



Denkrichtingen tbv dorpsvisie Nieuwe Niedorp en Winkel

- 05.11.2025 -

Inhoudsopgave

De opgave	3
-----------	---

Waar komen we vandaan?	6
------------------------	---

Waar staan we nu?	8
-------------------	---

Kernkwaliteit 1: Karaktervolle en toegankelijke landschapsstructuren	10
--	----

Kernkwaliteit 2: Historische linten met karakter	11
--	----

Kernkwaliteit 3: Strategische ligging in het dorp	12
---	----

Kernkwaliteit 4: Een sterk winkelhart	13
---------------------------------------	----

Kernkwaliteit 5: Sterke gemeenschapszin en een bruisend verenigingsleven met regionale evenementen	14
---	----

Kwaliteiten op kaart	15
----------------------	----

Knelpunten en bedreigingen	16
----------------------------	----

Dromen: waar willen we heen	19
-----------------------------	----

Denkrichtingen	20
----------------	----

Uitgangspunten denkrichtingen	21
-------------------------------	----

Denkrichting 1: Clusteren rondom de kern	24
--	----

Denkrichting 2: De dorpen verbinden	28
-------------------------------------	----

Denkrichting 3: Nieuwe dorpsranden	32
------------------------------------	----

Indicatie planologische haalbaarheid	35
--------------------------------------	----

De dorpsvisie wordt een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingsplannen, met nadruk op een gezonde leefomgeving en behoud van de eigenheid van de dorpen.

De dorpsvisie sluit aan op het karakter en de identiteit van het dorp vanuit cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, en de verbinding van de bewoners met hun dorp.

Nieuwe Niedorp en Winkel

Waar komen we vandaan?

Waar staan we nu? (en wat vinden
bewoners, ondernemers en organisaties)

Waar willen we heen?

Waar komen we vandaan? (1/2)

Agrarische dorpen binnen de Westfriese Omringdijk

In de 12e en 13e eeuw overstroomde het landschap op deze plek regelmatig. Dorpen hadden aanvankelijk hun eigen dijkstructuur om zich te beschermen tegen het water, totdat samenwerking en voorschriften van de Graaf van Holland in de 13e eeuw de dijkstructuren aan elkaar verbond. De Westfriese Omringdijk werd een geheel.

Het regelmatig overstroomde land was door afzetting zeer vruchtbaar, waardoor dorpen agrarische gemeenschappen werden. Winkel, gelegen aan de Zuiderzee, legde zich toe op handel van agrarische producten als aanlandingsplaats voor zeescheepjes. In Niedorp bloeide met name akkerbouw en veeteelt. Later, in de 20e eeuw, kwam hier de bloembollenteelt bij, een sector waar men zich met name in Winkel op toeleegde. Tussen 1850 en 1930 werden delen van de Zuiderzee ten oosten van Winkel ingepolderd, de Groetpolder en Wieringermeer.

De Westfriese Omringdijk is een beschermd provinciaal monument, en is als regionale structuur een ecologische schakel en recreatieve parelketting.



Uit: Topotijdreis, 1815



Ecologische schakel



Recreatieve parelketting

Uit: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Provincie Noord-Holland

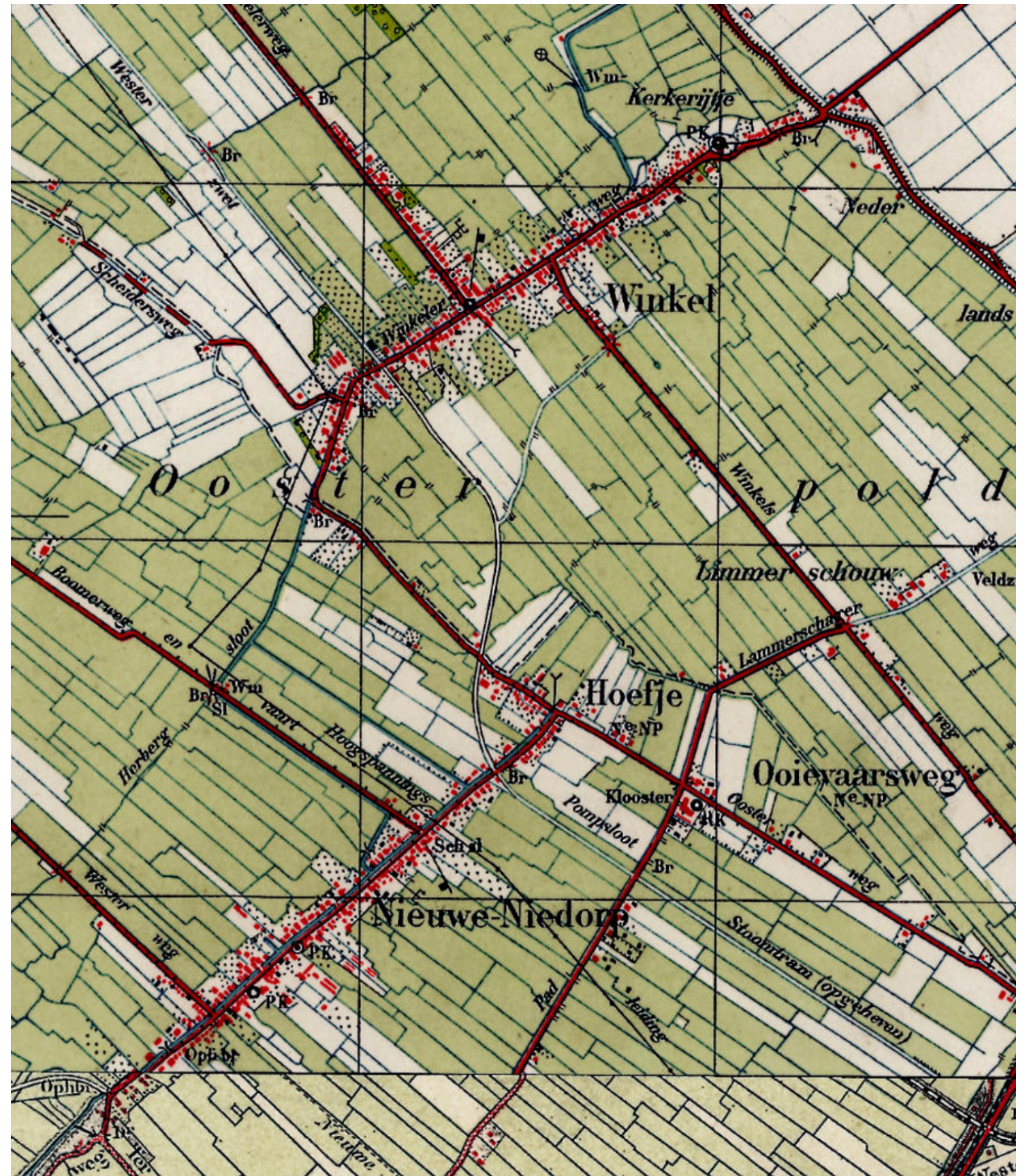
Waar komen we vandaan? (2/2)

Twee dorpen, twee ontwikkel-assen

De twee dorpen ontwikkelden langs eigen assen in het landschap. Deze bebouwingslinten begonnen als terpen in het landschap, waarop een kerk en een aantal woningen stonden. De vroegste gegevens van de kerk op de plek van de Lucaskerk in Winkel dateren uit 1420. Het fundament van de Sint Martinuskerk in Nieuwe Niedorp dateert uit de 13e eeuw. De dorpslinten ontwikkelden zich langs ontginningsassen, en beide linten hebben eigen kenmerken. Zo heeft de Dorpsstraat in Nieuwe Niedorp een watergang, maar de Dorpsstraat in Winkel niet.

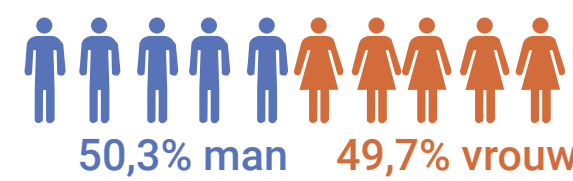
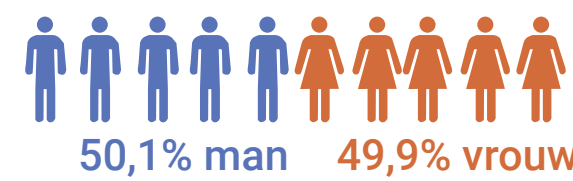
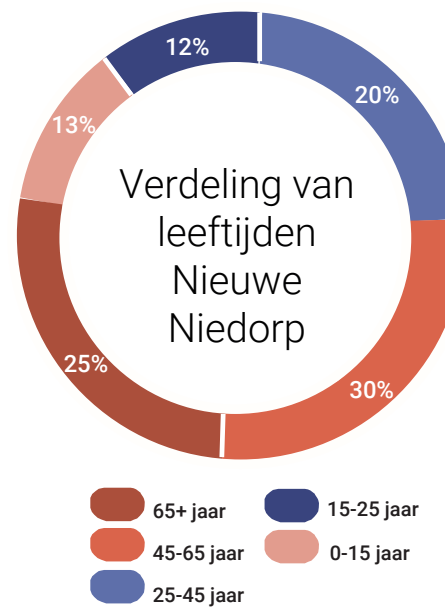
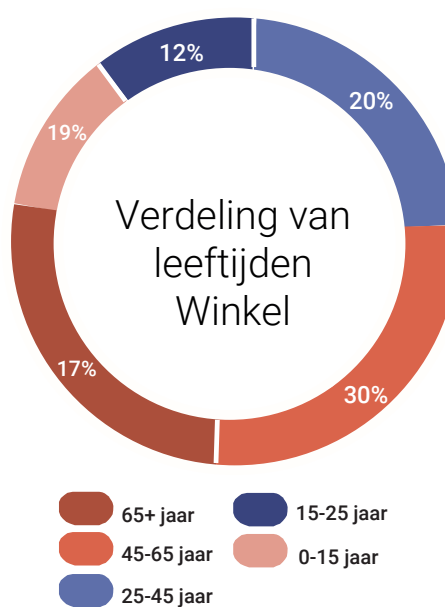
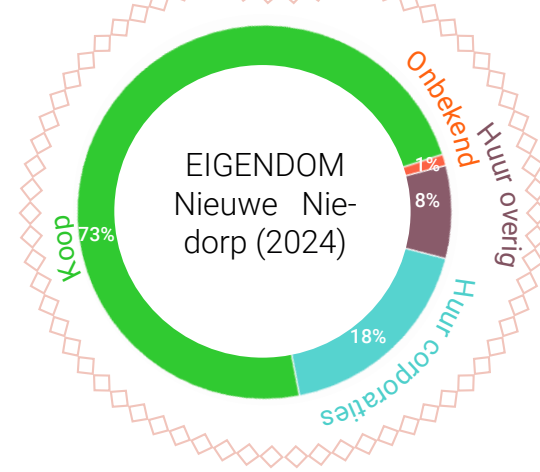
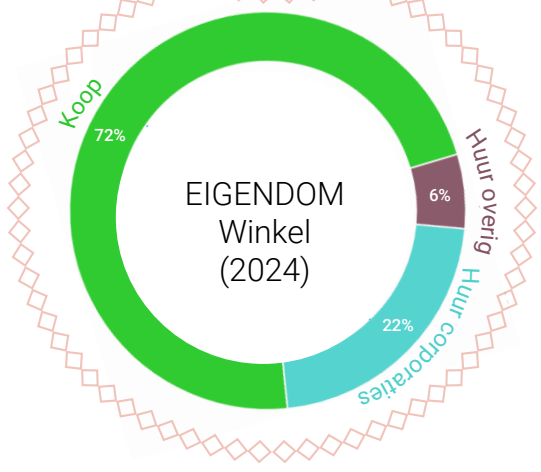
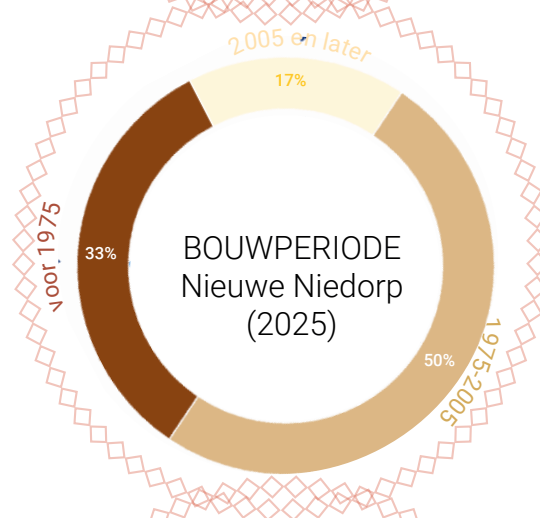
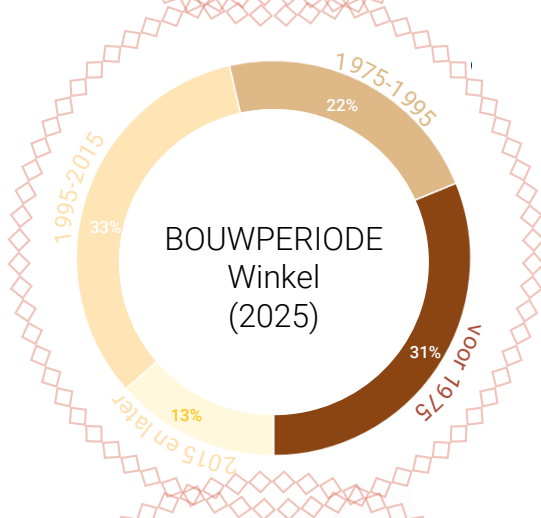
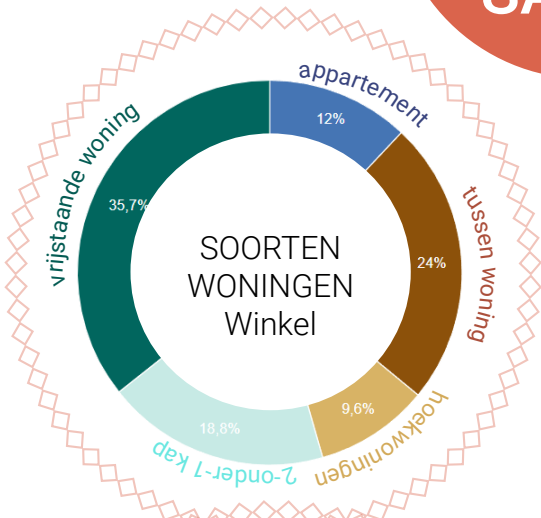
Rond 1940 kwam een nieuwe landschappelijke structuur langs de dorpen: Kanaal Alkmaar-Kolhorn werd gegraven voor scheepvaart als onderdeel van het Westfries Kanalenplan. De dorpen groeiden aan elkaar via Het Hoefje, hoewel pas rond 1980. Hiervoor breidden de dorpen zelf minimaal uit achter de Dorpsstraten.

