

An aerial architectural rendering of a residential development. The scene shows several modern, light-colored houses with gabled roofs arranged in a grid-like pattern. A central road runs through the middle, flanked by parking spaces. To the right, a canal or river flows, bordered by a green embankment with trees. In the background, more houses and a larger building are visible, along with a dense line of trees. The overall style is clean and illustrative, typical of urban planning visualizations.

BEELDKWALITEITSPLAN 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



INHOUDSOPGAVE

BEELDKWALITEITSPANSPOORTVELDEN SCHELLINKHOUT

04	INLEIDING	25	REGELS verkaveling
06	PARTICIPATIE	25	REGELS bebouwing
08	HUIDIGE SITUATIE	26	REGELS vrijstaande en twee-onder-een-kapwoning
12	RELEVANTE BELEIDSDOCUMENTEN	26	REGELS kort rijtje
16	STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	27	REGELS levensloopbestendigewoning
		27	REGELS bijgebouwen
		27	REGELS materialisatie
		28	REGELS openbare ruimte

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.

Tussen 2020 en 2023 is een proces opgezet om tot een stedenbouwkundig plan te komen. De buurt is hierin meegenomen en heeft uitgangspunten opgesteld. In juli 2023 is een concept stedenbouwkundig plan afgerond. Dit plan vormt samen met een eerdere versie van een beeldkwaliteitsplan (maart 2020) de basis voor dit beeldkwaliteitsplan sportvelden Schellinkhout.

Dit beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader maar ook als inspiratie voor toekomstige architectonische uitwerkingen. Het beeldkwaliteitsplan is ervoor om de aansluiting met bestaande bouw en de samenhang tussen de verschillende nieuwe deelplannen te borgen. Dit document gaat in op de specifieke ligging, de bestuurlijke kaders en de vertaling naar ruimtelijke uitgangspunten van het plan en uiteindelijk de richtlijnen voor de architectonische uitwerking.

Het doel van dit document is tweeledig: enerzijds dient het voldoende samenhang van de nieuwe wijk onderling te borgen maar ook de samenhang naar de omliggende wijk. Anderzijds dient dit document voldoende ruimte te bieden voor eigen identiteit en diversiteit. Het document kan gelezen worden als toetsingsdocument voor een welstandscommissie.



PARTICIPATIE

Voordat tot het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan is gekomen zijn er een reeks van gesprekken met het dorp en andere belanghebbenden 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 op 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:

- Behoud dorps karakter
- Geen hoogbouw
- let op verkeersveiligheid
- Inspraak in de bouwplannen
- Gevarieerd woningaanbod
- Doelgroep voor woningbouw is onder andere starters en senioren
- Diversiteit in typologieën
 - rijwoningen
 - starterswoningen
 - twee onder een kap
 - vrijstaande woningen
 - bijzondere woningtypes

Voor een volledig overzicht wordt naar de bijlagen verwezen.





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 gebruikt. 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.

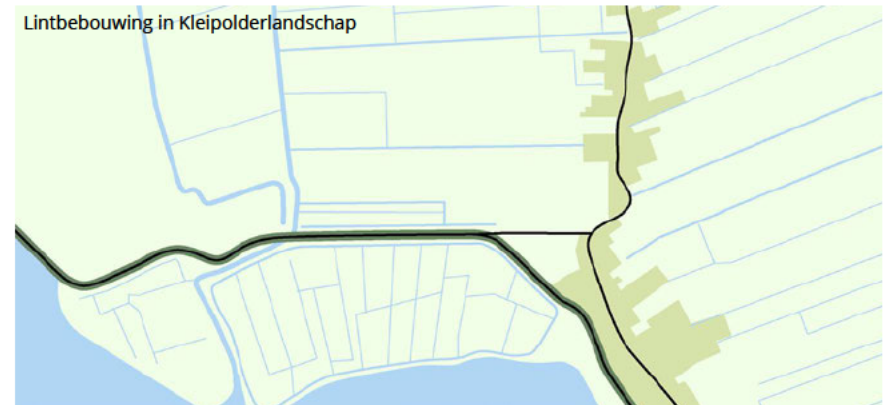




Geschiedenis van de plek

Voordat in de 13de eeuw de Westfriese Omringdijk werd aangelegd werd het landschap gekenmerkt door eilanden, meren en kreekruigen. Schellinkhout is op een van de hoger gelegen kreekruigen 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.





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.

Dorpsuitbreiding direct achter de Westfriese Omringdijk



RELEVANTE BELEIDSDOCUMENTEN

Voor het gebiedsontwikkeling van de voormalige sporten zijn uitgangspunten vastgelegd in beleidsdocumenten. Hieronder worden de belangrijkste weergegeven met een korte toelichting die betrekking heeft op de ontwikkeling in dit gebied.

