



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

WINKELERZAND

WINKEL

STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING



Winkelerzand

170378



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

correspondentie SAB

Postbus 479
6800 AL Arnhem
T: 026 357 69 11
E: info@sab.nl
www.sab.nl

bezoekadres Arnhem

Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

bezoekadres Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam

projectnummer: 170378
datum: 01 november 2017

1. Inleiding

Aanleiding

Dhr. Spaansen woont op Dorpsstraat 1 te Winkel. Met het oog op de toekomst wil Dhr. Spaansen een seniorenwoning ontwikkelen aan de Winkelerzand, vlakbij de Dorpsstraat. Middels een principe aanvraag heeft dhr. Spaansen zijn plannen om een drietal kavels te ontwikkelen op een groenstrook voorgelegd aan de gemeente Hollands Kroon. De gemeente heeft aangegeven een nader uitgewerkte aanvraag te willen ontvangen. De voorliggende stedenbouwkundige verkenning brengt de mogelijkheden in beeld om de huidige groenstrook te ontwikkelen tot woningbouwlocatie.

Plangebied

Het plangebied ligt aan de Winkelerzand te Winkel. Het plangebied is op dit moment een bosplantsoen tussen de bestaande woningen en het kanaal Alkmaar-Kolhorn. Aan de noordoostzijde liggen woningen aan

de Dorpsstraat en aan de Scheidersweg. Langs het plangebied is het kanaal Alkmaar-Kolhorn aangelegd. De bedrijvigheid ten noordwesten maakt gebruik van dit kanaal. Vanuit het plangebied is er een fraai zicht over de polder richting het dorp 't Veld.

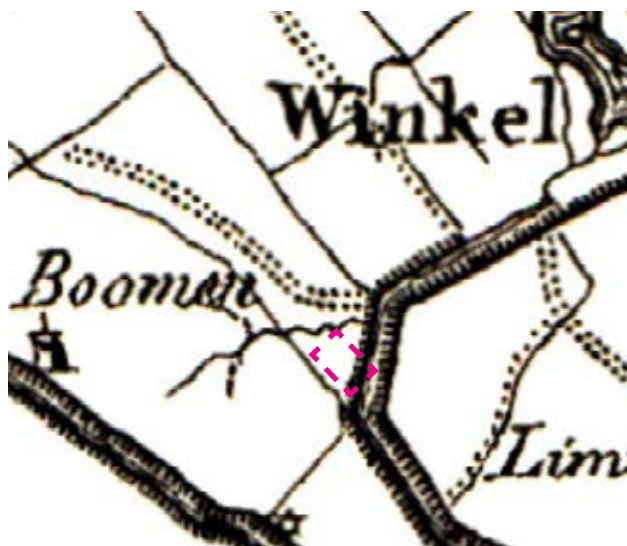
Leeswijzer

Allereerst gaan we in op de geschiedenis en karakteristieken van het plangebied en de directe omgeving. Dan lichten we het relevante beleid, zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel toe. Met behulp van de karakteristieken van de omgeving en het relevante beleid formuleren we uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie. Tot slot laten we een stedenbouwkundig schetsontwerp zien dat aansluit bij de geformuleerde uitgangspunten.



> Ligging plangebied in Winkel

2. Analyse - historie Nieuwe Niedorperweg



1850

Het plangebied is gelegen op de oude landbouwgronden in Westfriesland. De kern Winkel ligt aan de Zuiderzee. In 1843 is de planvorming begonnen voor inpoldering van de Groetpolder, welke ten noordoosten van de kern ligt. De inpoldering van de Groetpolder maakt in 1847 een eind aan de kwetsbaarheid van Winkel voor stormen en hoogwater.

In 1930 werd de aanleg van de Wieringermeer voltooid, en werd de regio verrijkt met een groot areaal landbouwgrond.