Met de aanleg van de N242 in de jaren '70 en de aansluiting op de A7 zorgt een snelle verbinding ook voor woningbouwontwikkeling voor forensen die in Alkmaar en de Randstad werken en in het dorp kunnen wonen.

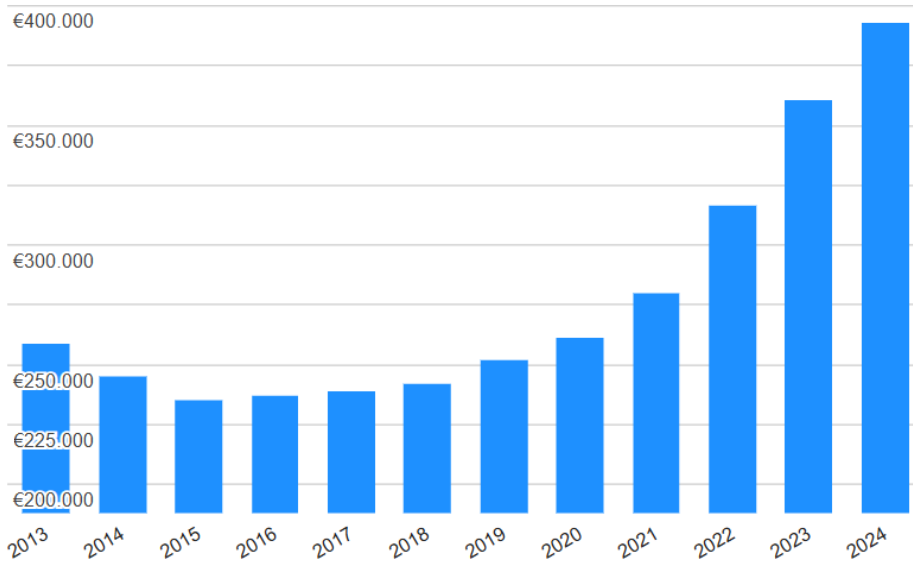


Uit: Topotijdreis, 1940

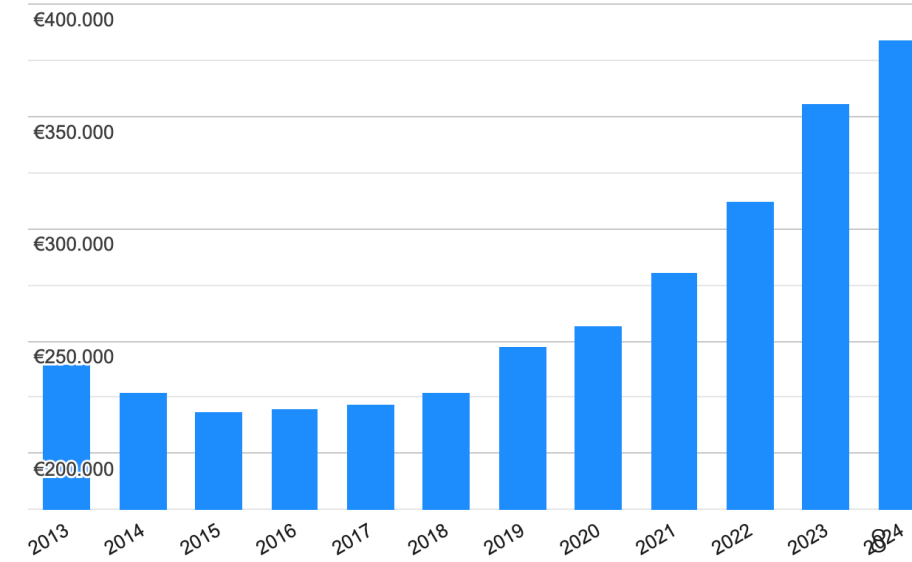
Waar staan we nu?



Woningwaarde Winkel



Woningwaarde Nieuwe Niedorp



Paar feiten over Nieuwe Niedorp & Winkel

Waar staan we nu?



In mei heeft de eerste participatie plaatsgevonden in Nieuwe Niedorp en Winkel. Deze bestond uit gesprekken met betrokken bewoners en afvaardiging van de Dorpsraad. Er is gesproken over het vervolgproces, wie te betrekken, wat belangrijke vragen zijn voor de dorpsvisie en hoe de diverse doelgroepen te bereiken.

In latere sessies, zowel op locatie als online, zijn bewoners en ondernemers gevraagd naar de belangrijkste **kernkwaliteiten** van het dorp, de grootste **uitdagingen en bedreigingen**, maar ook **toekomstdromen**.



Waar staan we nu?

Kernkwaliteit 1: Karaktervolle en toegankelijke landschapstructuren

Rondom Nieuwe Niedorp en Winkel liggen zeer karaktervolle landschappelijke elementen: de kanaalzone aan de west-/noordzijde (Kanaal Alkmaar-Kolhorn), de historische Westfriese Omringdijk aan de oostzijde, en de open agrarische gronden.

De Westfriese Omringdijk is al sinds de middeleeuwen (ongeveer 1200-1250) een belangrijke dijk, onderdeel van de historische bescherming tegen het water, en vormt nog steeds de grens van het 'oude land'. De dijk is een typische grasdijk en vormt daarmee een belangrijke ecologische structuur en verbinding tussen landschap, natuur en agrarisch gebied.

Het kanaal Alkmaar-Kolhorn, gegraven in de jaren 1938-1942, is later ontstaan door vergraven en verbreden van oudere watergangen in het veenontginningsgebied. De dijk langs het kanaal geeft ruimte voor flora die goed gedijt in dichte grasmatten, variërend van kruiden, grassen tot bloemrijke vegetatie. Dit trekt weer diverse soorten insecten, kruiden en kleinere fauna zoals zoogdieren en vogels aan.

De landbouw, veeteelt en zuivel hebben eeuwenlang de economische basis gevormd, mede dankzij de ontginning van veen en de aanleg van een efficiënte slotenstructuur voor afwatering.

De landschappelijke dragers zijn in de loop van de tijd beter toegankelijk gemaakt voor bewoners en bezoekers, met onder andere een struinpad langs de kanaalzone en vele (wielren)fietzers die over de Westfriesedijk een ronde maken. Verder zijn er leuke wandelroutes zoals de trambaanroute van Nieuwe Niedorp naar Winkel en de Aartswoudroute. De dorpen tellen in totaal 17 verschillende wandelroutes, variërend in korte tot lange afstandroutes.



Open landschap, kanaalzone met groene parken



Waar staan we nu?

Kernkwaliteit 2: Historische linten met karakter

De lintdorpen Nieuwe Niedorp en Winkel kenmerken zich door historische bebouwing langs historische wegen en linten, met voorzieningen zoals kerken, herbergen en vroegere winkelpanden, maar ook fraaie bomenrijen en watergangen (zoals de voorsloot bij Nieuwe Niedorp). Winkel kreeg al in 1415 stadsrechten, en het Regthuis uit 1599 (oorspronkelijk raadhuis en waag) is een markant gebouw in het lintdorp Winkel. In Nieuwe Niedorp zijn de kerktoeren (oorspronkelijk uit 1684) en de oude dorpskern met onder meer de herberg De Roode Eenhoorn uit 1530 onderdeel van het historisch beeld.

Daarnaast zijn er stolpboerderijen met typische vorm en historie; bijvoorbeeld één uit 1861 in Nieuwe Niedorp die recent gemeentelijk monument werd. In het historische lint liggen voorzieningen waar bewoners samenkomen. In het lint in Nieuwe Niedorp is o.a. een dorps huis, cafe, basisschool en een speeltuin.



Fraaie monumentale bebouwing aan het lint



Open zichten tussen lintbebouwing

Waar staan we nu?

Kernkwaliteit 3: Strategische ligging van het dorp

Nieuwe Niedorp en Winkel liggen centraal in de regio en zijn goed bereikbaar. Dankzij de ligging nabij de N242 en via streek- en buurtwegen is er een goede bereikbaarheid per auto en bus naar grotere kernen zoals Schagen, Alkmaar en Heerhugowaard. Binnen een half uur ben je altijd bij één van deze kernen.

Dit versterkt de rol van Nieuwe Niedorp en Winkel in regionale netwerken. Het bedrijventerrein functioneert goed en er is vraag naar uitbreidingsruimte, wat economische groei en werkgelegenheid voor Nieuwe Niedorp en Winkel stimuleert.

'Schagen op korte afstand'



'Goede verbindingen naar
omliggende kernen'

Waar staan we nu?

Kernkwaliteit 4: Een sterk winkelhart

Het winkelcentrum “Winkelhart Niedorp” in Nieuwe Niedorp is recent opgeknapt en uitgebreid, waardoor het aanbod beter gespreid is tussen grootwinkelbedrijven en lokale ondernemers. Grote spelers zoals Jumbo, Action, Etos en Vomar Voordeelmarkt zijn aanwezig, net als een hoogwaardige fietsenwinkel. In totaal zijn er zo’n 20 diverse ondernemers gevestigd.

Er is voldoende parkeerruimte bij het winkelhart en de buitenruimte is vernieuwd voor een betere beleving. Daarnaast zijn er lokale cafés, lunch- of koffiemogelijkheden in het winkelcentrum waardoor mensen hier niet alleen heengaan voor hun dagelijkse boodschappen, maar ook om elkaar te ontmoeten en kort te verblijven. Het winkelhart heeft weinig overlast van vrachtverkeer komend vanuit het noordelijk gelegen bedrijventerrein door de verkeersknip die aan de westzijde van het winkelcentrum is gelegd.

Bewoners waarderen het nieuwe winkelhart. Men geeft aan in de toekomst graag in de nabijheid van dit centrum te wonen, met name omdat de dagelijkse winkels op loopafstand zijn.



‘Bezoekers uit omliggende dorpen komen hier ook winkelen’

Waar staan we nu?

Kernkwaliteit 5: Sterke gemeenschapszin en een bruisend verenigingsleven met regionale evenementen

Floralia in Nieuwe Niedorp trekt naar schatting in recente edities ca. 15.000 bezoekers. Het aantal deelnemende groepen groeit (42 groepen in 2024). Een ander bekend evenement is de De Kieledag, die afgelopen jaar de 44e editie vierde. De Kieledag, een jaarmarkt met 200 kramen, is daarmee een gevestigde traditie. De evenementen zijn verspreid over verschillende periodes: zomerbraderie, nazomerweekenden etc. Het is daarmee niet “één groot feest” maar een reeks van evenementen die het dorp ritme geven.

Voor de Floralia is er een voorbereiding van een aantal maanden, met ontwerpplannen, vergaderingen, het bouwen van structuren en het mozaïekwerk. Vaak wordt tot laat in de avond gewerkt in de dagen voor het evenement.

Een ander bekend regionaal evenement is de bloemencorso in Winkel, gecombineerd met kermis, markt, en optocht waar veel inwoners en bezoekers op afkomen.

Deze evenementen worden door inwoners en ondernemers uit de dorpen georganiseerd. Dit zorgt voor sterke onderlinge verbindingen tussen de inwoners van de dorpen.

‘In deze dorpen vind je
goede voorzieningen
gemeenschapszin,
ondernemerszin en een
bruisend verenigingsleven.’



Jaarlijkse bloemencorso als belangrijke trekker

Kwaliteiten op kaart

- Golfbaan
- Sportcluster
- Voorzieningen park de Meet
- Bloemencorso & floralia
- Recreatieve haven
- Waardevolle zichtlijnen naar achterliggend landschap
- Open landschap
- Ontsluiting buitengebied
- Goede verbondenheid met grotere kernen (auto + OV)
- Transferium
- Historische molen
- Kanaalzone als landschappelijke drager
- Westfriesedijk - historische landschappelijke lijn
- Karaktervolle historische dorpsstraten en bebouwing
- Fietsnetwerk
- Wandelnetwerk
- Monumentale en historische bebouwing en stolpen
- Mix aan voorzieningen in het lint, gericht op spelen, ontmoeten, onderwijs en horeca
- Sterk voorzieningencluster voor de grotere omgeving
- Goede bezetting op het bedrijventerrein



Waar staan we nu?

