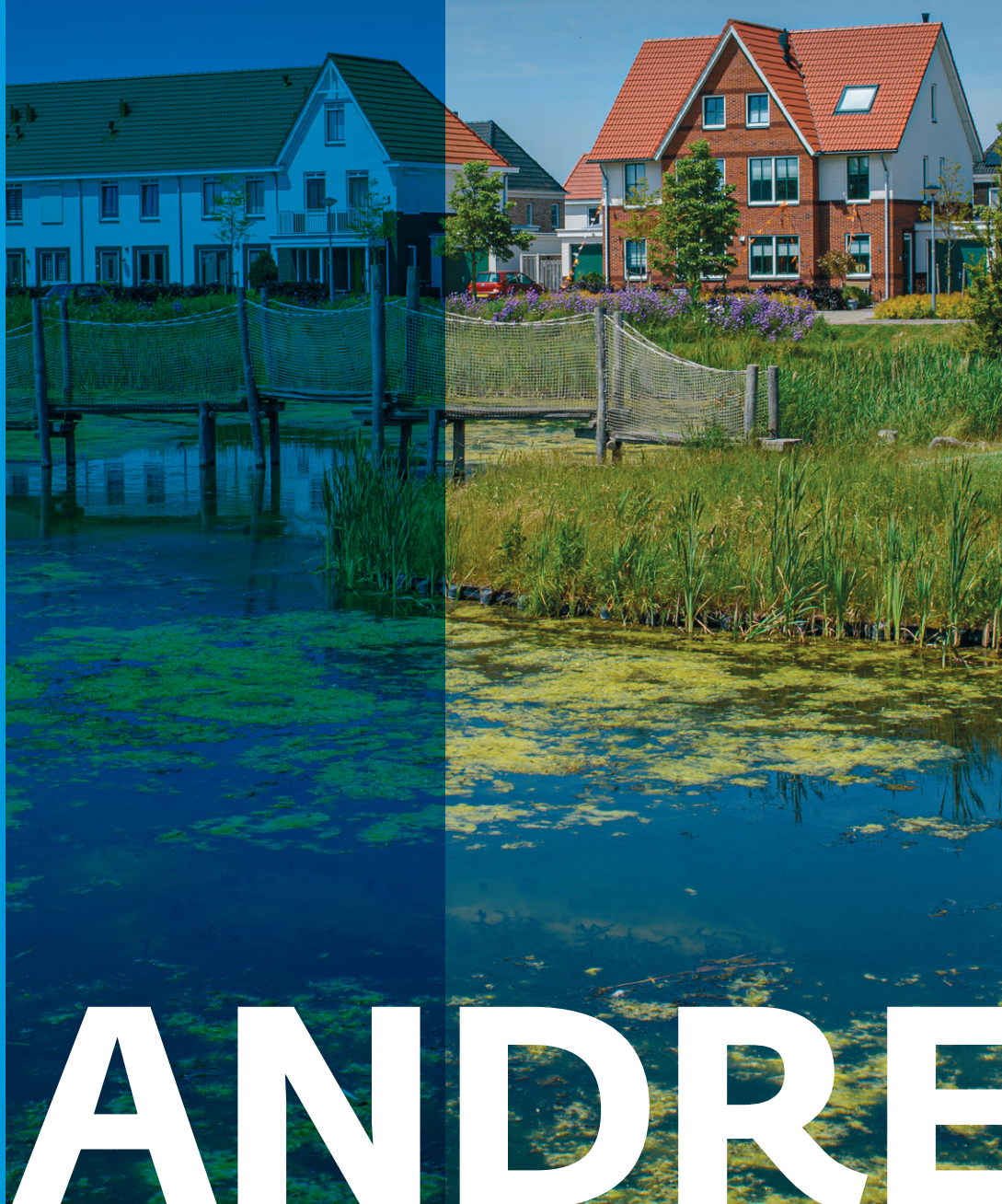


Handreiking woningbouw kern en dorpslint

2026



HANDREIKING

INHOUD

1.	Inleiding	4
2.	Leeswijzer	6
3.	Introductie: Woningbouwopgaves in het landelijk gebied	7
4.	Toepassing regels uit de verordening	10
5.	Stappenplan: Woningbouw in het landelijk gebied	12
	STAP 1: Analyse en uitgangspunten	12
	STAP 2: Ontwikkelprijncipes voor locatieoverweging	14
	STAP 3: Ontwikkelprijncipes voor ontwerp van de kavel	16
6.	Voorbeelduitwerking	18
	A.1 Woningbouw in een dorpslint (inbreiding van een lint)	18
	A.2 Woningbouw in het verlengde van een dorpslint (uitbreiding van een lint)	20
	B. Woningbouw in of aansluitend aan een kern	22



INLEIDING

AANLEIDING

De woningbouwopgave in Noord-Holland is groot. Er is een dringende behoefte aan nieuwe woningen en die moeten in hoog tempo worden gerealiseerd. De provincie wil dat deze woningen waar mogelijk binnen het bestaande stedelijke gebied komen. Tegelijkertijd zijn er ook mogelijkheden voor woningbouw in het landelijk gebied. Dat vraagt wel om een zeer zorgvuldige afweging tussen uitbreiding en behoud van de landschappelijke kwaliteit.

Voor woningbouw in het landelijk gebied gelden duidelijke voorwaarden. Die staan in de Omgevingsverordening. Nieuwe ontwikkelingen mogen alleen als zij direct aansluiten op een bestaande kern, of wanneer zij plaatsvinden in of in het verlengde van een dorpslint (Omgevingsverordening NH2022, artikel 6.18a). In Beschermd Landschap (BL) geldt aanvullend dat een ontwikkeling van maximaal 25 woningen per kern of dorpslint is toegestaan. Als kernkwaliteiten hierbij worden aangetast gelden aanvullende voorwaarden (Omgevingsverordening NH2022, artikel 6.59a).

Artikel 6.18a Woningbouw in of aan een kern of dorpslint

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op het werkingsgebied Landelijk gebied kan het uitsluitend voorzien in een woningbouwontwikkeling als het gaat om een locatie die is gelegen in of aansluitend op een kern dan wel in of in het verlengde van een dorpslint.

Zo blijft de woningbouw verbonden met de bestaande bebouwde structuur en wordt voorkomen dat huizen verspreid of solitair gelegen in het open landschap staan.