1940

De kern Winkel heeft zich langs de Dorpsstraat en later ook langs de Bosstraat ontwikkeld tot een lintdorp. De bebouwing aan het lint bestaat overwegend uit een woonlaag met een kap, en kent een grote variatie in bouwjaren en materialisatie. Ter hoogte van het plangebied gaat de Dorpsstraat over in de Nieuwe Niedorperweg, die de verbinding vormt naar het volgende lintdorp; Nieuwe Niedorp.

In 1938 is het kanaal Alkmaar-Kolhorn gereed, welke pas in 1950 op de kaart verschijnt. Het kanaal verbindt het Noordhollandsch Kanaal met het knooppunt van regionale waterwegen bij Kolhorn.



1980

De kern Winkel groeit verder uit, waarbij op enkele plaatsen tweedelijns bebouwing achter het lint komt te liggen, en de eerste planmatige woonbuurten worden gerealiseerd.

Het kanaal heeft enkele regionale wegen doorsneden. Daardoor vormt de Scheidersbrug ten noorden van het plangebied een verkeersknooppunt.



2017

Door toevoegingen van planmatige buurten in de kernen Winkel en Nieuwe Niedorp zijn beide kernen aan elkaar gegroeid. Langs het kanaal is een bedrijventerrein aangelegd. De Hartweg van noordoost naar zuidwest ontsluit het bedrijventerrein en ontlast een aantal lintdorpen van regionaal verkeer.

Langs het kanaal is een nieuwe weg, Winkelerzand, aangelegd in het verlengde van de Nieuwe Niedorperweg. Deze ontsluit het industriegebied en verbindt de Hartweg met de Nieuwe Niedorperweg. In het verlengde van de Nieuwe Niedorperweg sluiten deze wegen aan op de bovenregionale infrastructuur (zie pagina 7).

2. Analyse - Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Hollands Kroon

De missie van de omgevingsvisie is onder meer om ruimte te bieden aan initiatieven waarbij de gemeente als regisseur optreedt en de houding aanneemt 'ja,tenzij'. De beoordeling van de gemeente Hollands Kroon van de principe aanvraag voor de realisatie van enkele woningen past goed in deze visie.

De Omgevingsvisie richt zich met name op de grote lijnen in de gemeente. De Omgevingsvisie biedt dan ook geen tot weinig aanknopingspunten voor de ontwikkeling van de groenstrook tot woningbouw. Noemenswaardig is het feit dat de vaarten en kanalen binnen de gemeente Hollands Kroon steeds meer worden gebruikt voor recreatieve doeleinden. De gemeente wil dit verder versterken.

Aangezien de nieuwe woningen direct zichtbaar zijn vanaf het kanaal en daarmee vanaf het water een visitekaartje voor Winkel kunnen vormen, is het van belang dat zij een representatieve uitstraling krijgen.