Knelpunten en bedreigingen

1. Tekort aan betaalbare woningen

Nieuwe Niedorp en Winkel zijn dorpen waar het prettig wonen is, maar waar tegelijk grote uitdagingen liggen op het gebied van wonen. De druk op de woningmarkt is groot. Er is een tekort aan betaalbare woningen, vooral voor starters, jonge gezinnen en ouderen die kleiner of levensloopbestendig willen wonen. Ook is er een toenemende vraag naar sociale huurwoningen.

De gemeente Hollands Kroon wil in de komende jaren veel woningen bouwen, ook in deze dorpen, dat roept vragen en zorgen op. Bewoners maken zich zorgen over het verdwijnen van uitzicht, het verlies van open ruimte en of het dorp zijn karakter niet verliest. Daarnaast zijn er zorgen over of de infrastructuur, zoals wegen, scholen en voorzieningen, wel meegroeit met het aantal inwoners.

Veel bewoners willen graag meedenken over waar en hoe er gebouwd wordt. Ze vinden het belangrijk dat nieuwe woningen passen bij de behoefte van het dorp: betaalbaar, duurzaam, en geschikt voor verschillende levensfasen. Ook willen ze dat de groei van het dorp geleidelijk en zorgvuldig gebeurt, met behoud van leefbaarheid, groen en dorps sfeer.

In de komende jaren liggen er dus grote kansen, maar ook uitdagingen. We willen bouwen aan een toekomst waarin iedereen prettig kan (blijven) wonen, jong en oud, nieuwkomer en dorpsbewoner, met voldoende betaalbare woningen, goede voorzieningen, en ruimte om mee te denken. Zo houden we Nieuwe Niedorp en Winkel leefbaar en aantrekkelijk, nu en in de toekomst.

2. Vergrijzing vraagt andere woningen

In Nieuwe Niedorp en Winkel wonen relatief veel ouderen. Ongeveer 1 op de 4 inwoners (25%) is 65 jaar of ouder, terwijl het landelijke gemiddelde rond de 21% ligt. Daarnaast is bijna een derde van de inwoners tussen de 45 en 64 jaar. Dat betekent dat de dorpen de komende jaren nog verder zullen vergrijzen.

Deze ontwikkeling heeft gevolgen voor de manier waarop we wonen en leven in onze dorpen. Er is meer behoefte aan levensloopbestendige woningen: gelijkvloerse huizen, aangepaste badkamers, en woningen zonder trappen. Ook groeit de vraag naar woningen waar ouderen kunnen wonen met hulp van familie of zorg dichtbij. Door de juiste woningtypen te bouwen en het stimuleren van verhuizen naar een meer passende woning, kunnen er meer eengezinswoningen vrijkomen en is meer doelmatig gebruik van de bestaande woningvoorraad mogelijk.

De Woonvisie van de gemeente Hollands Kroon speelt hierop in. Zo wil de gemeente meer ruimte geven aan:

- Pré-mantelzorgwoningen (voor ouderen die nu nog geen zorg nodig hebben, maar dat in de toekomst wel verwachten);
- Generatiewoningen (waar jong en oud samen kunnen wonen of dicht bij elkaar);
- Levensloopbestendig bouwen in nieuwbouwprojecten.

Bewoners geven in dorpsgesprekken aan dat dit thema leeft. Ze maken zich zorgen of er straks wel voldoende geschikte woningen zijn om in het dorp te kunnen blijven wonen als ze ouder worden. Ook willen ze dat voorzieningen zoals zorg, openbaar vervoer en ontmoetingsplekken goed blijven aansluiten op de groeiende groep ouderen.

Waar staan we nu?

Knelpunten en bedreigingen

3. Identiteit van de dorpen onder druk

Bewoners van Nieuwe Niedorp en Winkel geven aan zich zorgen te maken over te grootschalige woningbouw, die niet past bij het karakteristiek van de dorpen. 'Natuurlijk zien we dat er veel behoefte is aan betaalbare woningen, zeker voor starters en jonge gezinnen. Maar wij vinden het belangrijk dat deze groei niet ten koste gaat van het dorpskarakter, de openheid van het landschap en de herkenbare identiteit van de dorpen.'

Nieuwe Niedorp en Winkel hebben een rijke geschiedenis en een duidelijke structuur met oude dorpslinten, stolpboerderijen en kleinschalige bebouwing. Het dorpse karakter wordt gekenmerkt door openheid, menselijke maat en ruimte. Bewoners willen voorkomen dat nieuwbouwwijken straks als 'eilanden' aan de rand van het dorp worden geplakt, zonder relatie met de bestaande omgeving of het landschap. De Kanaalzone aan de noordzijde en de Westfriesedijk zijn landschappelijk waardevol. Het zou zonde zijn als nieuwe wijken deze gebieden visueel en ruimtelijk afsnijden.

Daarnaast is er onder bewoners brede zorg dat de nieuwbouw te grootschalig en te massaal wordt opgezet. Er zijn zorgen over het toevoegen van een 'eenheidsworst' in architectuur: lange rijen dezelfde woningen, zonder variatie of aansluiting bij het bestaande dorp. Bewoners geven aan dat nieuwe woningen niet hoger dan drie tot vier lagen zouden moeten zijn, om te voorkomen dat de bouw letterlijk en figuurlijk boven het dorp uitstijgt.

Als de openbare ruimte niet goed wordt ingericht, verliezen we de kwaliteit die past bij een landelijke omgeving. Nieuwe wijken dienen daarom voldoende klimaatbestendig te worden ingericht, bestendig tegen de extreme warme dagen, langdurig droge periodes en periodes met intense regenbuien. Ook is het volgens bewoners van belang dat we duurzaam en toekomstgericht bouwen. Denk aan goed geïsoleerde woningen, groene straten, opvang van regenwater, schaduwrijke plekken en voldoende ruimte voor wandelen, fietsen en spelen.

In de Woonvisie (2024) staat dat er behoefte is aan ongeveer 1.200 nieuwe woningen in Winkel en Nieuwe Niedorp. Dat komt neer op een toename van ca. 50% inwoners. Volgens de Woonvisie is dat nodig om in de toekomst voldoende woonruimte te hebben voor starters, gezinnen, ouderen en zorgbehoevenden. Maar zo'n grote uitbreiding heeft volgens bewoners ook gevolgen voor het dorpsleven zoals ze dat nu kennen.

Bewoners zijn trots op het open karakter, de rust, het uitzicht en de kleinschaligheid van hun dorp. Veel mensen wonen hier juist vanwege het groen, de ruimte en het gevoel van verbondenheid. Als er tegelijkertijd veel nieuwe woningen bijkomen, kan dat het dorpsgevoel en de sociale samenhang onder druk zetten. Er ontstaat mogelijk meer verkeer, drukte in de openbare ruimte en een hogere belasting van voorzieningen zoals scholen, zorg en winkels.

4. Te weinig ruimte voor lokale bedrijven om uit te breiden

Winkel heeft aan de noord-oostzijde een goedlopend bedrijventerrein. Er is relatief veel vraag naar uitbreidingsruimte. De strategische ligging van Winkel en Nieuwe Niedorp ten opzichte van andere kernen zoals Schagen, Heerhugowaard en Alkmaar maakt dit gebied tot een aantrekkelijke vestigingsplek. Om tegemoet te komen aan de behoeften van zowel huidige als toekomstige ondernemers, is een oplossing nodig die beide groepen voldoende ruimte biedt.

5. Verkeers onveilige situaties op de oude linten (Dorpsstraat)

De dorpsstraten in Nieuwe Niedorp en Winkel hebben een smal profiel waarbij auto's deels staan op de gemarkeerde parkeervakken, maar ook deels op de smalle berm. Hierdoor wordt het wegprofiel nog smaller en maakt het voor fiets- en autoverkeer minder veilig en comfortabel om door deze straten te rijden. In de huidige situatie is al een punt bereikt waarop extra autoverkeer niet meer mogelijk is, omdat de verkeersveiligheid onvoldoende is.

Knelpunten en bedreigingen

-  Extra druk op bestaande wegen door ontwikkellocaties
-  Brug en weg te smal om toekomstige hoeveelheden auto's in potentiële en naastgeleden ontwikkellocatie op te kunnen vangen
-  Gebrek aan o.a. woningen voor starters en senioren in beide kernen
-  Te weinig ruimte bedrijventerrein i.r.t. huidige vraag naar ruimte voor meer bedrijven
-  Verkeersveiligheid fietsers Boomgaardweg
-  Dorpsstraat Nieuwe Niedorp: verkeersveiligheid i.r.t. auto's versus fietsers en capaciteit weg te beperkt i.r.t. potentiële ontwikkellocatie ten noorden van dorpslint
-  Dorpsstraat Winkel: verkeersveiligheid i.r.t. auto's versus fietsers
-  Minder aantrekkelijke dorpsrand, door achtertuinen zichtbaar vanaf openbare weg
-  Hindercirkel windmolen (circa 400 meter)
-  Molenbiotop (100 meter)



Dromen; waar willen we heen

-  Zoeklocatie wonen
-  Potentiële zoeklocatie (?)
-  Uitbreiden bedrijventerrein
-  Zoeklocatie sportcluster
-  Randen verzachten naar het landschap
-  Kanaalzone ontwikkelen als nieuwe backbone
-  Ecologische waarde langs kanaalzone verhogen
-  As tussen de twee dorpen als verbindende structuur
-  Opwaarderen entree naar ontwikkellocatie/woonwijk
-  Mogelijke ontsluiting Limmerschouw
-  Ontsluiting potentiële ontwikkellocatie via een parallelweg
-  Langzaam verkeer verbindingen ontwikkellocatie aansluiten op naastgelegen wijk
-  Fietsnetwerk
-  Wandelnetwerk
-  Verplaatsen sportcluster
-  Verplaatsen camping
-  Horeca
-  Verbinden van boomstructuren/ecologische verbindingzones (?)
-  Zoeklocatie wonen



In de participatie en gesprekken met gemeente is gevraagd waarover wordt gedroomd en waar kansen voor de toekomst van de dorpen liggen. Dit is vertaald naar deze kaart.



Voor het opstellen van de denkrichtingen is gekeken welke kernkwaliteiten ingezet kunnen worden om kansen te benutten of bedreigingen te verminderen, en welke knelpunten verbeterd of aangepakt moeten worden.

Daarbij komt voor Nieuwe Niedorp en Winkel het sterkst naar boven dat het toevoegen van nieuwe woningen moet passen bij de **identiteit en eigenheid** van het dorp en dat het **stapsgewijs** uitgevoerd wordt zodat de **sociale cohesie** niet verloren gaat. Er moet vooral worden ingezet op het creëren van een sterk **sportcluster, gecombineerd met andere voorzieningen**, voor alle doelgroepen.

Uitgangspunten denkrichtingen



Bijzonder landschap als vertrekpunt

In Nieuwe Niedorp en Winkel woon je omringd door karaktervolle landschappen en structuren. Dat zie je terug in de oude dorpslinten, het uitzicht over de uitgestrekte landbouwvelden, langs de Westfriese Omringdijk en bij het kanaal. Om dit te koesteren vormt het landschap de basis voor toekomstige ontwikkelingen in het dorp.

We vinden het belangrijk dat de verbinding tussen het dorp en het omliggende landschap zichtbaar en voelbaar blijft. Door de natuur op een slimme en zorgvuldige manier door te trekken tot in het dorp, ontstaat er een geheel waarin natuur, cultuur en wonen elkaar versterken. Dit zorgt niet alleen voor meer biodiversiteit, maar ook voor een prettige leefomgeving en ruimte voor wateropvang.

Een belangrijk uitgangspunt is het creëren van zoveel mogelijk zachte dorpsranden. Een geleidelijke overgang van huizen naar het open landschap. Dit zorgt ervoor dat nieuwe bebouwing goed past in de omgeving. Nieuwe plannen aan de randen van het dorp of in het landschap moeten dan ook aansluiten bij de kwaliteiten van het gebied en bijdragen aan het behoud ervan.

Bij alle ontwikkelingen blijven we goed letten op het karakter van de historische dorpslinten, de mooie doorkijkjes naar het landschap en de (nieuwe) wandelroutes in en rondom het dorp. Door nieuwe routes toe te voegen ontstaan er extra mogelijkheden om een ommetje te maken voor bewoners en bezoekers.



Geleidelijke groei van divers aanbod

Om de dorpsidentiteit te behouden, is het belangrijk dat er gefaseerd wordt gebouwd. Zo groeit het dorp geleidelijk, kunnen voorzieningen meegroeien en is er ruimte om bewoners te betrekken.

Er is vraag naar een gevarieerd aanbod aan woningen, passend bij de verschillende behoeften van de nieuwe en bestaande inwoners. Er is aandacht voor starters, gezinnen en senioren. Starters hebben vooral behoefte aan betaalbare woningen, met een goede bereikbaarheid naar andere kernen in de regio, omdat zij vaak buiten het dorp werken. Gezinnen zoeken gezinswoningen, bijvoorbeeld rijwoningen, in een wijk met voldoende speelruimte en dichtbij een basisschool. Voor senioren is er juist behoefte aan levensloopbestendige, gelijkvloerse woningen, bij voorkeur dichtbij voorzieningen.

Uit gesprekken met bewoners blijkt dat de locatie van deze woningen belangrijk is. Senioren geven aan graag in de buurt van het winkelhart van Nieuwe Niedorp te willen wonen, zodat zij lopend boodschappen kunnen doen en betrokken blijven bij het dorpsleven. Zowel gezinnen als senioren zien ook kansen in het wonen rondom het toekomstige sportcluster. Als daar ook maatschappelijke, zorg- of onderwijsvoorzieningen komen, kan dit uitgroeien tot een levendige plek voor jong en oud.