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 Westfrieze 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 klimaatadaptatief 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 'Westfriesse 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 nieuwbouwprogramma 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.

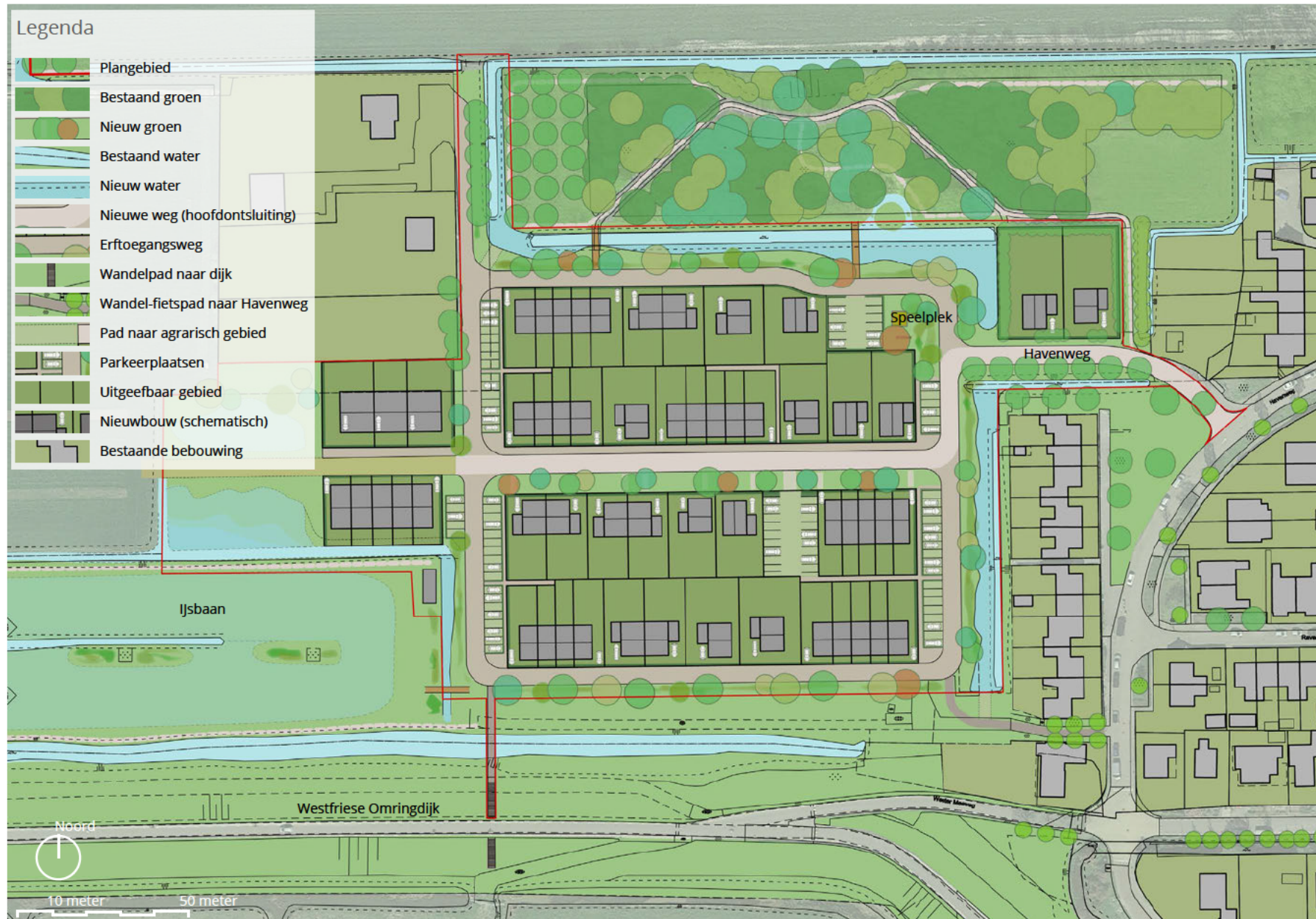
Bestemmingsplan

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.



HET STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP



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.