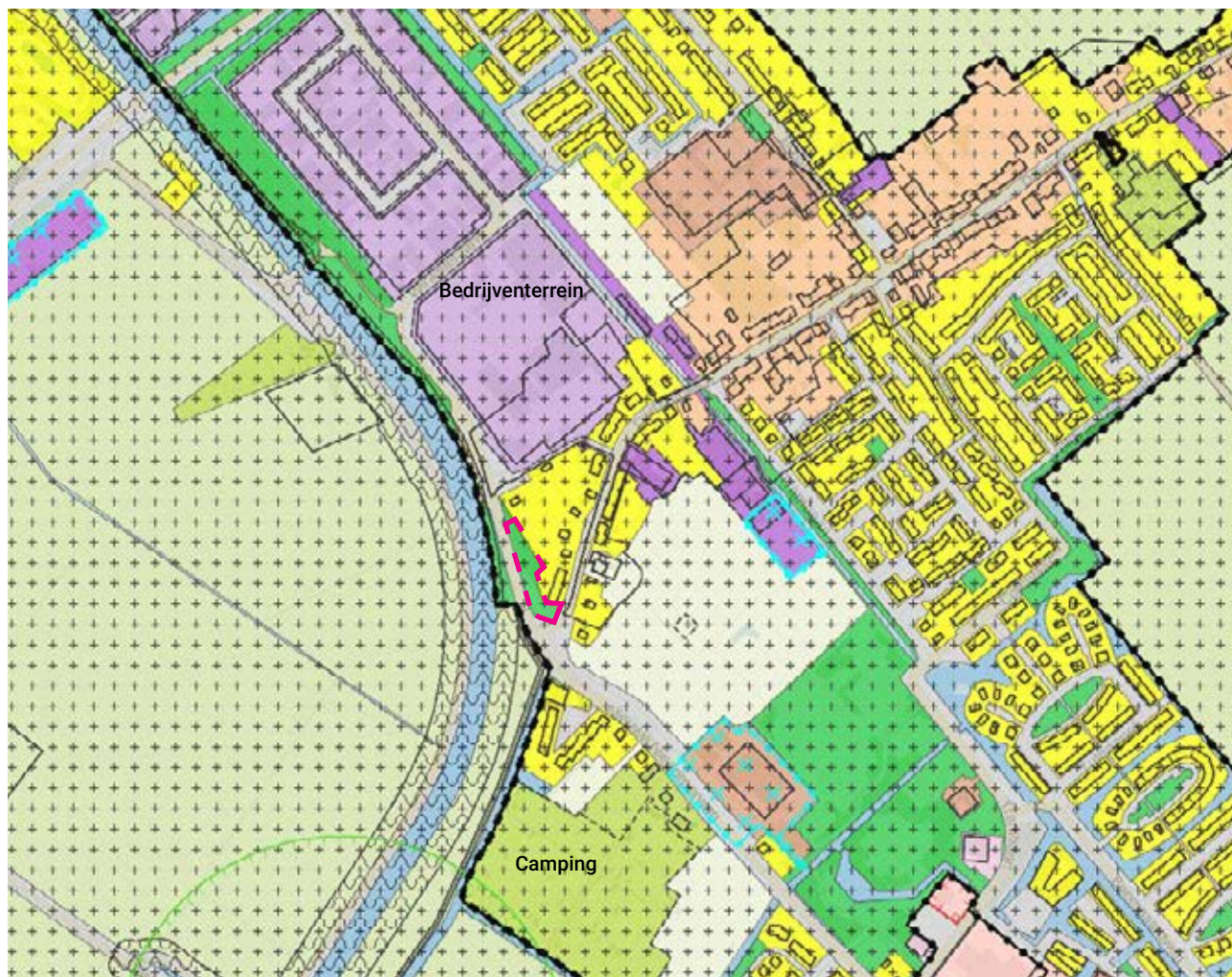
Bestemmingsplan Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel

Het plangebied valt onder Bestemmingsplan Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel. Op dit moment heeft het plangebied een groenbestemming. Voor het toevoegen van woningen is een ruimtelijke procedure nodig.

Ten noordwesten van het plangebied ligt een bedrijventerrein en ten zuiden ligt een camping en open landschap.

Voor de bestaande woningen in de directe omgeving gelden een aantal bouwregels die van toepassing zijn:

- Het perceel mag maximaal voor 50% worden bebouwd
- De maximum bouwhoogte is 9 meter
- De maximum goothoogte is 3,5 meter
- De dakhelling is minimaal 30 graden



> Uitsnede bestemmingsplan Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel

2. Analyse - Ruimtelijke structuur

Verkeer

Van oudsher vormden de drie dorpslinten van Lutjewinkel, Winkel en Nieuwe Niedorp de belangrijkste verkeersstructuur. In de afgelopen decennia is steeds meer regionale infrastructuur aangelegd om de mobiliteit te verhogen en de dichtbebouwde dorpscentra te ontlasten.