De groeiende behoefte aan woningbouw maakt dat naast de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie behoefte bestaat aan meer praktische handvatten. Deze handreiking voorziet daarin. Hierin laten wij zien hoe woningbouwplannen in het landelijk gebied kunnen vormgegeven in lijn met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (leidraadlc.noord-holland.nl). Dit sluit aan bij de Ruimtelijke kwaliteitseis uit de Omgevingsverordening (artikel 6.70), waarin is vastgelegd dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied rekening wordt gehouden met de Leidraad.

De algemene ambitie van de Leidraad is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de *landschappelijke karakteristiek*
- bij te laten dragen aan het versterken van (*de beleving van*) *openheid* en
- helder te positioneren ten opzichte van de *ruimtelijke dragers*

Woningbouw in het landelijk gebied is mogelijk als een plan past bij het landschap en de identiteit van de plek. Nieuwe woningen kunnen ook bijdragen aan een sterker landschap. Bijvoorbeeld door kansen te benutten voor natuur, water en energie. Zo helpt woningbouw om aan de woonbehoefte te voldoen én om de kwaliteit van het Noord-Hollandse landschap te behouden en te versterken.

DOEL

De Omgevingsverordening bevat instructieregels voor gemeenten. Dat betekent dat de gemeente de provinciale regels uit de verordening zelf moet toepassen. Met dit document wil de provincie gemeenten, ontwikkelaars en andere initiatiefnemers inspireren en ondersteunen bij het zorgvuldig ontwikkelen en onderbouwen van kleinschalige woningbouwplannen in het landelijk gebied van Noord-Holland, met oog voor ruimtelijke kwaliteit.

Want pas nadat is vastgesteld dat een locatie in of in het verlengde van een dorpslint of in of aan een kern ligt en voldoet aan de regels uit de Omgevingsverordening, komt de vraag aan de orde hoe woningbouw daar ruimtelijk kan worden ingepast.

OPZET

Het document biedt praktische handvatten voor de interpretatie van de regels uit de Omgevingsverordening en laat zien hoe woningbouw kan worden vormgegeven in relatie tot kernen, dorpslinten en het landschap. De nadruk ligt daarbij op de ruimtelijke inpassing van woningbouwontwikkelingen. In het stappenplan staan voorbeelduitwerkingen met suggesties en ontwikkelprincipes. Deze helpen om woningbouw te realiseren op een manier die aansluit bij de kwaliteiten van het landschap en deze waar mogelijk versterkt. De voorbeelduitwerkingen laten zien hoe deze principes in de praktijk kunnen worden toegepast en bieden inspiratie voor nieuwe plannen.

STATUS

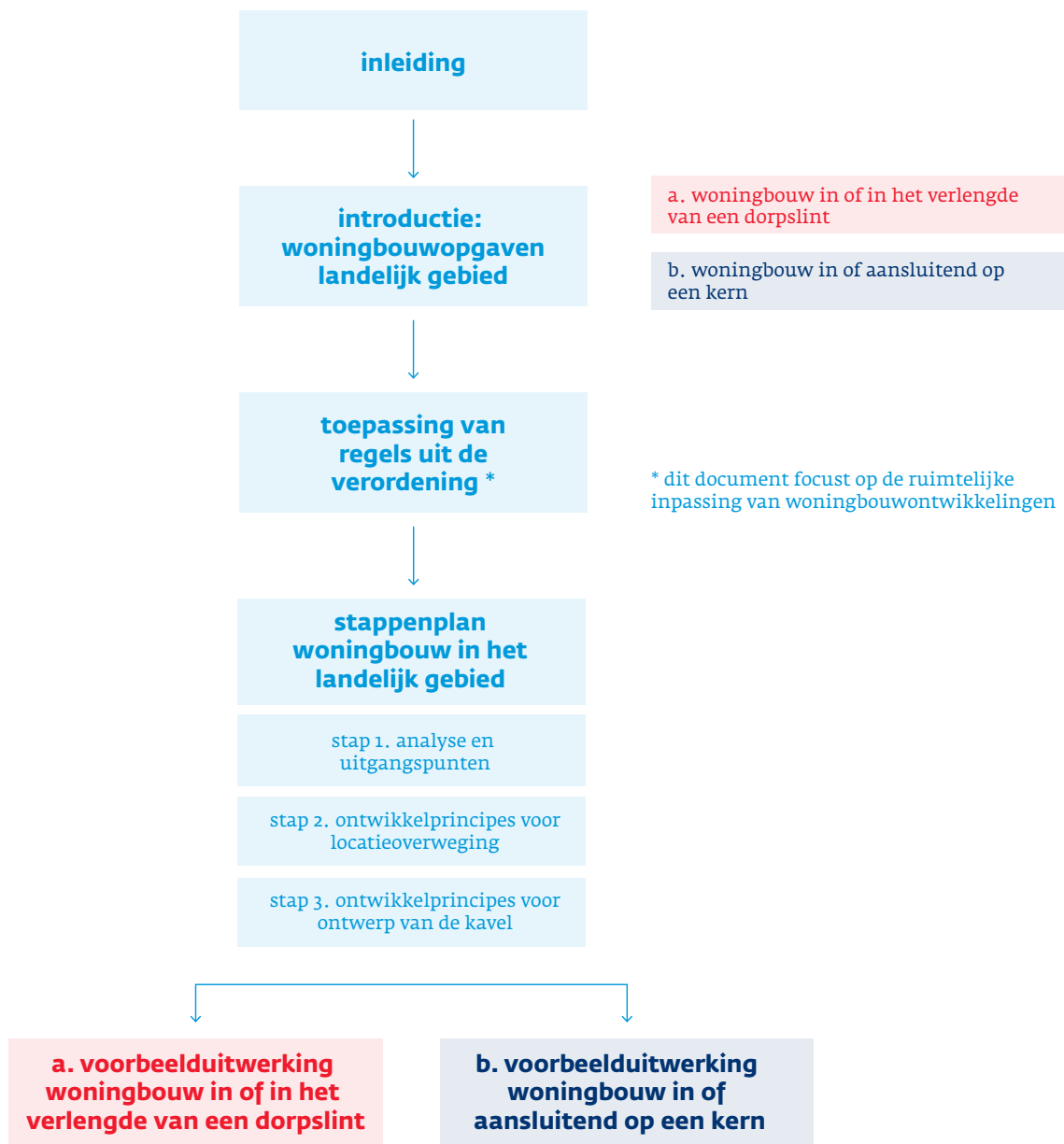
Dit document heeft geen formele juridische status en verandert niets aan de ruimte die de Omgevingsverordening biedt. De toepassing van de verordening blijft de verantwoordelijkheid van gemeenten. Het document is bedoeld als inspiratie en ondersteuning bij de interpretatie en toepassing van de regels in concrete plannen.