Programma

Vanaf de eerste gesprekken over een ontwikkeling op de sportvelden is meegegeven uit te gaan van een divers woningaanbod waarmee een diversiteit aan doelgroepen kan worden bediend. In de proefverkaveling is ruimte voor 61 woningen opgetekend. Deze zijn verdeeld in de volgende categorieën:

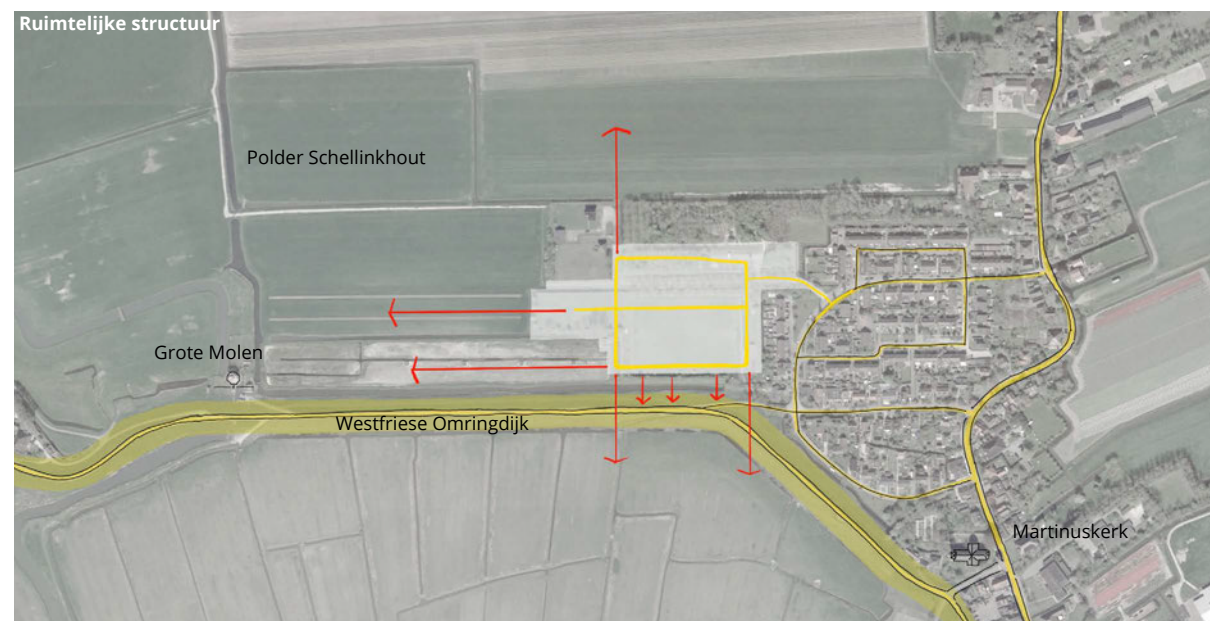
- 15 sociale huur 25%
- 13 goedkoop 21%
- 10 middel 16%
- 23 duur 38%

Ruimtelijke structuur

De hoofdopzet volgt de rechtlijnigheid van het (voormalige) polderlandschap. Dit manifesteert zich 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.



Gebiedsontsluiting

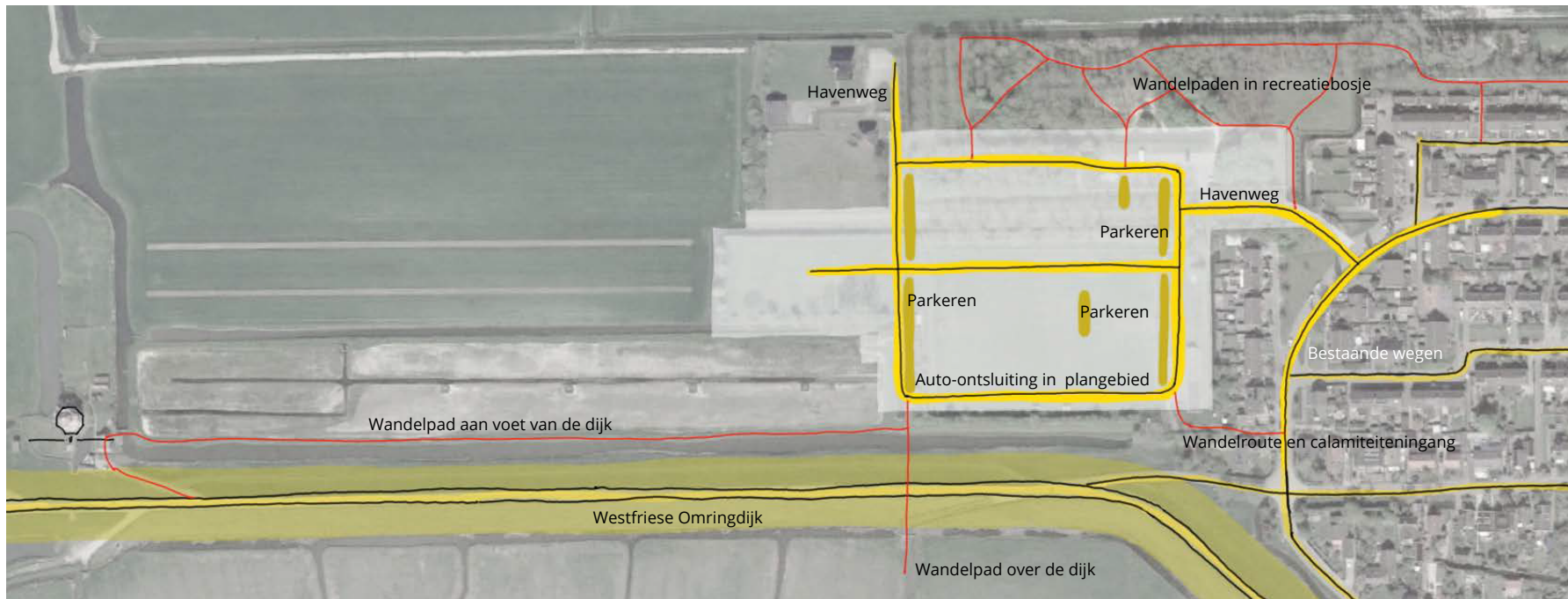
Aan alle zijden van het ontwikkelgebied wordt aangesloten op wandelpaden. Hiermee wordt het gebied fijnmazig gekoppeld aan het dorp. Op allerlei manieren kan er een rondje worden gewandeld wat de interactie tussen de huidige en de toekomstige bewoners zal stimuleren.