Uitgangspunten denkrichtingen



Duurzaam verkeerssysteem

Bij toekomstige (woningbouw)ontwikkelingen in het dorp is het belangrijk dat de historische linten, zoals de oude dorpsstraten, zo min mogelijk belast worden met extra autoverkeer. Deze linten zijn namelijk plekken waar kinderen veilig naar school fietsen en waar de dorps sfeer tot uiting komt. Nieuwe ontwikkelingen worden gepositioneerd dichtbij bestaande belangrijke afritten of N-wegen, zodat het autoverkeer niet teveel over de oude linten moet rijden. Zo kan het toenemende verkeer worden afgewikkeld via bestaande brede ontsluitingswegen of, indien nodig, nieuw aan te leggen wegen. Gerekend wordt dat het bijkomende verkeer, dankzij de nieuwe woningbouwlocaties, past binnen de capaciteit van de bestaande wegen en eventuele nieuwe wegen. In verdere uitwerking wordt de capaciteit van de wegen én aansluitingen van de nieuwe woonbuurten met de bestaande infrastructuur nogmaals uitvoerig getest en gecontroleerd.

In een verdere verdiepingsslag naar de dorpsstraten/oude linten kan een parkeerdrukmeting uitgevoerd worden. Ook kan er gekeken worden hoeveel ruimte er is voor parkeren op eigen terrein en overige beschikbare (openbare) plekken aan of nabij de dorpsstraten. Daarnaast kan er naar de ruimtelijke inrichting gekeken worden, zonder afbreuk te doen aan de huidige uitstraling met gebakken straatstenen (die beeldbepalend en fraai zijn). In alle denkrichtingen worden voor fietsers een alternatieve fietsroute aangeboden, parallel aan de Dorpsstraat van Nieuwe Niedorp, of aan de noordzijde of aan de zuidzijde. Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk dat er goede langzaamverkeersverbindingen komen tussen woonwijken en voorzieningen om fietsen en lopen te stimuleren. Denk aan veilige en aantrekkelijke wandel- en fietsroutes richting het centrum, het buitengebied en het sportcluster. Dit stimuleert ontmoeting, beweging en betrokkenheid bij het dorp. Zo kunnen fietsers een veiliger en rustiger alternatief gebruiken.



Toekomstbestendige en gebiedseigen woonwijken

Bij toekomstige woningbouwontwikkelingen worden slimme combinaties gemaakt. Niet alleen het bouwen van woningen, maar het realiseren van leefomgevingen die toekomstbestendig, duurzaam en dorps van karakter zijn.

Het gaat om meer dan alleen het op de juiste plek huisvesten van de juiste doelgroep. Het is belangrijk dat bijvoorbeeld senioren nabij voorzieningen kunnen wonen. Maar even belangrijk is het zorgen voor een goede inpassing op de plek en in het landschap, waarin nieuwe woonwijken goed aansluiten op hun omgeving, met zicht op bijvoorbeeld een dijk of kanaalzone.

Nieuwe wijken worden zo vormgegeven dat ze zich op natuurlijke wijze voegen in de bestaande structuur van het dorp. Achterkanten met schuttingen naar het open landschap worden vermeden. In plaats daarvan worden aantrekkelijke, groene overgangen gecreëerd. Ecologische en landschappelijke buffers vormen natuurlijke zones tussen bestaande en nieuwe woonwijken en tussen bedrijventerreinen. Deze groene assen verbeteren niet enkel de natuurwaarde en biodiversiteit, maar dragen bij aan de aantrekkelijkheid van de dorpen. Ze bieden ruimte voor bewegen en ontmoeting, voor bewoners en werknemers van de bedrijventerreinen. Elke nieuwbouwontwikkeling krijgt ruim aandacht voor groen binnen de wijk. Dit biedt ruimte voor spel en ontmoeting, en maakt de wijk bestendig tegen extreme weersomstandigheden.

Uitgangspunten denkrichtingen



Ruimte voor lokaal ondernemerschap

Het huidige bedrijventerrein aan de oostzijde van het bestaande bedrijventerrein van Winkel wordt uitgebreid. Bij de nadere uitwerking en inrichting zal rekening gehouden kunnen worden met lokale wensen, landschappelijke inpassing en een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid. Inzet is het creëren van een nieuw, duurzaam bedrijventerrein, aansluitend op het bestaande bedrijventerrein.

Het onlangs gerenoveerde winkelcluster in Nieuwe Niedorp is bestendig om de huidige, nieuwe en toekomstige bewoners te kunnen blijven verwelkomen. De parkeergelegenheid is hierbij ook voldoende voor het totaal aantal bestaande en toekomstige bewoners.

Er komen geen aanvullende voorzieningen in de Dorpsstraten van Nieuwe Niedorp en Winkel, omdat de straten in de huidige situatie al overbelast zijn.



Clusteren van sportvoorzieningen

De huidige sportterreinen worden opgeheven en samengevoegd tot een nieuw en modern sportcluster.

Dit nieuwe sportcluster wordt eventueel gecombineerd met maatschappelijke- of onderwijsvoorzieningen. Hierdoor kunnen onderwijsinstellingen en maatschappelijke organisaties ook gebruik maken van de aanwezige (sport)faciliteiten. Functies worden door meerdere doelgroepen gebruikt wat de levendigheid van het gebied ten goede komt.

Nieuwe Niedorp & Winkel

Denkrichting 1: Clusteren rondom de kern

Voorzieningen

-  Nieuw sportcluster i.c.m. maatschappelijke voorzieningen, zorg en/of school (met ruimtereservering)
-  Bestaande camping anders inrichten t.b.v. groene langzaamverkeersverbinding naar kanaalzone
-  Bestaand winkelcluster, Winkelhart Nieuwe Niedorp

Woningbouw

-  Woningbouw voor senioren, starters en gezinnen aan noordzijde Limmerschouw of uitbreidingsruimte sportcluster (hockey/rugby)
-  Woningbouw oostzijde Winkel voor gezinnen en starters (lagere dichtheid met 30 woningen per hectare)
-  Woningbouw aan rand van de golfbaan voor senioren en starters
-  Woningbouw aan bestaande woonlint in Winkel
-  Recreatiewoningen op het terrein van de golfbaan
-  Woningbouw Dahliapark in ontwikkeling, 25 woningen/ha

Bedrijventerrein

-  Uitbreiding bedrijventerrein

Zicht(lijnen)

-  Bestaande doorzichten vanuit historische linten en vanaf Nieuwe Niedorperweg, bij entree Hoefje behouden en/of versterken

Toegankelijkheid en bereikbaarheid

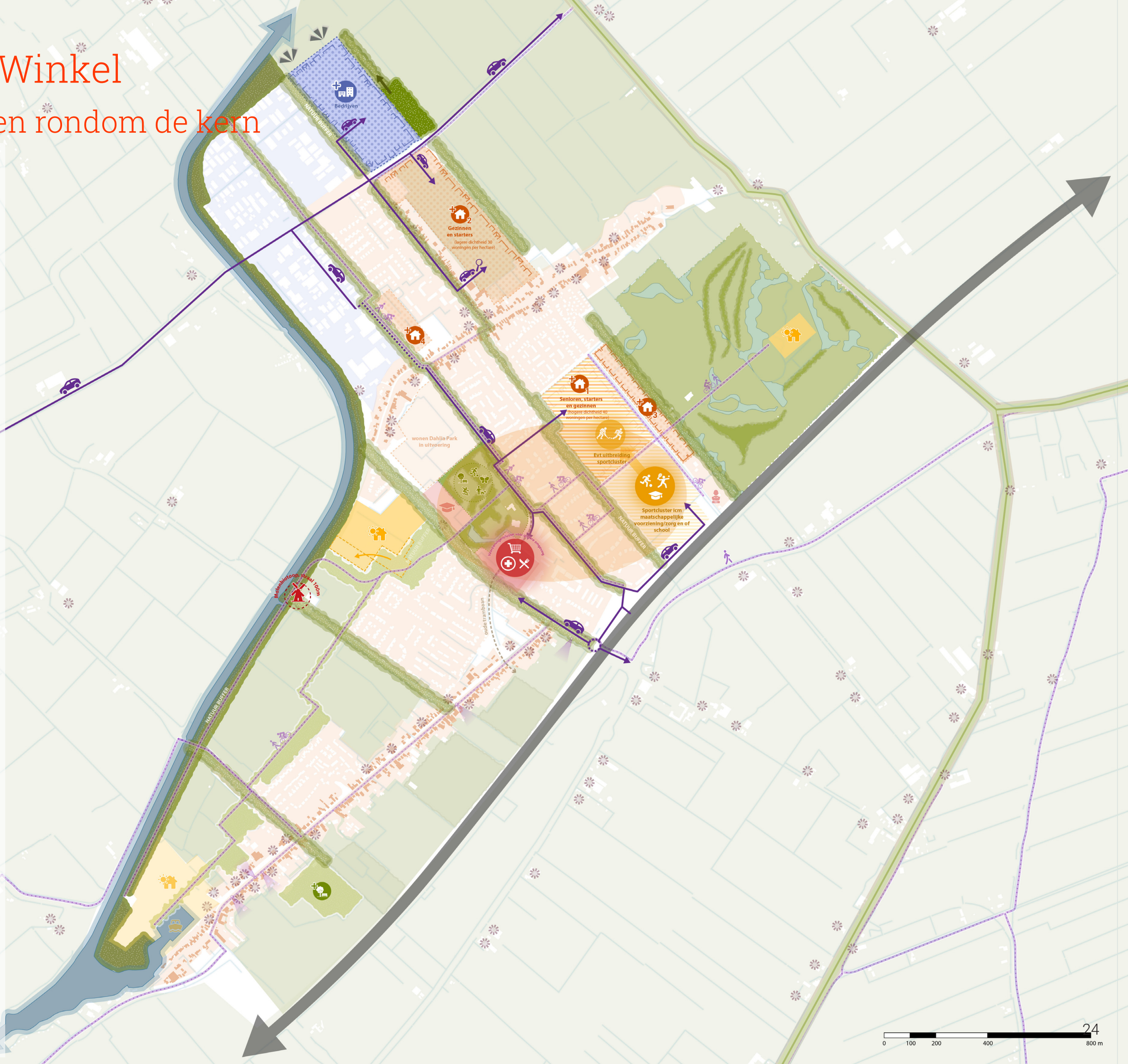
-  Bereikbaarheid sportcluster via Reine Victoriaweg
-  Bereikbaarheid woningbouw noordzijde Limmerschouw via Trambaan en Corsolaan
-  Bereikbaarheid uitbreiding bedrijventerrein via Bosstraat en Hartweg
-  Nieuwe rotonde bij op- en afrit van de N242
-  Zoekgebied ontsluiting auto voor nieuwbouwlocatie achter Bosstraat
-  Nieuwe autoweg om noorden en zuiden van Winkel te verbinden
-  Nieuwe wandel en fietspad in oost-westrichting, richting golfbaan
-  Nieuw wandel en fietspad langs Kanaalzone
-  Nieuw wandel- en fietspad via Westerzwet, aansluitend op Dorpsstraat Winkel

Natuur en ecologie

-  Kanaal Alkmaar-Kolhorn
-  Westfriesedijk
-  Natuurbuffer doortrekken om bestaande camping, toegankelijk voor wandelen en fietsen
-  Noord-zuidassen in Winkel vergroenen
-  Natuurbuffer langs woonwijk ten noorden van historisch lint Nieuwe Nieuwdorp
-  Bestaand bos uitbreiden langs nieuw bedrijventerrein als dorpsbos
-  Park met eventueel ruimte voor lokale evenementen

Cultuurhistorie

-  Historische molen Nieuw Niedorp en molenbiotop, deze zone blijft gevrijwaard van (te) hoge nieuwe beplanting, bomen en bebouwing
-  Monumentale panden en stolpen aan het lint



Nieuwe Niedorp & Winkel

Denkrichting 1: Clusteren rondom de kern

Nieuwe Niedorp en Winkel hebben beide hun oorsprong in een oud dorpslint. Voor beide dorpen vormt dit oude lint de historische kern en het herkenbare hart van het dorp. Met de forse woningbouwopgave die voor ons ligt, is het belangrijk dat deze kwaliteiten behouden blijven.

Door het nieuwe sportcluster aan de zuidzijde van Limmerschouw, nabij het bestaande winkelcluster ontstaat een voorzieningencluster. De nieuwbouw is op korte afstand van dit cluster, waardoor bewegen in de wijk vanzelf wordt gestimuleerd. De woningen zijn daarmee uitermate geschikt voor zowel senioren als starters.

In deze denkrichting vormen groen ingerichte noord-zuidassen in Winkel nieuwe structuurlijnen. Ze zorgen voor samenhang, maken oriëntatie eenvoudiger en bieden ruimte aan ecologische verbindingen. Op enkele plekken zijn ze naast langzaam verkeer ook geschikt voor auto's, waardoor ze bijdragen aan een goede interne bereikbaarheid. Belangrijk is dat deze assen de nieuwe ontwikkelingen aaneenrijgen en stevig verankeren aan de bestaande kern. Zo ontstaat een logisch en samenhangend dorpsbeeld.