LEESWIJZER

Het document is als volgt opgebouwd: De **inleiding** en **leeswijzer** beschrijven de aanleiding en het doel van het inspiratiedocumet en hoe deze gelezen moet worden. De **introductie** gaat in op de woningbouw-opgave in het landelijk gebied. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen twee typen opgaven: a. woningbouw in of in het verlengde van een dorpslint, b. woningbouw in of aansluitend aan een kern. Het hoofdstuk over de **toepassing van de regels uit de verordening** ondersteunt bij het toepassen van de regels en maakt duidelijk dat deze handreiking zich richt op de ruimtelijke inpassing.

Het **stappenplan** beschrijft vervolgens een mogelijke werkwijze in drie opeenvolgende stappen voor woningbouw in het landelijk gebied. Tot slot is het document voorzien van concrete **voorbeelduitwerkingen** voor de twee woningbouwopgaven. Zodat u direct ziet hoe de stappen in de praktijk toepasbaar zijn. Onderstaand schema geeft de opbouw van het document weer.



Let op: de voorbeelduitwerkingen zijn fictief en uitsluitend bedoeld ter illustratie. Ze verwijzen niet naar bestaande locaties of situaties in de provincie.

INTRODUCTIE: WONINGBOUWOPGAVES IN HET LANDELIJK GEBIED

De Leidraad beschouwt linten en hun bebouwing als een belangrijke dragers van het Noord-Hollandse Landschap. Essentieel voor de kwaliteit van het landschap is dat veranderingen in de linten gepaard gaan met behoud, en liefst versterking van de karakteristiek en herkenbaarheid ervan.

Dat betekent dat nieuwe bebouwing zorgvuldig moet aansluiten bij het karakter van het lint en bij de ruimtelijke opbouw van het landschap. Het lint als samenhangende lijnvormige structuur moet herkenbaar blijven, terwijl doorzichten en de relatie tussen het lint en het achterliggende landschap zo veel mogelijk behouden moeten worden.

Een nieuwe ontwikkeling:

- past bij het karakter van het betreffende lint;
- de ruimtelijke structuur en identiteit van het lint niet aantast;
- en bijdraagt aan behoud of versterking van de landschappelijke kwaliteit.

De Leidraad beschouwt ook kernen en hun randen als bepalend voor de kwaliteit van het landschap. Het is daarbij van belang is dat ontwikkelingen bij kernen aansluiten op de bestaande landschappelijke kenmerken, en de dat de overgang tussen bebouwd gebied en landschap zorgvuldig ingericht is.

Dat betekent dat nieuwe bebouwing moet aansluiten bij de schaal en structuur van de kern en dat de relatie met het omliggende landschap behouden blijft.

Een nieuwe ontwikkeling:

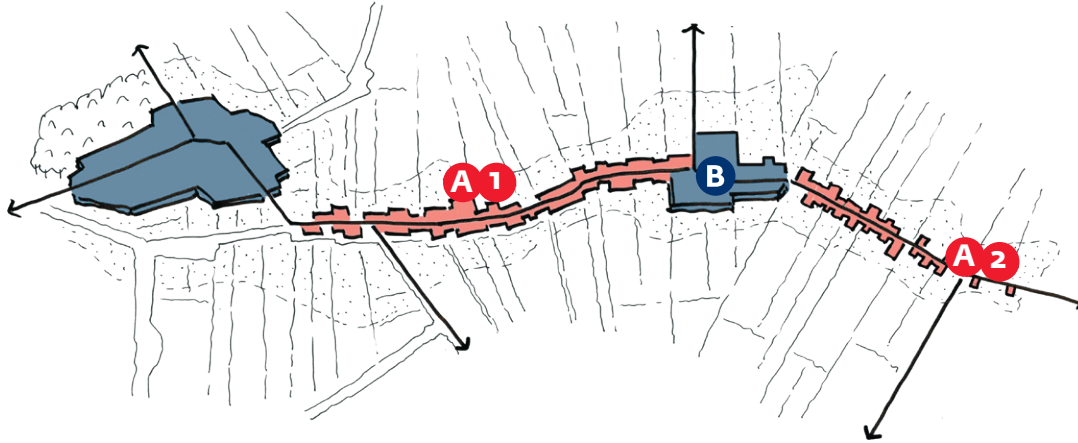
- past bij het karakter van de kern;
- tast de ruimtelijke structuur en identiteit van de kern niet aan;
- en bijdraagt aan een zorgvuldige en kwalitatieve overgang naar het landschap.

Tegelijkertijd staat in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geen specifieke uitwerking voor woningbouw. Deze handreiking biedt praktische handvatten voor veelvoorkomende woningbouwopgaven in het landelijk gebied van Noord-Holland.

Hieronder worden de kenmerken van de verschillende typen omschreven, daarnaast wordt de woningbouwopgave verder toegelicht.

De twee woningbouwopgaven die centraal staan zijn:

- **A** Woningbouw in of in het verlengde van een dorpslint;
- **B** Woningbouw in of aansluitend aan een kern.



A 1 Woningbouw in een dorpslint.

A 2 Woningbouw in het verlengde van een dorpslint.

B Woningbouw in of aansluitend aan een kern.

Fictieve weergave van een Noord-Hollands landschap, waarin de locaties voor woningbouw zijn afgebeeld aan de kern en in of in het verlengde van het dorpslint.

A WONINGBOUW IN OF IN HET VERLENGDE VAN EEN DORPSLINT

Kenmerken van het dorpslint

Dorpslinten komen in verschillende verschijningsvormen voor, maar delen een aantal gemeenschappelijke kenmerken. Een dorpslint is een langgestrekte lijn van bebouwing in het landelijk gebied langs een weg, waterloop of dijk, waarbij de bebouwing overwegend een woonfunctie heeft en aaneengesloten of op korte afstand van elkaar ligt. Hierdoor vormt zij samen een herkenbare eenheid. Het kan voorkomen dat de bebouwing slechts aan één zijde van de weg of waterloop ligt. De overzijde maakt dan geen deel uit van het dorpslint.

Binnen een dorpslint kan de dichtheid van de bebouwing variëren. Op sommige plekken staan de gebouwen dicht op elkaar. Daar is de bebouwing kleinschalig en gevarieerd, met vrijstaande of geschakelde woningen die direct aan de weg of het water liggen.