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 calamiteitenverkeer worden gebruikt.

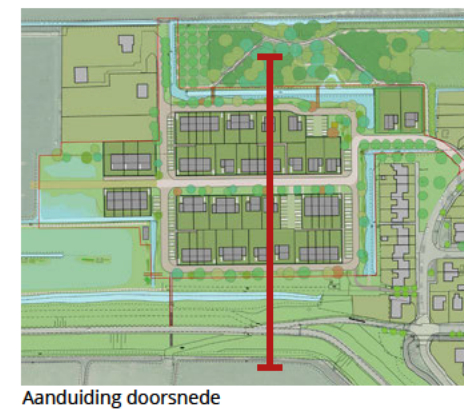
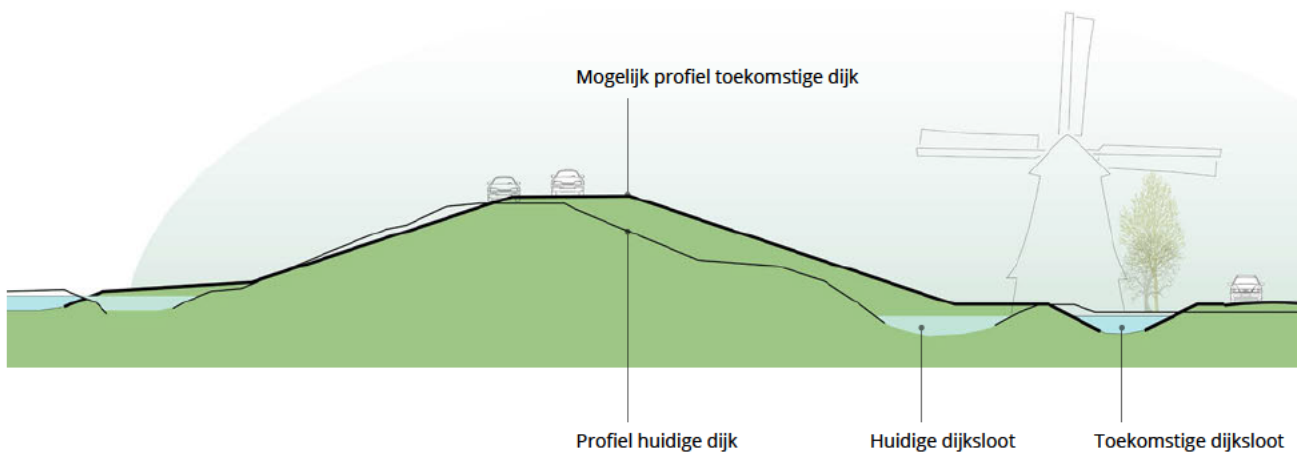