De hoofdontsluiting van de nieuwe wijk Limmerschouw sluit aan op de Corsolaan. Het sportcluster (in combinatie met zorg en de basisschool) krijgt een plek naast de golfbaan. Deze centrale locatie maakt het een ontmoetingspunt voor wijkbewoners, zowel bij sportevenementen als buurtactiviteiten, en zorgt voor een goede ontsluiting richting de N-weg. Op de golfbaan wordt daarnaast een woon-zorgcomplex landschappelijk ingepast.

Het bedrijventerrein breidt uit aan de noordoostzijde. De bestaande bossage wordt uitgebreid en dit nieuwe dorpsbos vormt de nieuwe dorpsrand van Winkel.

In Nieuwe Niedorp wordt het contact met het omringende groene landschap behouden. Daarnaast wordt een nieuw wandel- en fietspad aangelegd ten noorden van de Dorpsstraat. Hierdoor hoeven minder fietsers over de Dorpsstraat in Nieuwe Niedorp en ontstaat er een nieuwe verbinding vanuit het zuidwesten van het dorp naar de voorzieningen in Winkel. Ook de kanaalzone wordt toegankelijk gemaakt en opgenomen in dit netwerk, zodat bewoners dichtbij huis volop gelegenheid krijgen om te wandelen en te fietsen.



Voorzieningen

- Nieuw sportcluster i.c.m. maatschappelijke voorzieningen, zorg en/of school (met ruimtereservering)
- Bestaande camping anders inrichten t.b.v. groene langzaamverkeersverbinding naar kanaalzone
- Bestaand winkelcluster, Winkelhart Nieuwe Niedorp

Woningbouw

- Woningbouw voor senioren, starters en gezinnen aan noordzijde Limmerschouw of uitbreidingsruimte sportcluster (hockey/rugby)
- Woningbouw oostzijde Winkel voor gezinnen en starters (lagere dichtheid met 30 woningen per hectare)
- Woningbouw aan rand van de golfbaan voor senioren en starters
- Woningbouw aan bestaande woonlint in Winkel
- Recreatiewoningen op het terrein van de golfbaan
- Woningbouw Dahliapark in ontwikkeling, 25 woningen/ha

Bedrijventerrein

- Uitbreiding bedrijventerrein

Zicht(lijnen)

- Bestaande doorzichten vanuit historische linten en vanaf Nieuwe Niedorperweg, bij entree Hoefje behouden en/of versterken

Toegankelijkheid en bereikbaarheid

- Bereikbaarheid sportcluster via Reine Victoriaweg
- Bereikbaarheid woningbouw noordzijde Limmerschouw via Trambaan en Corsolaan
- Bereikbaarheid uitbreiding bedrijventerrein via Bosstraat en Hartweg
- Nieuwe rotonde bij op- en afrit van de N242
- Zoekgebied ontsluiting auto voor nieuwbouwlocatie achter Bosstraat
- Nieuwe autoweg om noorden en zuiden van Winkel te verbinden
- Nieuwe wandel en fietspad in oost-westrichting, richting golfbaan
- Nieuw wandel en fietspad langs Kanaalzone
- Nieuw wandel- en fietspad via Westerzwet, aansluitend op Dorpsstraat Winkel

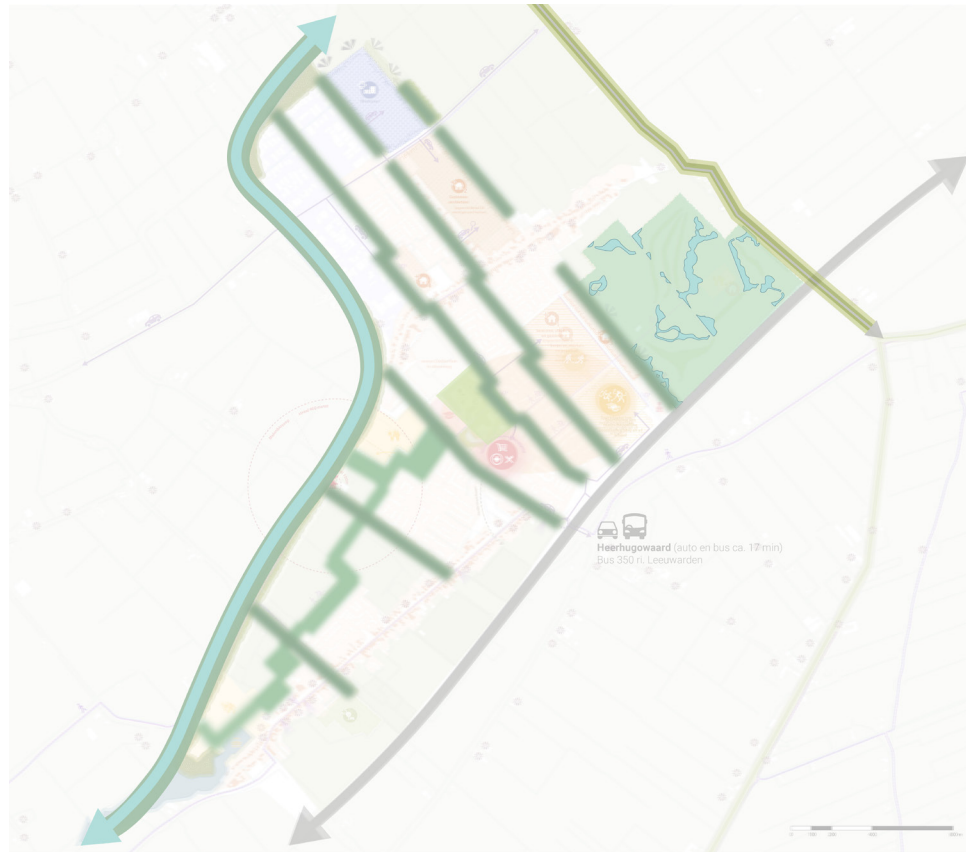
Natuur en ecologie

- Kanaal Alkmaar-Kolhorn
- Westfriesedijk
- Natuurbuffer doortrekken om bestaande camping, toegankelijk voor wandelen en fietsen
- Noord-zuidassen in Winkel vergroenen
- Natuurbuffer langs woonwijk ten noorden van historisch lint Nieuwe Niedorp
- Bestaand bos uitbreiden langs nieuw bedrijventerrein als dorpsbos
- Park met eventueel ruimte voor lokale evenementen

Cultuurhistorie

- Historische molen Nieuw Niedorp en molenbiotop, deze zone blijft gevrijwaard van (te) hoge nieuwe beplanting, bomen en bebouwing
- Monumentale panden en stolpen aan het lint

Denkrichting 1: Clusteren rondom de kern



Groen en ecologie

Tussen de bestaande wijken en nieuwbouw bij Limmerschouw en bedrijventerrein aan de noord-oostzijde komen groen ingerichte zones. Dit versterkt de aantrekkelijkheid van het gebied en de ecologische waarde.

Tegen de bebouwing aan de noordzijde van de Dorpsstraat in Nieuwe Niedorp wordt een groene inrichting gemaakt. Hierdoor verdwijnen de 'achterkanten' van tuinen meer uit het zicht en ontstaat een aantrekkelijkere omgeving voor wandelaars en fietsers.

Ten zuiden en oosten van de camping wordt een water bufferende open parkzone met nieuwe fiets- en wandelpaden aangelegd, die de kanaalzone met Park de Meet verbindt. De camping moet hiervoor gedeeltelijk verplaatst worden.

Bestaande doorkijkjes, vanaf het dorpslint in Nieuwe Niedorp, bij de entree en vanaf Nieuwe Niedorppweg blijven behouden of worden versterkt.



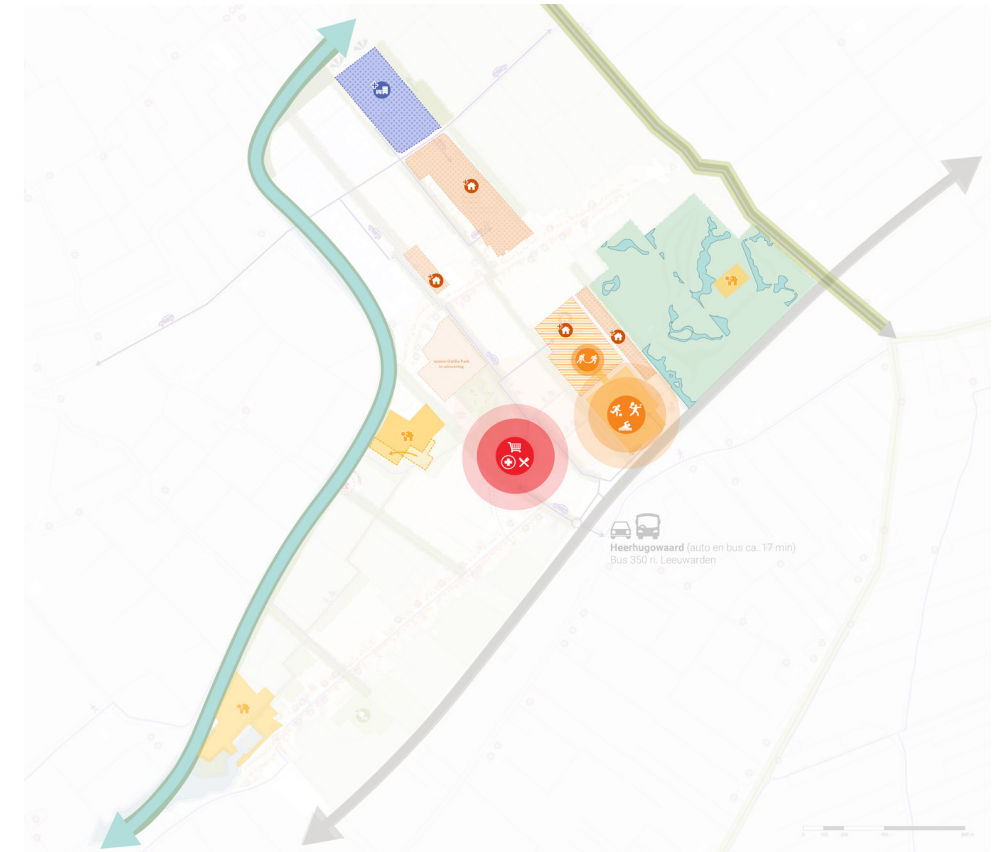
Bereikbaarheid en toegankelijkheid

De bereikbaarheid van de nieuwe woonwijk aan de Limmerschouw gaat via de bestaande ontsluitingswegen via de Trambaan en de Corsolaan. Bezoekers voor het sportcluster gaan via de N242 en vervolgens via de Reine Victoriaweg.

De uitbreiding achter de Bosstraat gaat via de Hartweg. Onderzocht wordt of het mogelijk is een tweede ontsluiting te maken aan de Bosstraat.

Er komen extra wandel- en fietspaden ten noorden van de bebouwing van Nieuwe Niedorp. Hierdoor is er een veiliger alternatief voor wandelaars en fietsers vanaf het zuidwesten van het dorp naar het voorzieningencluster dan via de Dorpsstraat.

Om de verkeersveiligheid op beide historische dorpslinten te verbeteren, worden mogelijkheden onderzocht om nieuwe parkeerplekken te creëren achter of naast de bestaande bebouwing aan de linten. Hierdoor parkeren er minder auto's langs de relatief smalle klinkerwegen. Het aanleggen van nieuwe fietssuggestiestroken draagt bij aan een verbeterde fietsveiligheid. Dit zijn aparte stroken op de weg, herkenbaar aan een ander legverband of kleur.



Wonen, sport, bedrijven en overige voorzieningen

Het sportcluster wordt aan de zuidzijde van Limmerschouw geplaatst, dat ligt vrij centraal in het dorp in de nabijheid van vele inwoners. Het sportcluster wordt aangevuld met maatschappelijke voorzieningen, zorg en/of basisschool.

Aan de oostrand van Winkel wordt nieuwe woningbouw toegevoegd voor starters en senioren. Daarnaast ontstaat er ruimte voor uitbreiding van het bedrijventerrein door verplaatsing van de sportvoorzieningen in Winkel naar het centrale sportcluster.

Daarnaast wordt in Limmerschouw een ruimtereservering te maken voor een eventuele toekomstige uitbreiding van het sportcluster met een hockey- en rugbyveld. In de tussentijd blijft deze ruimte voor mogelijke uitbreiding onbebouwd, totdat de vraag naar uitbreiding voor extra sport ontstaat.

Denkrichting 1: Clusteren rondom de kern

Woningaantallen denkrichting 1

	Aantal laag	Aantal hoog
Inbreiding		
Locatie 1 - Dorpsstraat - Winkel	66 (25 per ha)	80 (30 per ha)
Locatie 2 - Dahlia park	200 (25 per ha)	200 (25 per ha)
Uitbreiding		
Locatie 3 - Bosstraat	327 (25 per ha)	392 (30 per ha)
Locatie 4 - Limmerschouw	282 (25 per ha)	394 (35 per ha)
Locatie 5 - Golfbaan	106 (25 per ha)	128 (30 per ha)
Totaal	981	1.194

Dit is een eerste grove berekening en laat de bandbreedte zien van het aantal woningen met diverse woondichtheden. In de verdere uitwerking van de denkrichtingen en het toewerken naar een concept dorpsvisie worden woondichtheden en bandbreedtes aangescherpt. Hierbij wordt een balans gezocht i.r.t. strategische ligging, ontsluiting en financiële haalbaarheid.