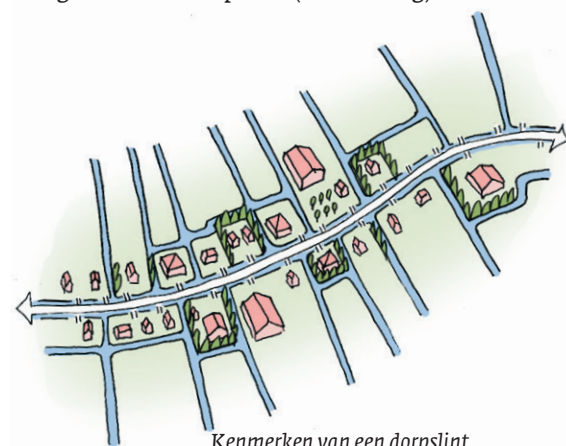
Op andere plekken is het lint opener van karakter en liggen de gebouwen op grotere afstand van elkaar. Hierdoor ontstaan doorzichten naar het achterliggende landschap en is er meer ruimte voor groen op erven en langs de weg. Ook de schaal en functies van de bebouwing kunnen variëren, van kleinschalige woningen tot grotere gebouwen.

Woningbouwopgave

De woningbouwopgave richt zich op kleinschalige woningbouw binnen de bestaande structuur van een dorpslint (inbreiding) of op het toevoegen van een beperkt aantal woningen in het verlengde van het dorpslint (uitbreiding).

Woningbouw in een dorpslint betekent een verdichting van bestaande bebouwing in het dorpslint, passend bij de opbouw en kenmerken van het dorpslint, waarbij de eenheid van het lint behouden blijft. Woningbouw in het verlengde van het dorpslint betreft bebouwing die in de lengterichting van het lint wordt toegevoegd aan een zijde van de weg of waterloop, op een locatie en afstand die passend is bij de bestaande opbouw, eenheid en kenmerken van het lint.

Dorpslinten kunnen variëren in dichtheid en verschijningsvorm. Deze variatie vraagt om een zorgvuldige inpassing en aansluiting van nieuwe woningen. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, in combinatie met dit document, biedt hiervoor handvatten.



Kenmerken van een dorpslint.

B WONINGBOUW IN OF AANSLUITEND AAN EEN KERN

Kenmerken van (randen van) kernen

Een kern is een geconcentreerd gebied van bebouwing. Een kern heeft vaak een samenhangende ruimtelijke structuur en vormt een herkenbaar middelpunt binnen het omliggende landschap.

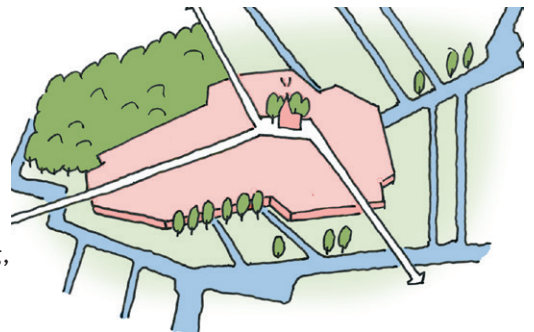
Elk dorp heeft een structuurdrager waarlangs of waarop het dorp gegroeid is. Dit is bijvoorbeeld een dijk, een brink, een weg, een vaart of een terp. De woningen zijn op deze structuurdrager georiënteerd en het dorp ontleent haar verschijningsvorm eraan.

De overgang tussen de bebouwing en het landschap aan de randen is daarbij een belangrijk kenmerk. Afhankelijk van de landschappelijke context kan de kern compact en min of meer concentrisch zijn, of juist een langgerekte vorm hebben die het landschap volgt.

Woningbouwopgave

Deze opgave richt zich op kleinschalige woningbouw in of aansluitend op bestaande kernen. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op de bestaande bebouwing, zodat incidentele woningbouw en nieuwe solitair gelegen woningbouwlocaties in het landelijk gebied worden voorkomen.

Bij uitbreidingen is het belangrijk dat nieuwe bebouwing qua ligging, afstand en structuur logisch aansluit op de bestaande bebouwing van de kern. Daarbij moet de ontwikkeling passen bij de schaal en karakteristieken van zowel de kern als het omliggende landschap.



Kenmerken van een kern



Hofstede, Zwaansbroek

TOEPASSING REGELS UIT DE VERORDENING

Hoe ga ik aan de slag met woningbouw in of aan een kern of dorpslint? De onderstaande werkwijze helpt om de regels uit de verordening toe te passen. De inhoud van dit document richt zich specifiek op de wijze waarop woningbouw ruimtelijk kan worden ingepast.

- **Start met het bepalen of er sprake is van een dorpslint of kern.** Gebruik hierbij de definitie uit de begripsbepaling.

Definitie 'kern'

Een gebied met aaneengesloten of op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing met een samenhangende structuur en een duidelijk herkenbaar stratenpatroon, ten behoeve van overwegend wonen en andere stedelijke functies. Wanneer meerdere kleinere historische kernen of dorpslinten aan elkaar zijn gegroeid tot een aaneengesloten gebied, beschouwen we deze als één kern of dorpslint.

Definitie 'dorpslint'

Een langgerekte lijn van bebouwing in het landelijk gebied langs wegen of waterlopen overwegend ten behoeve van wonen, waarbij de bebouwing aaneengesloten of op korte afstand van elkaar gelegen is en daarmee een eenheid vormt. Het kan voorkomen dat een dorpslint aan één zijde van de weg of waterloop voorkomt. De overzijde wordt dan niet tot het dorpslint gerekend.

- **Neem de regels uit de Omgevingsverordening in ogenschouw.** Het plan moet ook voldoen aan de regels uit de Omgevingsverordening. Als de locatie in Beschermd Landschap ligt gelden er aanvullende regels.

Wanneer kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een dorpslint of kern, dan wordt het gehele bestaande perceel of samenhangende bebouwingscluster aangemerkt als een locatie gelegen in of in het verlengde van een dorpslint of als onderdeel van de kern. Het is aan de gemeente dit te onderbouwen.