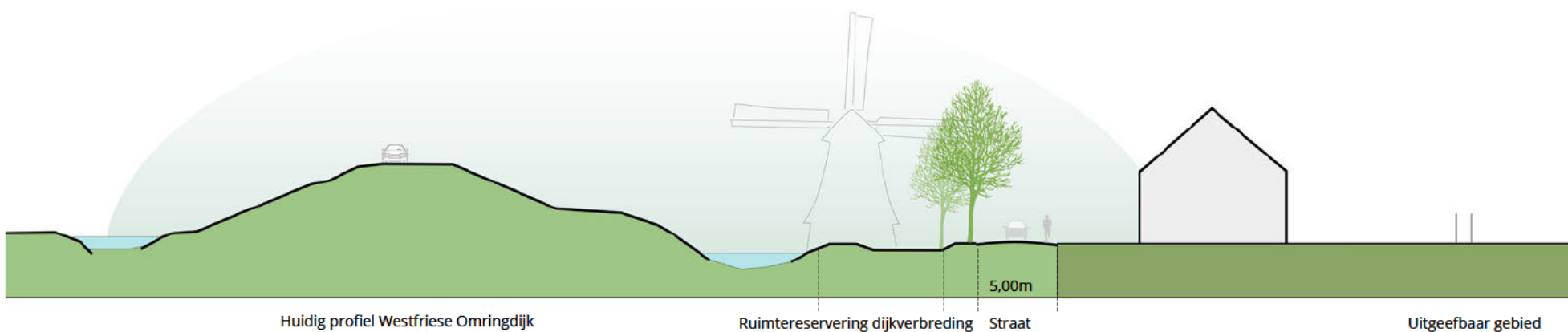
Voorbeeld wandelpad over dijk

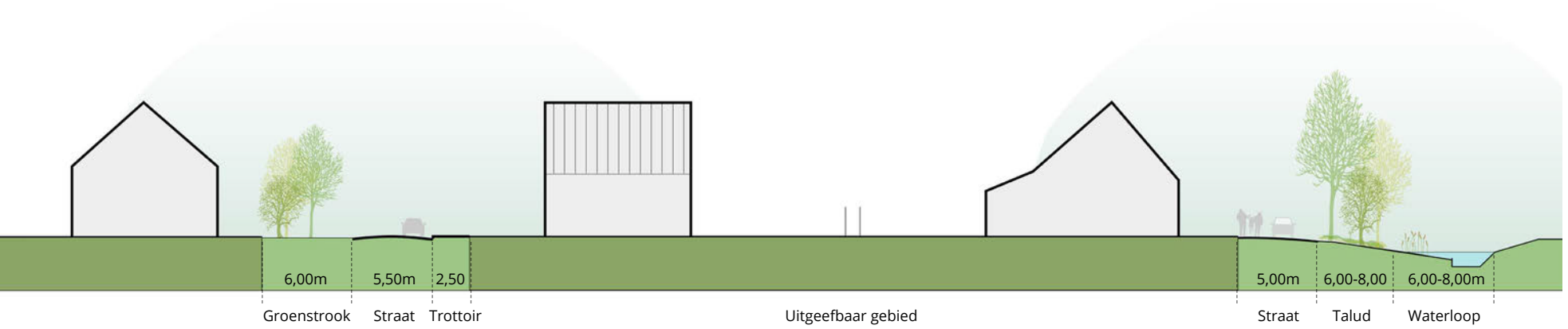


Recreatiebosje met paden en plekken (op achtergrond bestaande tuinen en woningen)



Aanduiding doorsnede





Water en groen

Omdat er verharding wordt toegevoegd moet er wateroppervlak worden toegevoegd. 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.

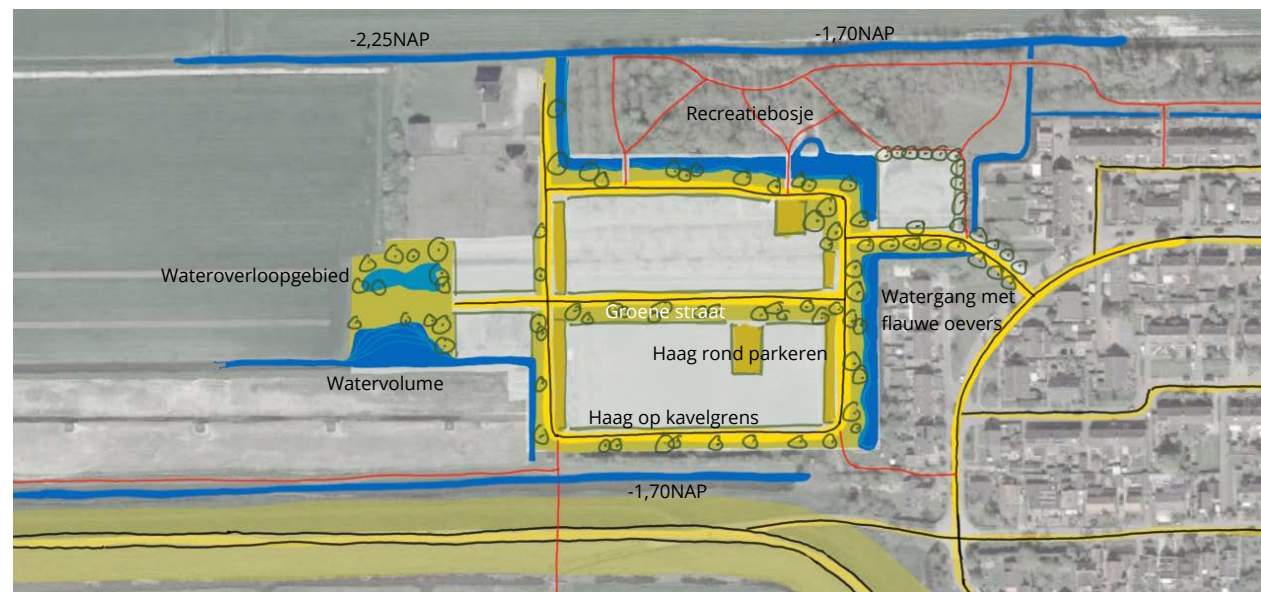
De oevers langs de verbrede waterlopen worden onder een flauwe hoek aangelegd. Hiermee hoeven er geen beschoeiingen aangebracht te worden en is er meer ruimte voor een diversiteit aan flora en fauna.