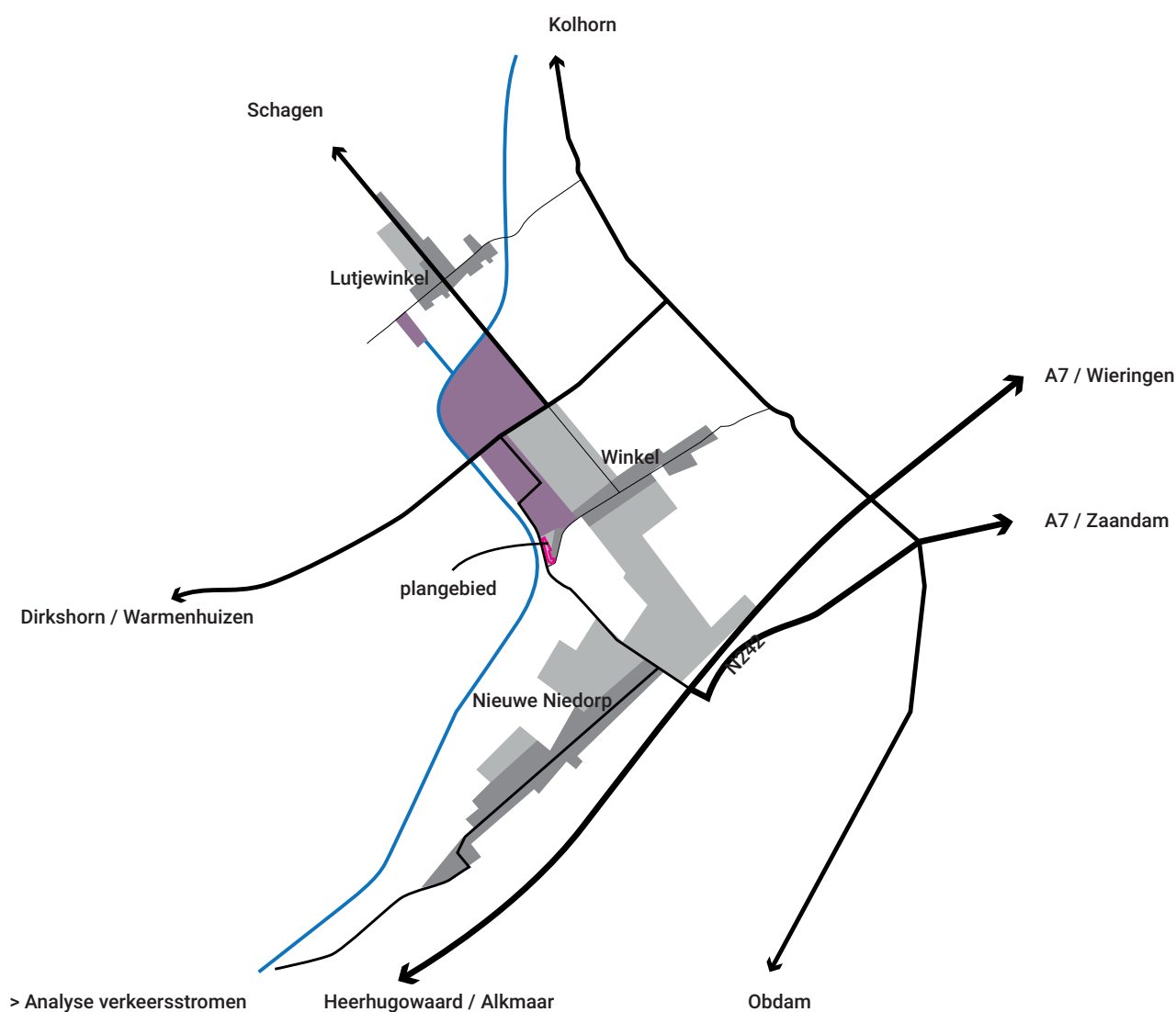
De N242, de weg van Kolhorn naar Obdam en de weg naar Dirkshorn vormen de rondweg voor Winkel. De weg langs het plangebied, De Winkelerzand, ontsluit het bedrijventerrein van Winkel en sluit aan op de Nieuwe Niedorperweg. Deze weg vormt de lokale ontsluiting.

De Winkelerzand heeft een profiel met een doorgaand karakter en fietssuggestiestroken aan beide zijden van de weg.