- Pas als is vastgesteld dat een locatie in of in het verlengde van een dorpslint ligt of in of aansluitend aan een kern, **komt de vraag aan de orde op welke wijze woningbouw daar ruimtelijk kan worden ingepast.** De regels voor de Ruimtelijke kwaliteitseis bij nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied zijn opgenomen in artikel 6.70 van de Omgevingsverordening. Gemeenten moeten rekening houden met de ambities en ontwikkelprincipes uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018) (hierna: de Leidraad) en zo zorgen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Uit de Leidraad volgt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen, nieuwe woningbouw moet aansluiten bij de opbouw en kenmerken van het dorpslint of de kern.
- **Voor een lint geldt:** Het lint als samenhangende lijnvormige structuur moet herkenbaar blijven, terwijl doorzichten en de relatie tussen het lint en het achterliggende landschap zo veel mogelijk behouden moeten worden. Dit betekent in ieder geval dat tweedelijsbebouwing (waaronder ook nieuwe buurten en wijken achter de eerste lijn van bebouwing) moet worden voorkomen, omdat dit niet aansluit op de opbouw en kenmerken van een dorpslint. Nieuwe gebouwen moeten daarnaast 'ondergeschikt' zijn aan het bestaande hoofdgebouw in het dorpslint. Het gaat er dan niet direct om dat het volume van de nieuwe bebouwing kleiner moet zijn dan het hoofdgebouw, maar om de manier van inpassing die aansluit bij de typologie van het dorpslint.
- **Voor een kern geldt:** Nieuwe bebouwing moet aansluiten bij de schaal en structuur van de kern. Ook is het van belang dat de relatie met het omliggende landschap behouden blijft. Een nieuwe ontwikkeling past bij het karakter van de kern, sluit op een logische manier aan bij de ruimtelijke structuur en identiteit van de kern niet aan en draag bij aan een kwalitatieve overgang tussen kern en landschap.



Dorpsweg, Twisk

STAPPENPLAN: WONINGBOUW IN HET LANDELIJK GEBIED

De kern van deze handreiking vormt een overkoepelend stappenplan. Een werkwijze om te komen tot woningbouwplannen in het landelijke gebied die aansluiten bij de kenmerken en kwaliteiten van het landschap en deze, waar mogelijk, versterken. De stappen zorgen er voor dat landschap en cultuurhistorie een vanzelfsprekend en navolgbaar onderdeel is van de planvorming. Het vertrekpunt is om elke ruimtelijke ontwikkeling te beschouwen vanuit drie schaalniveaus: het **landschap, de ruimtelijk drager** (of de structuurdrager) en de kavel (of het erf). Voor de twee typen woningbouwopgaven is het stappenplan vervolgens geconcretiseerd met specifieke aandachtspunten en voorbeelduitwerkingen. Deze worden in de volgende hoofdstukken toegelicht.

De ambities en ontwikkelprincipes die zijn opgenomen in dit stappenplan sluiten aan op, of zijn een verdere uitwerking van, de ambities en ontwikkelprincipes uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Deze leidraad kan daarbij steeds worden geraadpleegd.

Hierbij zijn ook de algemene ambities van toepassing, namelijk om ruimtelijke ontwikkelingen:

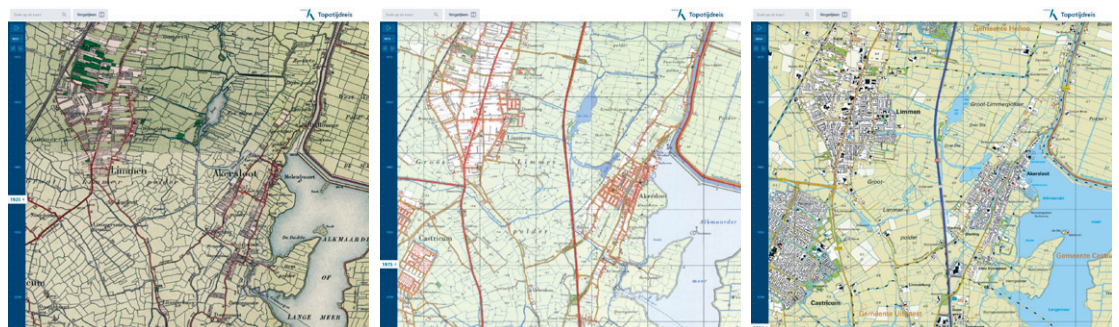
- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de *landschappelijke karakteristiek*;
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) *openheid en ruimtebeleving*;
- helder te positioneren ten opzichte van de *ruimtelijke dragers*.

STAP 1: ANALYSE EN UITGANGSPUNTEN

Begin met een zorgvuldige landschappelijke en cultuurhistorische analyse op drie schaalniveaus: het landschap, de structuurdrager en de kavel. Breng de geschiedenis, huidige situatie, kwaliteiten en aandachtspunten in beeld. Kijk daarna vooruit. Welke opgaven en ambities spelen hier? Welke visies en welk beleid zijn relevant? Onderzoek ook meekoppelkansen, zoals water, energie en natuur. Deze kunnen de ruimtelijke kwaliteit en identiteit versterken of nieuwe kwaliteiten toevoegen. Tot slot vertaal je de inzichten naar duidelijke ruimtelijke uitgangspunten. Ondersteun dit bij voorkeur met een overzichtskaart. Laat daarop de belangrijkste landschappelijke kenmerken zien, inclusief knelpunten en kansen die je in het ontwerp kunt benutten of versterken. Deze vormt het raamwerk voor een ontwerp dat stuur op behoud, versterking en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit.

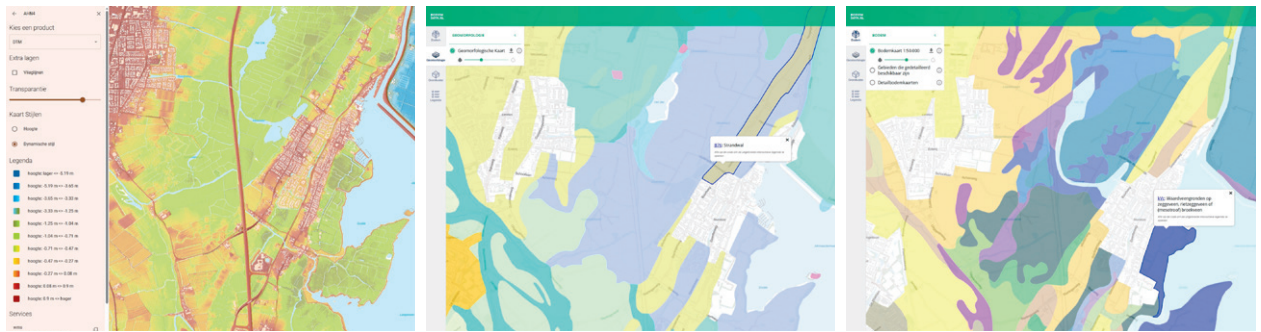
In het volgende deel staan per stap concrete suggesties voor woningbouw met kwaliteit, in linten en kernen. Deze helpen om het gebied goed te doorgronden en de geschiedenis, huidige situatie, kwaliteiten en aandachtspunten helder in beeld te brengen. Daarmee ontstaat een sterke basis voor nieuwe ontwikkelingen:

- **Ontstaangsgeschiedenis.** Begin op het hoogste schaalniveau en bekijk hoe het landschap waarin uw locatie ligt zich door de eeuwen heen heeft ontwikkeld. Oude kaarten, bijvoorbeeld via topotijdreis.nl, geven inzicht in de ontstaansgeschiedenis.