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.



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.

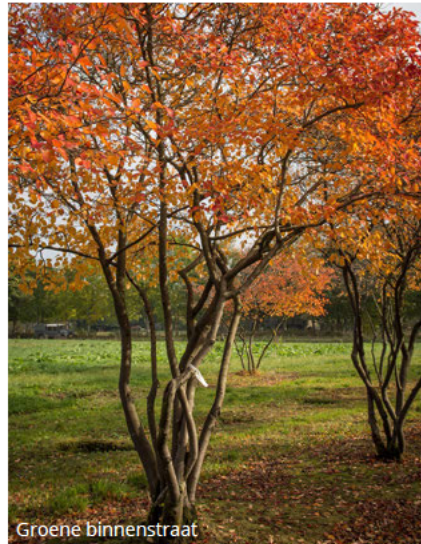
De straten in het gebied variëren in breedte. De noord- en zuidstraat worden 5 meter breed zonder trottoir. Dit is een erfachtige inrichting. Het aantal verkeersbewegingen in deze straten is minimaal (alleen de direct aanwonenden) en daarom kan er op de straat worden



Langs de buitenrand



Flauwe oevers



Groene binnenstraat



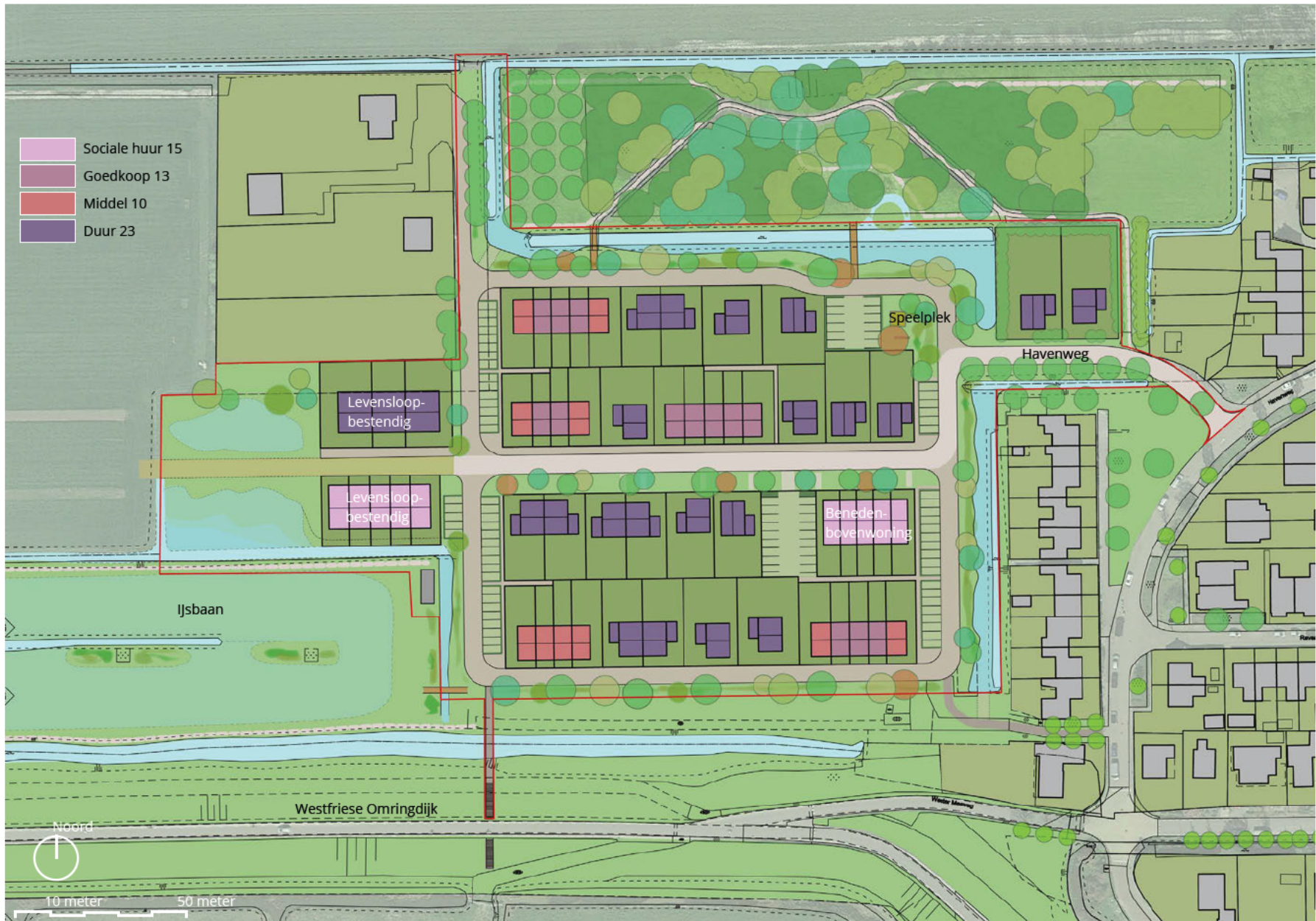
gewandeld. Kabels en leidingen worden onder de straat gelegd (wat afwijkt van de gemeentelijke LIOR. Daarin wordt uitgegaan van ligging onder een trottoir). Bij de materiaalkeuze wordt ervanuit gegaan dat de rijloper in tweeën wordt gedeeld. Hiermee wordt het autoverkeer verleid om zo min mogelijk over 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 parkeerkeffers 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.