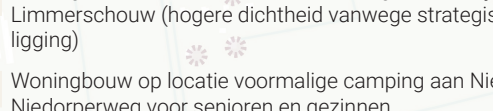
Nieuwe Niedorp & Winkel

Denkrichting 2: De dorpen verbinden

Voorzieningen

-  Nieuw sportcluster i.c.m. binnenzwembad ten westen van kanaalzone, ontsloten middels een nieuwe brug
-  Bestaande camping verplaatsen t.b.v. nieuw recreatief cluster aan westzijde (omgeving jachthaven)
-  Nieuwe school aan Niedorperweg (tegenover bestaande school)
-  Bestaand winkelcluster

Woningbouw

- 
- 1 Woningbouw voor senioren, starters en gezinnen bij Limmerschouw (hogere dichtheid vanwege strategische ligging)
- 2 Woningbouw op locatie voormalige camping aan Nieuwe Niedorperweg voor senioren en gezinnen
- 3 Woningbouw ten noorden Dorpsstraat Nieuwe Niedorp voor starters en gezinnen
- 4 Kleinschalige zorgwoningen op golfbaan
- 5 Woningbouw Dahliapark in ontwikkeling, 25 woningen/ha

Bedrijventerrein

-
- Uitbreiding bedrijventerrein

Zicht(lijnen)

-  Bestaande doorzichten vanuit historische linten en vanaf Nieuwe Niedorperweg, bij entree Hoefje behouden en/of versterken

Toegankelijkheid en bereikbaarheid

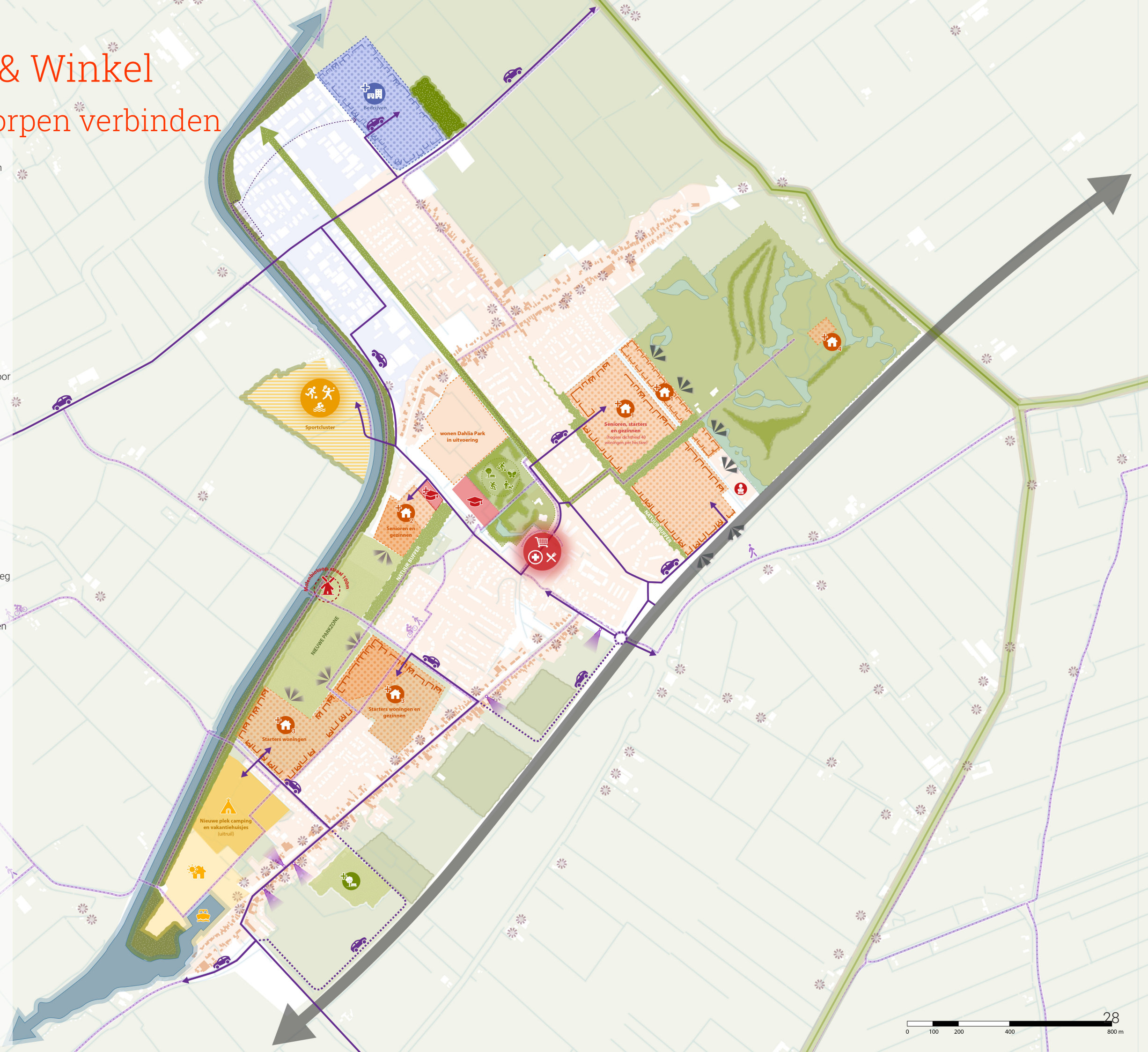
-  Bereikbaarheid woningbouw zuidzijde via Reine Victoriaweg
-  Bereikbaarheid woningbouw ten noorden lint Nieuwe Niedorp ontsloten door twee nieuwe ontsluitingswegen
-  Bereikbaarheid uitbreiding bedrijventerrein via Bosstraat en Hartweg
-  Nieuwe rotonde bij op- en afrit van de N242
-  Nieuw wandel- en fietspad in oost-westrichting, richting golfbaan
-  Nieuw wandel- en fietspad langs Kanaalzone
-  Nieuw wandel- en fietspad tussen woonwijken Nieuwe Niedorp
-  Nieuw wandelpad via Westerzwet, aansluitend op Dorpsstraat Winkel

Natuur en ecologie

-  Kanaal Alkmaar-Kolhorn
-  Westfriesedijk
-  Natuurbuffer doortrekken vanaf (haaks op) Nieuwe Niodorperweg, toegankelijk voor wandelaars en fietsers
-  Noord-zuidassen in Winkel vergroenen
-  Nieuw park rondom historische molen aan kanaal
-  Nieuwe woonwijk ten noorden historisch lint Nieuwe Niodorp grenst aan nieuwe park rondom de molen
-  Park met eventueel ruimte voor lokale evenementen

Cultuurhistorie

-  Historische molen Nieuw Niedorp en molenbiotoop, deze zone blijft gevrijwaard van (te) hoge nieuwe beplanting, bomen en bebouwing
-  Monumentale panden en stolpen aan het lint



Nieuwe Niedorp & Winkel

Denkrichting 2: De dorpen verbinden

In deze denkrichting wordt de woningbouwopgave gelijkmatiger verdeeld tussen Nieuwe Niedorp en Winkel. Het nieuwe sportcomplex ligt ten noorden van het kanaal, dat in deze denkrichting fungeert als verbindend element tussen beide dorpen. De zone langs het kanaal wordt beter toegankelijk gemaakt met wandel- en fietsroutes, met aandacht voor het behoud van ecologische waarden.

Het nieuwe sportcluster, buiten de dorpscontour is zo gepositioneerd dat het goed bereikbaar is voor beide dorpen, zowel voor langzaam- als autoverkeer via een nieuwe brug over het kanaal. De ligging van de locatie zorgt voor minimale overlast voor bestaande woonwijken.

De nieuwbouw ten noorden van het dorpslint van Nieuwe Niedorp vormt een nieuwe dorpsrand die zich opent naar het landschap. Het gebied krijgt een versterkt recreatief karakter met een nieuw park rondom de molen. Het nieuwe fiets- en wandelpad staat in verbinding met het recreatieve cluster, kanaalzone, 'molenpark' en Winkel. De nieuwe woongebieden ten noorden van het lint van Nieuwe Niedorp worden ontsloten door twee nieuwe ontsluitingswegen die via de zuidzijde van het lint en via een oversteek over de Dorpsstraat de woongebieden bereiken.

Door de verplaatsing van de camping naar de haven en het zwembad ontstaat een nieuw recreatief cluster, strategisch gepositioneerd aan de kanaalzone. Dit versterkt de verbinding tussen Winkel en Nieuwe Niedorp en biedt ruimte voor gezamenlijke activiteiten.

Vanuit het recreatieve cluster, door de nieuwe woonbuurt, naar Winkel komt een langzaamverkeersverbinding die deze ontwikkelingen met de voorzieningen in Nieuwe Niedorp verbindt en daarnaast een veilige alternatieve route biedt voor de Dorpsstraat.

Het bedrijventerrein wordt aan de noordoostzijde uitgebreid, waardoor de dorpsrand duidelijker wordt en nieuwe economische functies mogelijk zijn.



- Voorzieningen**
 - Nieuw sportcluster i.c.m. binnenzwembad ten westen van kanaalzone, ontsloten middels een nieuwe brug
 - Bestaande camping verplaatsen t.b.v. nieuw recreatief cluster aan westzijde (omgeving jachthaven)
 - Nieuwe school aan Niedorperweg (tegenover bestaande school)
 - Bestaand winkelcluster
- Woningbouw**
 - Woningbouw voor senioren, starters en gezinnen bij Limmerschouw (hogere dichtheid vanwege strategische ligging)
 - Woningbouw op locatie voormalige camping aan Nieuwe Niedorperweg voor senioren en gezinnen
 - Woningbouw ten noorden Dorpsstraat Nieuwe Niedorp voor starters en gezinnen
 - Kleinschalige zorgwoningen op golfbaan
 - Woningbouw Dahliapark in ontwikkeling, 25 woningen/ha
- Bedrijventerrein**
 - Uitbreiding bedrijventerrein
- Zicht(lijnen)**
 - Bestaande doorzichten vanuit historische linten en vanaf Nieuwe Niedorperweg, bij entree Hoefje behouden en/of versterken
- Toegankelijkheid en bereikbaarheid**
 - Bereikbaarheid woningbouw zuidzijde via Reine Victoriaweg
 - Bereikbaarheid woningbouw ten noorden lint Nieuwe Niedorp ontsloten door twee nieuwe ontsluitingswegen
 - Bereikbaarheid uitbreiding bedrijventerrein via Bosstraat en Hartweg
 - Nieuwe rotonde bij op- en afrit van de N242
 - Nieuw wandel- en fietspad in oost-westrichting, richting golfbaan
 - Nieuw wandel- en fietspad langs Kanaalzone
 - Nieuw wandel- en fietspad tussen woonwijken Nieuwe Niedorp
 - Nieuw wandelpad via Westerzwet, aansluitend op Dorpsstraat Winkel
- Natuur en ecologie**
 - Kanaal Alkmaar-Kolhorn
 - Westfriesedijk
 - Natuurbuffer doortrekken vanaf (haaks op) Nieuwe Niedorperweg, toegankelijk voor wandelaars en fietsers
 - Noord-zuidassen in Winkel vergroenen
 - Nieuw park rondom historische molen aan kanaal
 - Nieuwe woonwijk ten noorden historisch lint Nieuwe Niedorp grenst aan nieuwe park rondom de molen
 - Park met eventueel ruimte voor lokale evenementen
- Cultuurhistorie**
 - Historische molen Nieuw Niedorp en molenbiotop, deze zone blijft gevrijwaard van (te) hoge nieuwe beplanting, bomen en bebouwing
 - Monumentale panden en stolpen aan het lint

Denkrichting 2: De dorpen verbinden



Groen en ecologie

Rondom de bestaande historische molen aan de kanaalzone wordt een open parkzone aangelegd met natte natuur. Dit park is ten dienste van de ecologie, wandelaars langs de kanaalzone, bestaande omwonenden en bewoners van de naastgelegen nieuwbouwwijk. Deze nieuwe woningen worden op enige afstand van de historische molen gebouwd in verband met de molenbiotoop en bijbehorende restricties.

Bestaande doorkijkjes, vanaf het dorpslint in Nieuwe Niedorp, bij de entree en vanaf de Nieuwe Niedorpweg, blijven behouden of worden versterkt.