Parkeernota

Gemeente Hollands Kroon hanteert de normen volgens het CROW. Voor een niet-stedelijke gemeente geldt in 'rest bebouwde kom' een bandbreedte van de parkeernorm van 1,9-2,7 parkeerplaatsen per woning voor vrijstaande koopwoningen. Hiervan is 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoek.

Wij zullen uitgaan van twee parkeerplaatsen en een garage per woning op eigen terrein. Volgens de CROW telt dit als 1,8 parkeerplaats mee (bij twee parkeerplaatsen naast elkaar) en als 1,3 parkeerplaats (bij twee parkeerplaatsen achter elkaar). Het lijkt ons onwenselijk om parkeerplaatsen langs de Winkelerzand toe te voegen op openbaar gebied in verband met de verkeersveiligheid. Vooralsnog gaan wij ervanuit dat bezoekers parkeren op eigen terrein. In overleg met de gemeente zal bepaald moeten worden of het noodzakelijk is om in deze specifieke situatie parkeerplaatsen voor bezoekers in openbaar gebied te situeren.



Groen

Het kanaal Alkmaar-Kolhorn is niet beplant, maar ligt open in het landschap. Ter hoogte van het plangebied wordt het kanaal begeleid door een beplanting van populieren. Aan de overzijde van het kanaal is een fruitbedrijf omzoomd met een elzensingel. Het plangebied is op dit moment een bosplantsoen met richting de Nieuwe Niedorperweg enkele fraaie grote essen in het gras. Vanuit het plangebied heb je een fraai zicht, tussen de populieren door, op het kanaal en het open landschap.



> Populieren langs de Nieuwe Niedorperweg

Oriëntatie

Verreweg de meeste woningen zijn geïntendeerd op de Dorpsweg en vormen een onderdeel van het lint (zie afbeelding pagina 9). Enkele woningen zijn gericht op de Scheidersweg en een woning is gericht op het kanaal Alkmaar - Kolhorn.

De eerste woning van het lint aan de Dorpsweg markeert de entree naar het dorp. Deze oriëntatie maakt de woning beeldbepalend.



> Plangebied met rechts de eerste woning aan de Dorpsstraat



> Analyse groenstructuren

Kapvormen en bouwhoogtes

Kenmerkend voor de bebouwing aan het lint van de Dorpsweg zijn de veelvoorkomende dwarskappen. De eerste woning van het lint heeft een langskap, waardoor deze woning zich oriënteert op de entree van het dorp. Samengestelde daken, een schilddak en een mansardedak komen ook voor in het lint. Veelal hebben de woningen een lage goot die op de eerste bouwlaag begint. Daarmee zijn de kappen dominant.



> Oriëntatie op het kanaal en het landschap, links de woning gericht op het kanaal

De meeste woningen hebben gevels opgetrokken in baksteen met rode en donkere pannendaken. Bij de oude stolpen komt een combinatie van pannen met rieten daken voor.

Kenmerkend is dat er nooit twee identieke woningen naast elkaar staan. Juist de variatie in kapvormen en materialisatie zorgen voor het dorpse en informele karakter. De lage goothoogtes, royale kappen het toepassen van baksteen en dakpannen als basismaterialen zorgen daarbij voor de gewenste samenhang.



> Dwarskappen langs de Dorpsweg



> Analyse oriëntatie en kapvormen

2. Analyse - conclusie en uitgangspunten ontwerp

Het plangebied bevindt zich aan de Winkelerzand, een weg aangelegd in de jaren '80 om het dorpslint te ontlasten van verkeer. Het parallel gelegen kanaal is in de jaren '30 gerealiseerd. Door deze relatief recente aanleg van zowel de weg als het kanaal is er in de directe omgeving weinig bebouwing langs het kanaal.

Het plangebied bestaat op dit moment uit bosplantsoen. Richting het zuiden staan beeldbepalende grote essen welke, indien mogelijk, behouden blijven. Het is aan te bevelen om van deze essen de conditie, exacte positie en toekomstverwachting in kaart te brengen.