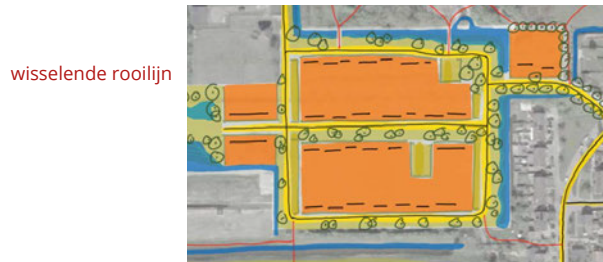
Voor het groen zal een specifiek groenplan worden gemaakt. Uitgangspunt bij het groenplan is het realiseren van een grote diversiteit aan inheemse bomen, struiken en planten die bijdragen aan het verbreden van de biodiversiteit. Bij de keuze van bomen en struiken moet rekening worden gehouden met de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



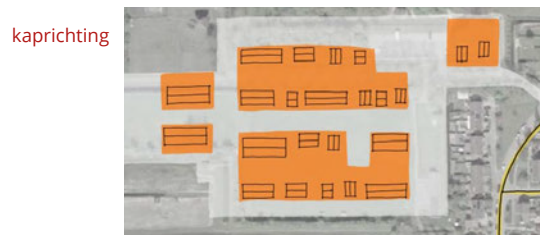
REGELS VERKAVELING

mix aan typologieën 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.

haag en hekken Op de overgang tussen het openbaar en uitgeefbaar gebied wordt een haag aangeplant. Deze haag heeft een maximale hoogte van 1 meter. Onderlinge erfscheidingen zullen bestaan uit natuurlijk materiaal en hebben een maximale hoogte van 2 meter. De beplanting bestaat uit inheemse soorten en kent een mix om zo bij te dragen aan biodiversiteit. Eventuele hekken en poorten worden in donkere tinten uitgevoerd.



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.

REGELS 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 richting-gevende 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 wordt aan bovengenoemde elementen gerefereerd. Het levert daarmee een gevarieerd maar ook samenhangend beeld op. Dit sluit in de basis aan bij een dorps karakter.

gevarieerd en samenhangend beeld

Impresie variatie bouwtypen



REGELS VRIJSTAANDE WONING EN TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING

- Er is sprake van één eenduidig hoofdvolume.
- dak** - De dakhelling bedraagt minimaal 40 graden
- Gebouwen hebben een schuin dak in de vorm van een zadeldak /schilddak/mansarde of stolpdak.
- rooilijn** - De woningen staan binnen de gegeven kaders op een wisselende afstand van de weg.
- Onderlinge rooilijnen dienen minstens één meter te wisselen.
- voorgevel** - De voorgevel is de voornaamste gevel, waarbij de entree in de voorgevel of zijgevel is gepositioneerd.
- verbijzondering** - Uitzondering hierop zijn de woningen bij de entree van de buurt (#). Hiervoor geldt dat zowel de gevel naar de straat als de gevel gericht op de entreeweg als een bijzondere gevel moet worden vormgegeven.
- goothoogte** - De goothoogte van de woning is maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter.