Een kaart van dezelfde locatie, weergegeven op verschillende momenten in de geschiedenis. Let hierbij niet alleen op de groei van bebouwingsclusters, maar ook op veranderingen in bijvoorbeeld de verkavelingsstructuur.

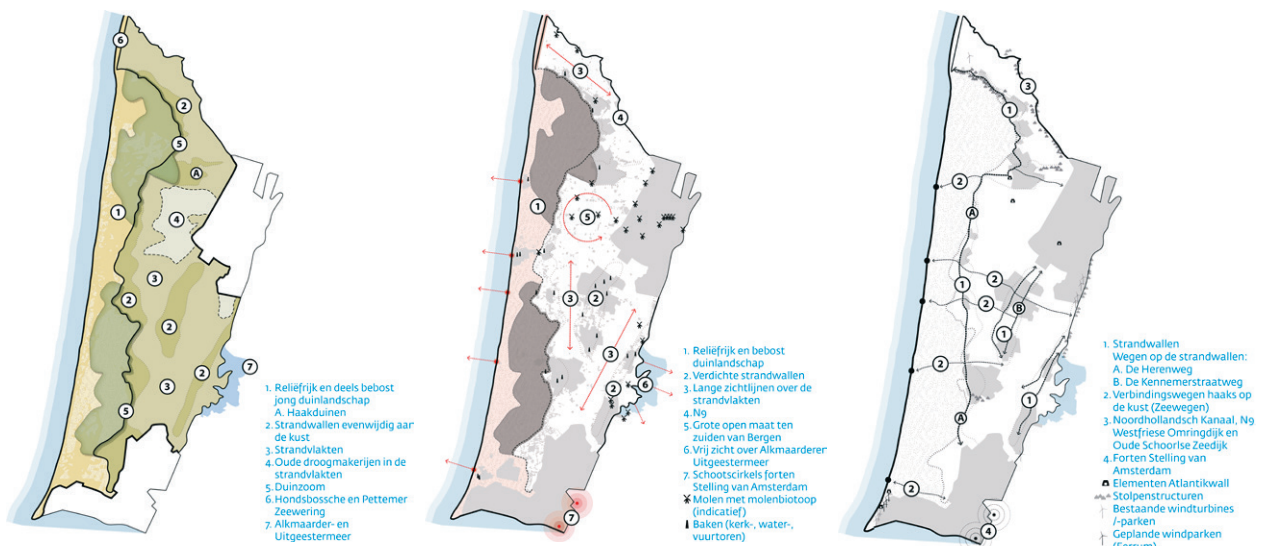
- **Ondergrond.** Gebruik de bodemkaart, geomorfologische kaart (bodemdata.nl) en hoogtekaart (ahn.nl) om de ondergrond te begrijpen. Let bijvoorbeeld op geologische structuren die als drager kunnen dienen en kijk welke gebieden vanuit cultuurhistorisch en/of klimaatadaptief oogpunt benut kunnen worden voor ontwikkeling.



Verscheidende ondergrondkaarten van dezelfde locatie tonen informatie over hoogteverschillen, geomorfologie en bodemopbouw. Ze maken duidelijk dat de bebouwing vooral op de hoger gelegen strandwallen ligt en zich daar historisch heeft ontwikkeld.

Raadpleeg voor inzicht in de landschappelijke karakteristiek, de openheid & ruimtebeleving en de ruimtelijke dragers ook het ensemble van uw gebied in de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie (leidraadlc.noord-holland.nl). Ligt de locatie in Beschermd Landschap? Bekijk dan ook de beschrijving van de kernkwaliteiten voor het gebied (noord-holland.nl/beschermd_landschap).

- **Landschappelijke karakteristiek.** In welke landschapstype(n) ligt het plangebied en wat zijn de belangrijkste kenmerken? Identificeer overgangen tussen verschillende landschapstypen en let ook op de maat en schaal van de verkaveling van het landschap.



De kaarten tonen achtereenvolgens de landschappelijke karakteristiek, openheid en ruimtebeleving, en de ruimtelijke dragers van het ensemble Noord-Kennemerland uit de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie.

- **Landschappelijke karakteristiek.** Ligt het plangebied in Beschermd Landschap? Breng de kernkwaliteiten van het landschap in beeld. Maak vervolgens inzichtelijk welke invloed de ontwikkeling heeft op de kernkwaliteiten. Het uitgangspunt is dat de aantasting van kernkwaliteiten zoveel mogelijk wordt beperkt.
- **Openheid en ruimtebeleving.** Breng de kenmerkende openheid in beeld: grote vlaktes, langgerekte ruimten, zichtlijnen, doorzichten of schootsvelden. Benoem ook de functie van deze openheid, zoals bescherming van molenbiotopen, behoud van weidevogelgebieden of zicht op het achterliggende landschap. Zo kan je later duiden wat de mogelijke impact is van een ontwikkeling op de openheid.
- **Ruimtelijke dragers.** Analyseer structuren en lijnen die het landschap begrenzen of vormgeven, zoals linten, bomenlanen of dijken. Houd er rekening mee dat sommige structuren en objecten een beschermde status hebben.
- **Kenmerken ruimtelijke drager.** Zoom in op de ruimtelijke drager waar de ontwikkeling aan is gelegen. Besteed aandacht aan de historische ontwikkeling van het bebouwingspatroon en aan karakteristieke cultuurhistorische elementen, zoals stolpboerderijen. Neem ook bestaande voorzieningen mee. Deze bepalen in belangrijke mate de identiteit van het gebied. Door hierop voort te bouwen blijft de identiteit herkenbaar en kan deze worden versterkt.
- **Relatie tussen ruimtelijk drager, bebouwing & landschappelijke elementen.** Onderzoek de situering, schaal en oriëntatie van de bebouwing en andere bepalende landschappelijke elementen, zoals sloten en beplanting. Analyseer hoe deze zich verhouden tot de ruimtelijke drager.