De bebouwing langs Winkelerzand is grotendeels nieuw. Alleen Aan de noordzijde staat één bestaande woning. Deze staat echter op ruime afstand van de Winkelerzand, terwijl de nieuwe woningen aanmerkelijk dichterbij de weg zullen staan.

Van belang is dat er voldoende samenhang is tussen de bebouwing, zodat vanaf het kanaal een representatief beeld ontstaat.

Daarnaast is het van groot belang om zorgvuldig om te gaan met groene ruimte bij de rotonde Winkelerzand -

Dorpsstraat-Nieuwe Nieuwdorperweg. Dit is de entree naar Winkel.

Het ontwerp gaat zorgvuldig om met het zicht op de bebouwing vanuit de rotonde bij de Nieuwe Nieuwdorperweg. De woning Dorpsweg 1 heeft een markante positie, waarmee zorgvuldig moet worden ontworpen.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- Het groengebied aan de rotonde bij de Nieuwe Nieuwdorperweg behoudt diens groene inrichting. Ook de markante positie van Dorpsstraat nummer 1 is hierbij een aandachtspunt.
- De nieuwe woningen oriënteren zich op het kanaal Alkmaar-Kolhorn
- De huidige greppel langs Winkelerzand blijft behouden. De erfgrens ligt direct achter de greppel. De rooilijn van de nieuwe woningen ligt op minimaal 3 en maximaal 6m van de erfgrens. Daarmee zorgen we enerzijds voor samenhang in de bebouwing en anderzijds voor kleine variatie. Dit sluit aan bij een dorps karakter.



> Uitgangspunten ontwerp

- Aan de achterzijde ligt de bebouwing minimaal 5m uit de erfgrens.
- De nieuwe opritten vanaf de Winkelerzand worden zoveel mogelijk gecombineerd.
- Parkeren vindt plaats conform de gemeentelijke parkeernorm, op eigen erf en binnen het plangebied.
- Binnen het plangebied komen maximaal 4 vrijstaande woningen.

Kenmerken bebouwing

- Minimaal 1 woning is een levensloopbestendige woning
- Ieder perceel mag maximaal voor 50% worden bebouwd.
- De bouwhoogte wordt overgenomen van het bestemmingsplan voor de omliggende bebouwing en bedraagt 3,5m goothoogte en 9m nokhoogte. De dakhelling wordt overgenomen van het bestemmingsplan voor de omliggende bebouwing en bedraagt minimaal 30 graden. Daarmee zullen ook langs de Winkelerzand royale kappen het beeld bepalen en een dorps karakter geven aan de bebouwing.
- In de materialisatie zijn baksteen en dakpannen de basismaterialen. Daarmee zijn de basisvoorwaarden voor de aansluiting met de omgeving gelegd en is er tevens nog veel vrijheid voor het vormgeven van de individuele woningen.

3. Schetsontwerp

In het schetsontwerp zijn drie woningen op royale kavels in het plangebied gerealiseerd. Dorpsstraat nr1 behoudt vrij uitzicht op het kanaal. Ook blijft de volledige open ruimte rond de rotonde behouden. De vrijstaande woningen liggen achter de greppel en zijn met twee bruggetjes ontsloten op de Winkelerzand. De woningen zijn op het kanaal georiënteerd, de voorgevels liggen in de voorgevelzone die varieert van minimaal 3 tot maximaal 6m uit de erfgrens. De woningen staan vrij op de kavel. Hoofgebouwen houden dan ook minimaal 3m afstaan aan tot de erfgrens. De variatie in kaprichtingen draagt bij aan het dorpse karakter.

Langs de achterzijtuinen zijn hagen toegepast voor een groen beeld en t.b.v. privacy. Ook aan de voorzijde versterken lagen hagen het dorpse beeld.