REGELS KORT RIJTJE

Afwisselend worden enkele korte rijtjes ontwikkeld. De woningen krijgen een zadeldak of mansarde kap met een lage goot. In het dak kan met incidentele verhogingen van de goot, dakkapellen diversiteit worden gecreëerd. In de kopgevels worden ramen aangebracht.

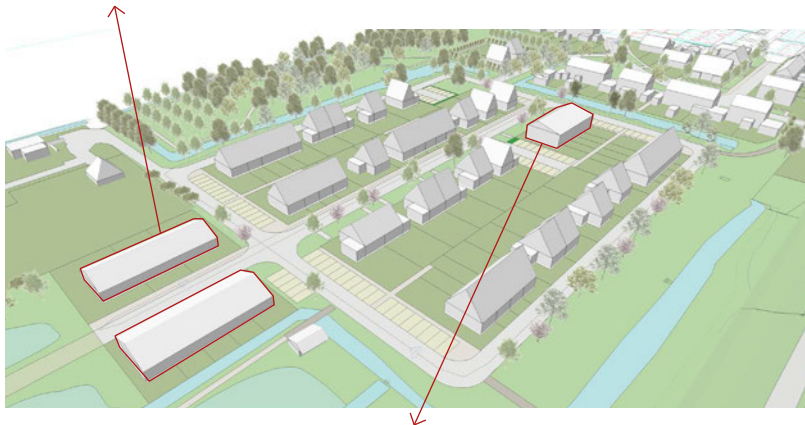
- Er is sprake van één eenduidig hoofdvolume.
- De dakhelling bedraagt minimaal 40 graden **dak**
- Gebouwen hebben een schuin dak in de vorm van een zadeldak /schilddak/mansarde of stolpdak.
- De goothoogte van de woning is maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter. **goothoogte**



REGELS LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONING

De levensloopbestendige woningen kenmerken zich door de grote footprint en beperkte opbouw.

- Het gebouw wordt alzijdig vormgegeven.
- dak** - Het dak kan worden vormgegeven als een (flauwe) kap of een kubistische opbouw die duidelijk als losse opbouw kan worden gelezen.
- goothoogte** - De goothoogte van de woning is maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter.



REGELS BENEDEN-BOVENWONING

Dit zijn compacte woningen waarvan de woningen op begane grond direct worden ontsloten en de bovenwoningen via een trappenhuis zijn te bereiken. De goot ligt zo laag mogelijk, maar in ieder geval tussen de 3,50 en 5,50 meter. Maximale bouwhoogte 10 meter.

goothoogte

REGELS BIJGEBOUWEN

Bijgebouwen liggen zo veel mogelijk op het achtererf, zijn mee-ontworpen in de architectuur en ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

ondergeschikt

REGELS MATERIALISATIE

- De uitwerking van de architectuur van de woning is landelijk, eigentijds of modern.
- Kappen worden gedekt met antraciet pannen of leien.
- Zonnepanelen en installaties zijn geïntegreerd in de architectuur.
- Gevels zijn opgetrokken in metselwerk in aarde tinten.
- Witte gevels in keim of stucwerk zijn incidenteel toegestaan.
- De mix aan te gebruiken materialen is beperkt tot maximaal drie soorten.
- Toepassing van betonpannen of kunststof gevelbekleding zijn niet toegestaan.
- Hemelwaterafvoeren in zink.

divers

kap antraciet

geïntegreerd

aarde tinten

incidenteel

max 3 materialen

niet toegestaan

hemelwaterafvoer

REGELS OPENBARE RUIMTE

Een belangrijk vertrekpunt bij de uitwerking van het plan is het zoeken naar natuurlijke oplossingen. Concreet is dat vertaald in

minimaal het minimaliseren van de openbare verharding en het aanleggen van flauwe taluds. Hiermee ontstaat ruimte voor groen en water.

pilot 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

afwijken 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

kosten beheerkosten rekening moet worden gehouden.

Bestrating

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

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

Als overgang van de straat naar het flauwe talud wordt beplanting opgenomen om wildparkeerders te voorkomen. **beplanting**

Parkeervakken worden voorzien van waterdoorlatende **doorlatend** bestrating (halfopen bestratingspatroon). De parkeervakken worden omzoomd door een haag van maximaal 1 meter hoog.

Verlichting

De verlichtingsarmaturen sluiten aan bij de reeds gebruikte **zelfde** 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** samen met de buurtbewoners gekozen.

Bruggen en duikers

In het ontwikkelgebied worden vier nieuwe wandelbruggen **typisch** 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.