Onderstaande suggesties helpen om vooruit te kijken naar de opgaven in het gebied en kansen voor ontwikkeling te benutten:

- **Meekoppelkansen.** Inventariseer andere opgaven die in het gebied spelen. Woningbouw kan bijvoorbeeld worden gecombineerd met recreatieve verbindingen, waterberging, biodiversiteitsversterking of versterking van de gebiedsidentiteit.
- **Bestaand beleid.** Sluit waar mogelijk aan bij bestaande visies en beleidsplannen voor het gebied. Neem ambities over waar ze passen en vul ze aan op basis van de analyse, gericht op het aanpakken van aandachtspunten en het versterken van kwaliteiten.

Tot slot helpen deze suggesties om de analyse te vertalen naar heldere ruimtelijke uitgangspunten voor woningbouwontwikkeling:

- **Uitgangspunten.** Combineer de inzichten uit de analyse, meekoppelkansen en bestaande beleidskaders tot heldere uitgangspunten op drie schaalniveaus: landschap, ruimtelijke drager en kavel. Ondersteun deze, waar mogelijk, met een overzichtskaart die de belangrijkste landschappelijke karakteristieken, kansen en uitdagingen samenvat. Zo ontstaat een raamwerk voor het ontwerp dat stuurt op behoud, verbetering en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit.

STAP 2: ONTWIKKELPRINCIPES VOOR LOCATIEOVERWEGING

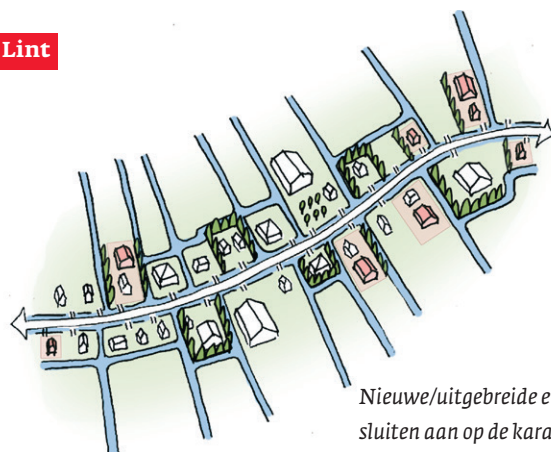
In stap 2 wordt de locatiekeuze in een bredere context geplaatst. Als het plangebied nog niet vaststaat, is het verstandig om verder te kijken dan alleen eigendomsgrenzen. Door de opgave te benaderen in samenhang met het gebied en andere ontwikkelingen, komen ook aanvullende locaties in beeld. Denk aan het verplaatsen van functies, het combineren van opgaven of het benutten van meerdere kleinere locaties. Raadpleeg ook de uitwerking van (bebouwings-) linten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Het resultaat van deze stap is een overzicht van alle kansrijke locaties voor woningbouw binnen het plangebied, gebaseerd op de geformuleerde uitgangspunten (uit stap 1) en in lijn met de gebiedseigen kenmerken.

De onderstaande suggesties, inclusief ontwikkelprincipes, helpen om verschillende locaties te verkennen, voordat wordt ingezoomd op één of meerdere voorkeurslocaties. Ze bouwen voort op de thema's uit de analyse in stap 1.

Landschappelijke karakteristiek

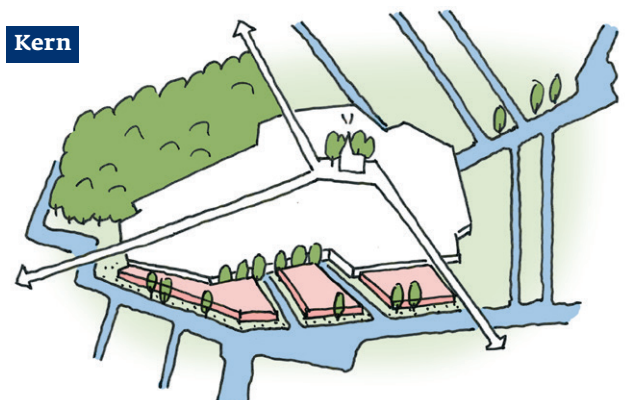
- De locatie(s) sluiten bij voorkeur aan bij de bestaande bebouwings- en verkavelingsstructuur. Richting, maat, schaal en oriëntatie van de ontwikkellocatie passen bij de bestaande verhoudingen en karakteristieken van het gebied. Zorg dat een uitbreiding van een kern zorgvuldig aansluit op de bestaande dorsprand.
- Zorg dat sloten en verkavelingsstructuren zichtbaar en beleefbaar blijven in nieuwe plannen. Demp geen sloten. Kijk daarnaast of de ontwikkeling kansen biedt om (historische) waterstructuren terug te brengen of te versterken.
- Vermijd autonome infrastructurele lijnen (bijvoorbeeld snelwegen) als harde ontwikkelgrens. Nieuwe ontwikkelingen worden bij voorkeur ingepast binnen bestaande landschappelijke structuren, waarbij natuurlijke grenzen het plangebied bepalen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het situeren van bebouwing op hoger gelegen delen van de ondergrond.
- Behoud en versterk bestaande groenblauwe structuren en realiseer waar mogelijk verbindingen met de omgeving, zoals via fiets- en wandelroutes en groenblauwe dooradering.
- Maak robuuste, groenblauwe dorpsranden, in samenhang met de omliggende randen, met een hoogwaardige overgang naar het landschap. Oriënteer woningen op het landschap. De randen zijn bij voorkeur openbaar.
- Zorg in elke fase van de ontwikkeling voor een hoogwaardige overgang naar het landschap, in het bijzonder wanneer niet zeker is of alle fasen van de ontwikkeling (op korte termijn) worden gerealiseerd.

Lint



Nieuwe/uitgebreide erven sluiten aan op de karakteristiek van het lint.