Programma en parkeren

- 3 vrijstaande woningen met garage en twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

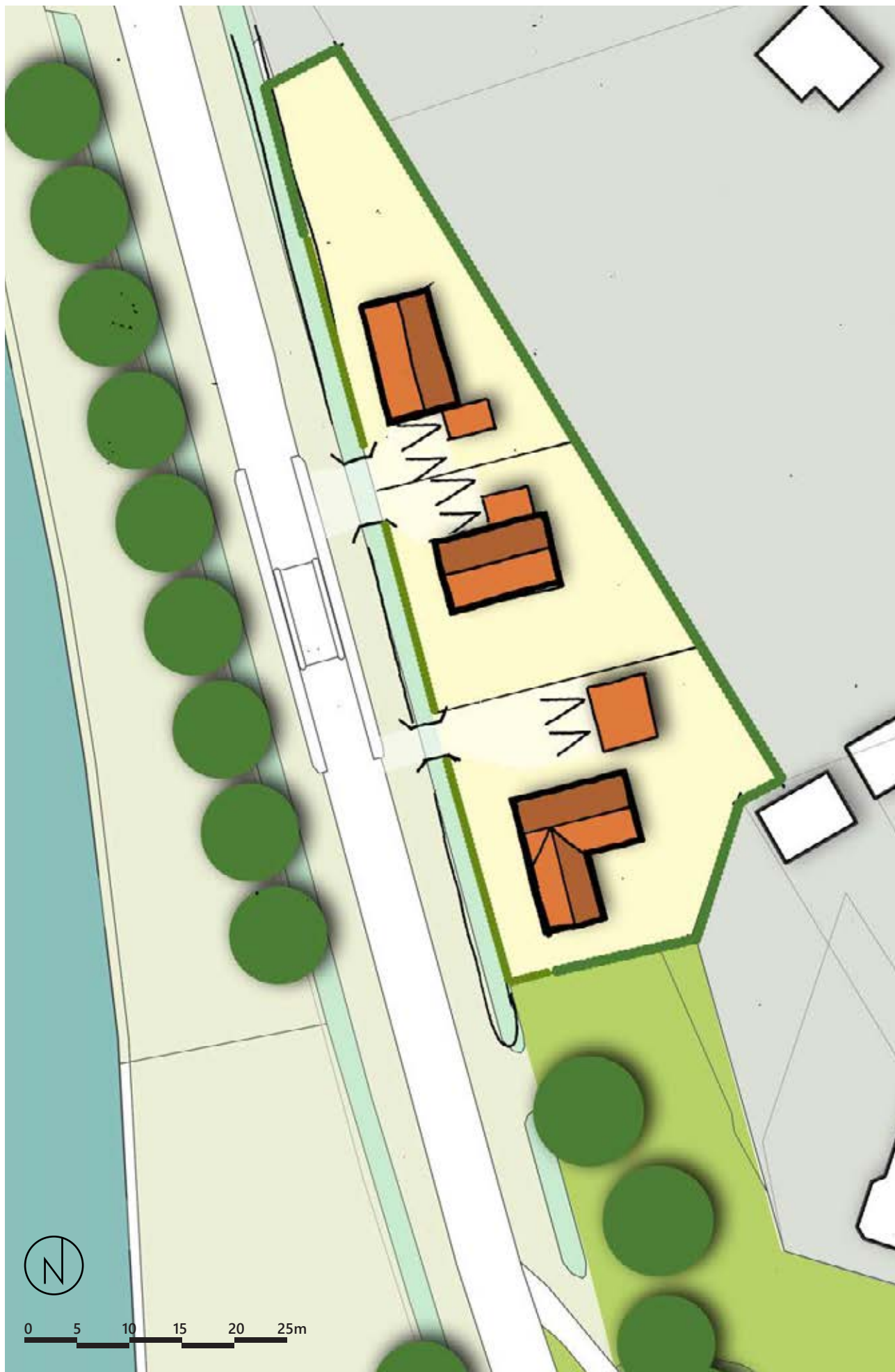


> Schetsontwerp in omgeving



> De woningen staan binnen het bouwvlak. Bijgebouwen kunnen ook buiten het bouwvlak staan.

Stedenbouwkundige verkenning | [locatie Winkelerzand](#) | Winkel



> Schetsontwerp