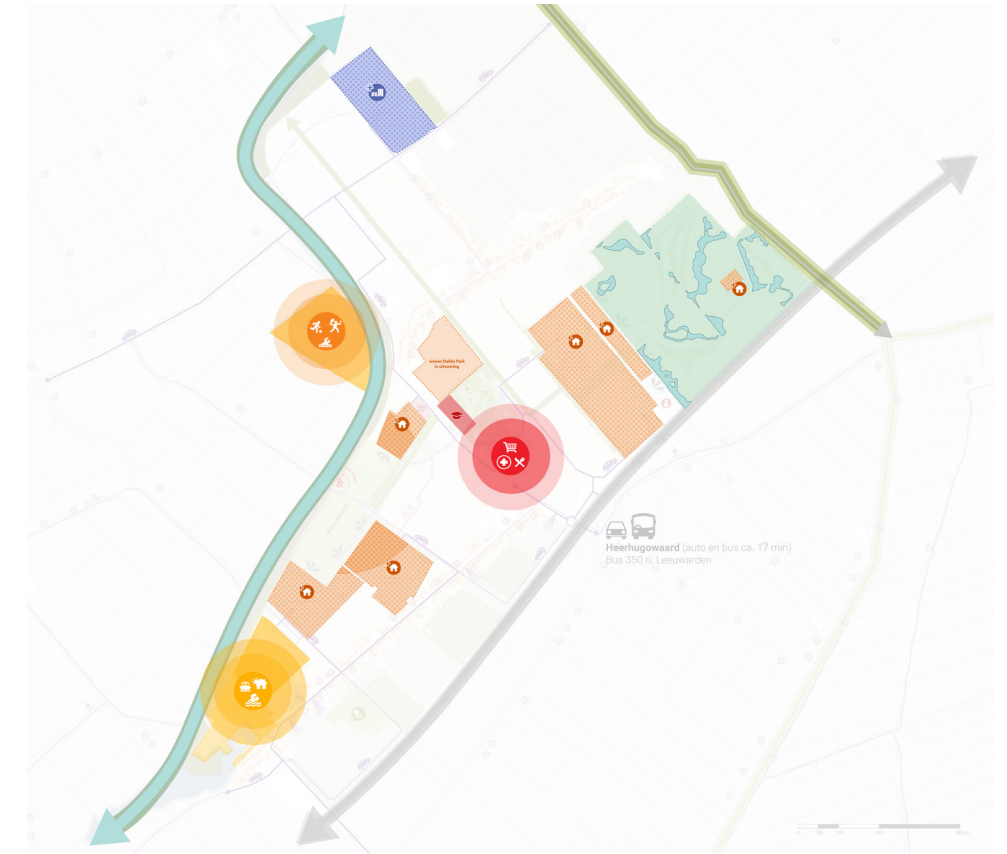


Bereikbaarheid en toegankelijkheid

De ontsluiting van de nieuwe woonwijk aan de Limmerschouw gaat via de N242 en vervolgens via de Reine Victoriaweg. Een tweede ontsluiting gaat via het noordelijk deel van de nieuwe woonwijk, via de bestaande ontsluitingswegen van de Trambaan en de Corsolaan. Het nieuwe bedrijventerrein aan de noord-oostzijde van Winkel wordt aangesloten op de Westfriesedijk.

De nieuwe woonwijken ten noorden van het historisch lint van Nieuwe Niedorp worden bereikbaar via de Oosterweg en Westerweg, die een directe aansluiting krijgen op Hoefje en Terdiekerweg. Voor automobilisten wordt dit de kortste en meest logische verbinding naar de nieuwe woonwijk. Hiervoor zijn wel extra maatregelen nodig op de Dorpsstraat (zie onderstaand). Er wordt een extra wandel- en fietspad ten noorden van het historische lint van Nieuwe Niedorp aangelegd door de nieuwe woonwijk die het zuidwesten van Nieuwe Niedorp met de voorzieningen in Nieuwe Niedorp verbindt.

Om de verkeersveiligheid op beide historische dorpslinten te verbeteren, worden mogelijkheden onderzocht om nieuwe parkeerplekken te creëren achter of naast de bestaande bebouwing aan de linten. Hierdoor parkeren er minder auto's langs de relatief smalle klinkerwegen.



Wonen, sport, bedrijven en overige voorzieningen

Het nieuwe sportcluster komt ten noorden van de kanaalzone. Deze is bereikbaar voor langzaam- en autoverkeer komend vanuit het dorp via een nieuw aan te leggen brug over het kanaal.

Door verplaatsing van de bestaande camping naar de westzijde ontstaat een nieuw recreatief cluster. Het bestaande en nieuwe huisjespark liggen in de omgeving van de bestaande haven en het openlucht zwembad. Dit cluster wordt nog beter geactiveerd door nieuwe wandel- en fietsverbindingen te maken langs de bestaande kanaalzone.

Daarnaast ontstaat er ruimte voor uitbreiding van het bedrijventerrein door verplaatsing van de sportvoorzieningen in Winkel naar het centrale sportcluster.

Denkrichting 2: De dorpen verbinden

Woningaantallen denkrichting 2

	Aantal laag	Aantal hoog
Inbreiding		
Locatie 1 - Dahlia park	200 (25 per ha)	200 (25 per ha)
Uitbreiding		
Locatie 2 - Tussen Westerweg en Oosterweg	401 (20 per ha)	601 (30 per ha)
Locatie 3 - Locatie camping*	69 (20 per ha)	104 (30 per ha)
Locatie 4 - Limmerschouw	500 (25 per ha)	700 (35 per ha)
Locatie 5 - Golfbaan	76 (20 per ha)	115 (30 per ha)
Locatie 6 - Zorg op de golfbaan	10	20
Totaal	1.256	1.740

Dit is een eerste grove berekening en laat de bandbreedte zien van het aantal woningen met diverse woondichtheden. In de verdere uitwerking van de denkrichtingen en het toewerken naar een concept dorpsvisie, worden woondichtheden en bandbreedtes aangescherpt. Hierbij wordt een balans gezocht i.r.t. strategische ligging, ontsluiting en financiële haalbaarheid.

* Woningbouw op locatie camping 73



Nieuwe Niedorp & Winkel

Denkrichting 3: Nieuwe dorpsranden

Voorzieningen

 Nieuw sportcluster i.c.m. binnenzwembad aan Oosterweg

Woningbouw

 Woningbouw tussen Dorpsstraat Nieuwe Niedorp en N242 voor starters en gezinnen

 Woningbouw voor senioren, starters en gezinnen bij Limmerschouw (hogere dichtheid vanwege strategische ligging)

 Woningbouw aan rand van de golfbaan voor senioren en starters

 Woningbouw Dahlia Park in ontwikkeling, 25 woningen/ha

Bedrijventerrein

 Uitbreiding bedrijventerrein

Zicht(lijnen)

 Bestaande doorzichten vanuit historische linten en vanaf Nieuwe Niedorperweg, bij entree Hoefje behouden en/of versterken

Toegankelijkheid en bereikbaarheid

 Bereikbaarheid woningbouw zuidzijde historisch lint Nieuwe Niedorp parallel aan N242-weg

 Bereikbaarheid woningbouw zuidzijde via Reine Victoriaweg

 Bereikbaarheid uitbreiding bedrijventerrein via Bosstraat en Hartweg

 Nieuwe rotonde bij op- en afrit van de N242

 Zoekgebied ontsluiting auto voor nieuwbouwlocatie achter Bosstraat

 Nieuwe wandel- en fietspad in oost-westrichting, richting golfbaan

 Nieuw wandel- en fietspad noordzijde historisch lint Nieuwe Niedorp

 Nieuw wandelpad via Westerzwet, aansluitend op Dorpsstraat Winkel

 Bestaand wandelpad langs Kanaalzone

Natuur en ecologie

 Kanaal Alkmaar-Kolhorn

 Westfriesedijk

 Natuurbuffer doortrekken vanaf (haaks op) Nieuwe Niedorperweg, toegankelijk voor wandelaars en fietsers

 Noord-zuidassen in Winkel vergroenen

Cultuurhistorie

 Historische molen Nieuw Niedorp en molenbiotop, deze zone blijft gevrijwaard van (te) hoge nieuwe beplanting, bomen en bebouwing

 Monumentale panden en stolpen aan het lint



Nieuwe Niedorp & Winkel

Denkrichting 3: Nieuwe dorpsranden

In deze denkrichting vindt verdichting plaats aan de zuidzijde van het dorpslint van Nieuwe Niedorp. Het bestaande sportcluster wordt verplaatst en de vrijgekomen locatie getransformeerd tot een park voor de nieuwe wijk. Het nieuwe sportcluster wordt aan de noordzijde van de Dorpsstraat van Nieuwe Niedorp gerealiseerd, gecombineerd met zorg- en basisschool faciliteiten. Het sportcluster ligt centraal in Nieuwe Niedorp, op korte afstand van alle woongebieden en voorzieningen, en vormt zo een belangrijk ontmoetingspunt voor bewoners.

Een ontsluitingsweg parallel aan de N242 zorgt voor een goede bereikbaarheid van de nieuwe wijk. Door deze weg wordt de Dorpsstraat in Nieuwe Niedorp ontzien van aanvullend autoverkeer, waardoor verkeersoverlast voor bestaande bewoners tot een minimum wordt beperkt. Daarnaast komen ten zuiden en ten noorden van de Dorpsstraat in Nieuwe Niedorp nieuwe langzaamverkeerverbindingen die het zuidwesten van het dorp met de voorzieningen in Nieuwe Niedorp verbinden.

De ontwikkeling creëert een nieuwe dorpsrand en een open gezicht naar het landschap. Daarnaast liggen er mogelijk kansen om bestaande erven ten zuiden van het dorpslint uit te breiden, zodat huidige bewoners achterop hun erf kunnen bouwen. Dit biedt mogelijkheden voor zorgcombinaties of kleinschalige woningen voor starters.

Het bedrijventerrein wordt aan de noordoostzijde uitgebreid, waardoor de dorpsrand duidelijker wordt en nieuwe economische functies mogelijk zijn.

De kanaalzone wordt toegankelijk en beleefbaar gemaakt voor wandelaars en fietsers, met mogelijkheden voor lange afstand routes, zodat het gebied een recreatieve meerwaarde krijgt en bijdraagt aan de verbinding van dorpskern en omgeving.



- Voorzieningen**
 - Nieuw sportcluster i.c.m. binnenzwembad aan Oosterweg
- Woningbouw**
 - Woningbouw tussen Dorpsstraat Nieuwe Niedorp en N242 voor starters en gezinnen
 - Woningbouw voor senioren, starters en gezinnen bij Limmerschouw (hogere dichtheid vanwege strategische ligging)
 - Woningbouw aan rand van de golfbaan voor senioren en starters
 - Woningbouw Dahliapark in ontwikkeling, 25 woningen/ha
- Bedrijventerrein**
 - Uitbreiding bedrijventerrein
- Zicht(lijnen)**
 - Bestaande doorzichten vanuit historische linten en vanaf Nieuwe Niedorperweg, bij entree Hoefje behouden en/of versterken
- Toegankelijkheid en bereikbaarheid**
 - Bereikbaarheid woningbouw zuidzijde historisch lint Nieuwe Niedorp parallel aan N242-weg
 - Bereikbaarheid woningbouw zuidzijde via Reine Victoriaweg
 - Bereikbaarheid uitbreiding bedrijventerrein via Bosstraat en Hartweg
 - Nieuwe rotonde bij op- en afrit van de N242
 - Zoekgebied ontsluiting auto voor nieuwbouwlocatie achter Bosstraat
 - Nieuwe wandel- en fietspad in oost-westrichting, richting golfbaan
 - Nieuw wandel- en fietspad noordzijde historisch lint Nieuwe Niedorp
 - Nieuw wandelpad via Westerswet, aansluitend op Dorpsstraat Winkel
 - Bestaand wandelpad langs Kanaalzone
- Natuur en ecologie**
 - Kanaal Alkmaar-Kolhorn
 - Westfriesedijk
 - Natuurbuffer doortrekken vanaf (haaks op) Nieuwe Niedorperweg, toegankelijk voor wandelaars en fietsers
 - Noord-zuidassen in Winkel vergroenen
- Cultuurhistorie**
 - Historische molen Nieuw Niedorp en molenbiotop, deze zone blijft gevrijwaard van (te) hoge nieuwe beplanting, bomen en bebouwing
 - Monumentale panden en stolpen aan het lint

Denkrichting 3: Nieuwe dorpsranden



Groen en ecologie

De nieuwe woonwijk direct ten noorden van de N242 krijgt een groene omranding in de vorm van een parkstrook.

Daarnaast loopt er een parkstrook door het gehele nieuwe woongebied en wordt het voormalige sportcluster getransformeerd in een groot park voor de wijk. Deze parkzones maakt het mogelijk om ommetjes en wandelingen te maken en dragen bij aan het verbeteren van de gezondheid en natuurwaarden.

Bestaande doorkijkjes, vanaf het dorpslint in Nieuwe Niedorp, bij de entree en vanaf Nieuwe Niedorpweg blijven behouden of worden versterkt.



Bereikbaarheid en toegankelijkheid

De nieuwe woonwijk ten zuiden van het historische lint van Nieuwe Niedorp is te bereiken via een nieuwe autoverbinding die parallel loopt aan de N242. Hierdoor wordt autoverkeer op de Dorpsstraat in Nieuwe Niedorp zoveel mogelijk beperkt.

De ontsluiting van de nieuwe woonwijk op Limmerschouw gaat via de N242 en vervolgens via de Reine Victoriaweg. Er is een tweede ontsluiting van het noordelijk deel van de nieuwe woonwijk op Limmerschouw te bereiken via de bestaande ontsluitingswegen van de Trambaan en de Corsolaan.

De uitbreiding achter de Bosstraat gaat via de Hartweg. Onderzocht wordt of het mogelijk is een tweede ontsluiting te maken aan de Bosstraat.

Om de verkeersveiligheid op beide historische dorpslinten te verbeteren, worden mogelijkheden onderzocht om nieuwe parkeerplekken te creëren achter of naast de bestaande bebouwing aan de linten. Hierdoor parkeren er minder auto's langs de relatief smalle klinkerwegen.



Wonen, sport, bedrijven en overige voorzieningen

Het grootste deel van de nieuwe woningen worden ten zuiden van de Dorpsstraat in Nieuwe Niedorp gerealiseerd, een ander deel aan de oostzijde van Winkel. Hierdoor ontstaat een heldere dorpsrand, zowel aan de zuidzijde als ook aan de oostzijde. Door het toevoegen van extra woningen is het waarschijnlijk dat voorzieningen (zoals bijvoorbeeld zorg) uitgebreid dienen te worden. Hiervoor wordt in de woonwijken ruimte gereserveerd.

Daarnaast ontstaat er ruimte voor uitbreiding van het bedrijventerrein door verplaatsing van de sportvoorzieningen in Winkel naar het centrale sportcluster.

Denkrichting 3: Nieuwe dorpsranden

Woningaantallen denkrichting 3

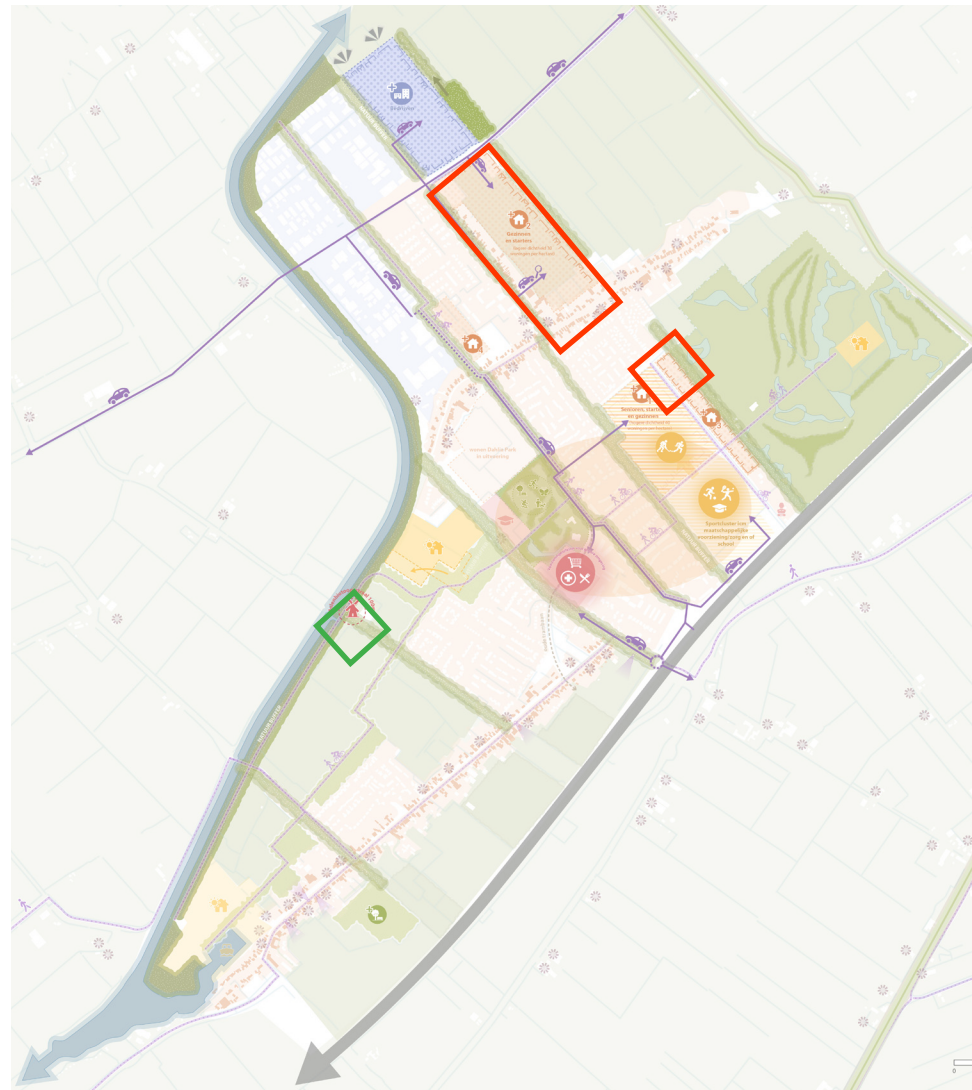
	Aantal laag	Aantal hoog
Inbreiding		
Locatie 1 - Dorpsstraat - Nieuwe Niedorp	312 (20 per ha)	468 (30 per ha)
Locatie 2 - Dahlia park	200 (25 per ha)	200 (25 per ha)
Uitbreiding		
Locatie 3 - Limmerschouw	503 (25 per ha)	705 (35 per ha)
Locatie 4 - Golfbaan	73 (20 per ha)	110 (30 per ha)
Locatie 5 - Bosstraat	219 (20 per ha)	329 (30 per ha)
Totaal	1.307	1.812

Dit is een eerste grove berekening en laat de bandbreedte zien van aantal woningen met diverse woondichtheden. In de verdere uitwerking van de denkrichtingen en het toewerken naar een concept dorpsvisie, worden woondichtheden verder aangescherpt. Hierbij wordt een balans gezocht i.r.t. strategische ligging, ontsluiting en financiële haalbaarheid.



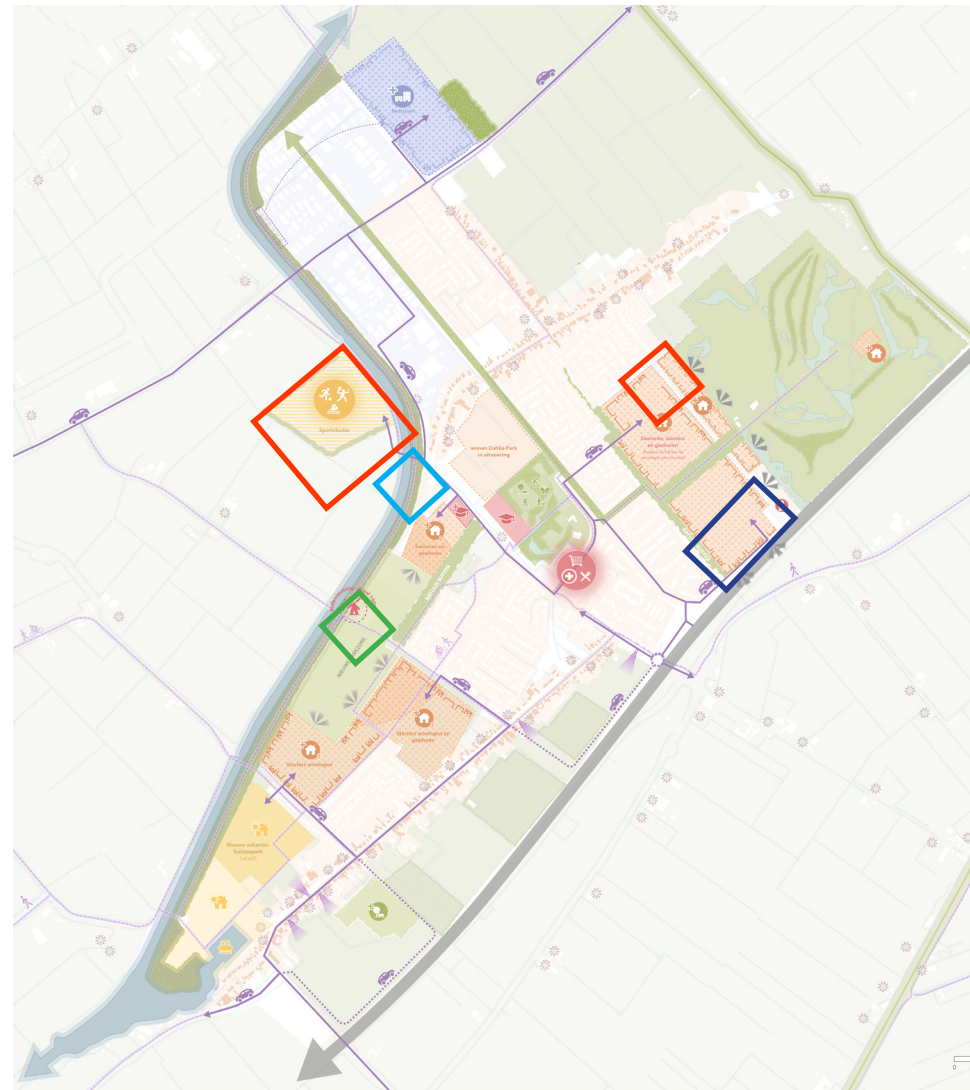
Indicatie planologische haalbaarheid

Denkrichting 1: Clusteren rondom de kern



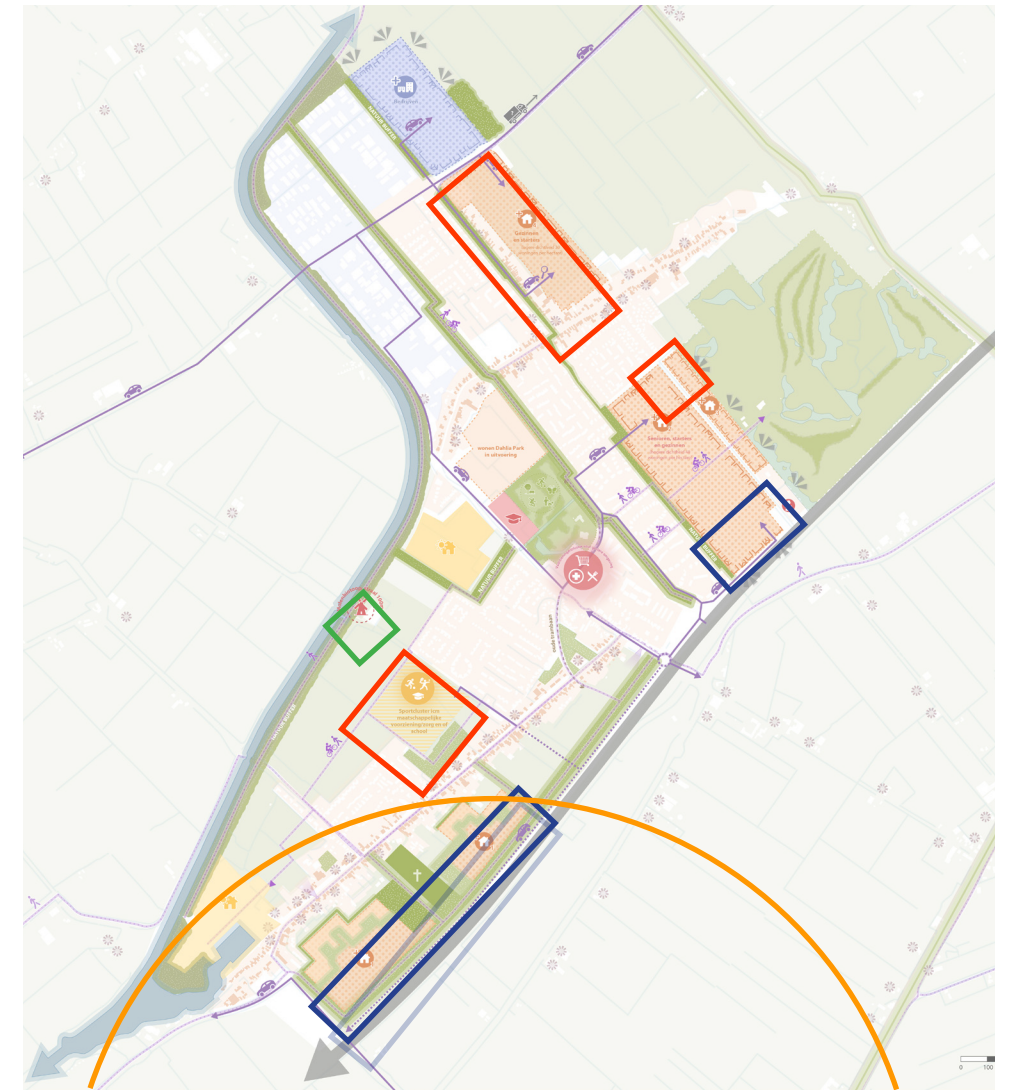
- **Molenbiotoop:**
Restricties in bouwhoogte binnen 400m.
- **Spuitzonering:**
Spuitvrije afstand van 50m tussen agrarisch perceel en gevoelige functie (wonen, park, spelen) nodig. Kan bijvoorbeeld worden opgevangen door een groene buffer van 50m tussen agrarisch perceel en wooncluster te maken.

Denkrichting 2: De dorpen verbinden



- **Brug over waterkering:**
Verwacht vertragend proces, maar geen planologische beperkingen.
- **Geluids- en gezondheidsrestricties langs N-weg:**
Er wordt beoordeeld op kwaliteit van de leefomgeving. Geluid en spuitzonering kunnen hier mogelijk belemmeringen geven, maar groenbuffers, geluidsluwe gevels en goede inrichting van de wijk kunnen dit ook opheffen.
- **Molenbiotoop:**
Restricties in bouwhoogte binnen 400m.
- **Spuitzonering:**
Spuitvrije afstand van 50m tussen agrarisch perceel en gevoelige functie (wonen, park, spelen) nodig. Bij **sportpark** kan door goede inrichting van sportvelden 50m afstand worden gehouden.

Denkrichting 3: Nieuwe dorpsranden



- **Geluids- en gezondheidsrestricties langs N-weg:**
Er wordt beoordeeld op kwaliteit van de leefomgeving. Geluid en spuitzonering kunnen hier mogelijk belemmeringen geven, maar groenbuffers, geluidsluwe gevels en goede inrichting van de wijk kunnen dit ook opheffen.
- **Hindercirkel geitenhouderij:**
Locatie ligt binnen invloedscirkel geitenhouderij. Hier gelden adviezen van de GGD. Gezondheidsrisico's beperken, aandacht voor aanvaardbaar woon- en leefklimaat, en kopers informeren.
- **Molenbiotoop:**
Restricties in bouwhoogte binnen 400m.
- **Spuitzonering:**
Spuitvrije afstand van 50m tussen agrarisch perceel en gevoelige functie (wonen, park, spelen) nodig. Bij locatie **sportpark** kan het belemmeringen geven als omliggende gronden nog agrarisch gebruikt gaan worden.