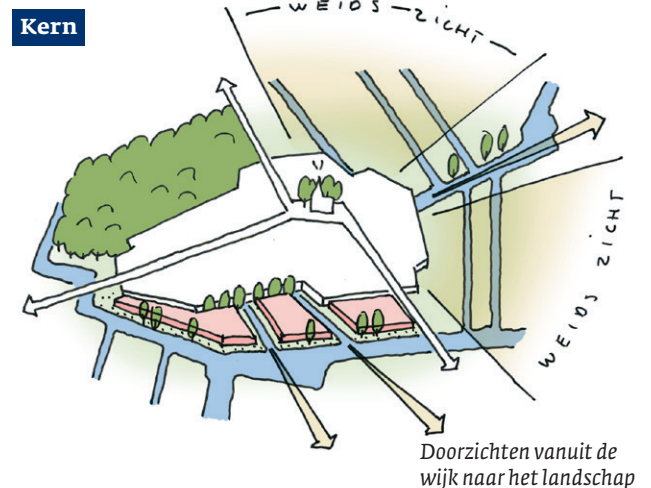
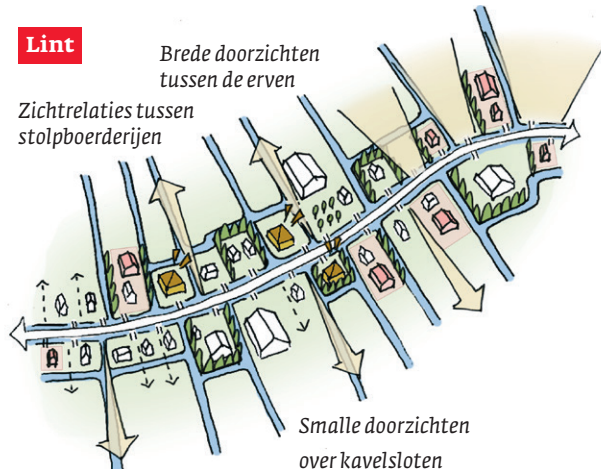
Kern



Met de uitbreiding wordt een nieuwe hoogwaardige dorpsrand ontwikkeld die aansluit bij de identiteit van het dorp.

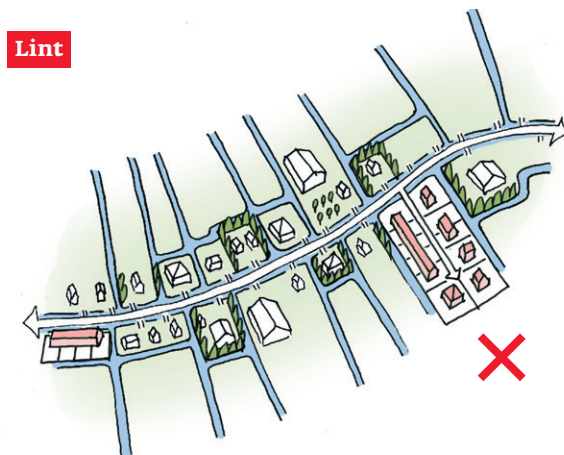
Openheid en ruimtebeleving

- Stem het ruimtebeslag af op de kenmerkende verhouding tussen bebouwing en open ruimte in het gebied. Kies bij ontwikkeling in een dorpslint een ritmiek (herhalende afstand tussen de erven) die aansluit bij het karakter van het betreffende dorpslint.
- Behoud belangrijke zichtlijnen naar het achterliggende landschap bij nieuwe ontwikkelingen. Houd rekening met zones rondom molenbiotopen, zichtrelaties tussen stolpboerderijen en denk ook aan weidevogelgebieden of andere open-ruimtefuncties waar dit relevant is.

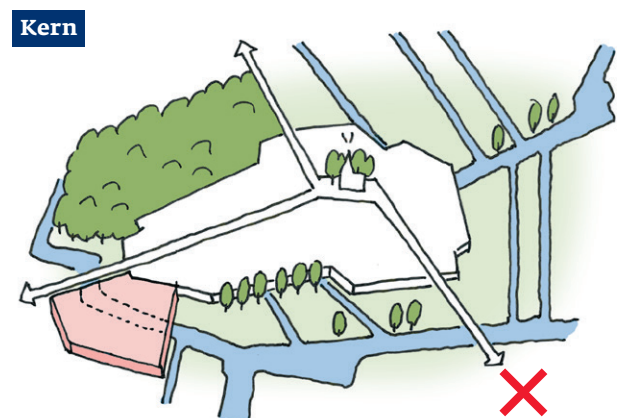


Ruimtelijke dragers

- Kies uitbreidingslocaties die passen bij de historische ontwikkeling en logisch aansluiten op het bestaande bebouwingspatroon. Voorkom daarbij verdikkingen in dorpslinten en uitbreidingen bij kernen die landschappelijke omkadering overschrijden.
- Houd, waar dat ruimtelijk en landschappelijk nodig is, voldoende afstand tot omliggende kernen en linten. Zo blijven kernen en linten herkenbaar in het landschap en kan open ruimte behouden blijven, bijvoorbeeld voor ecologische verbindingen.



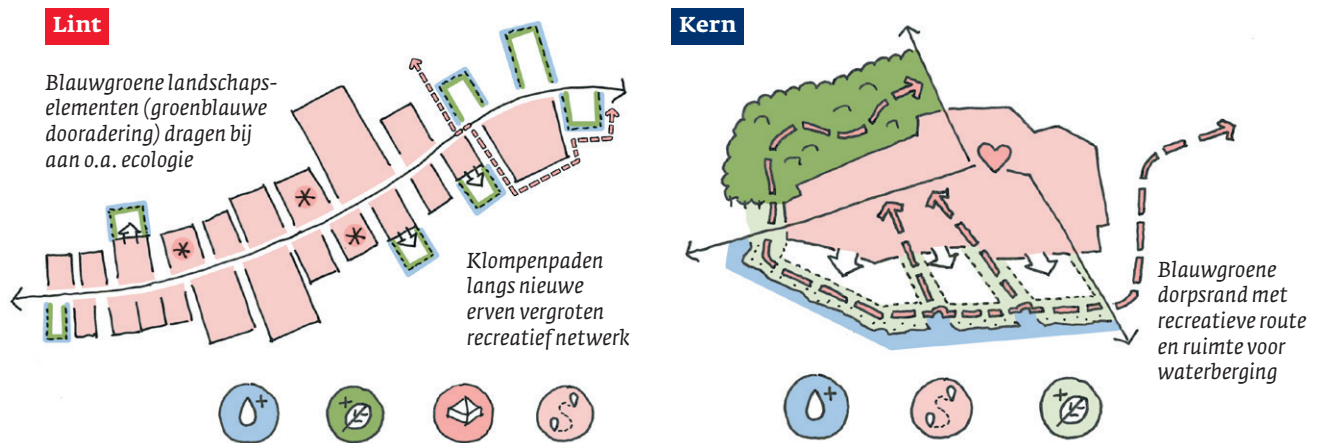
In dit voorbeeld ontstaat een verdikking van het lint, daarnaast passen rijwoningen niet bij de maat en schaal van de bestaande bebouwing.



In dit voorbeeld wordt een landschappelijke omkadering overschreden. Dat sluit niet aan op het bebouwingspatroon en belemmert ook de ecologische verbinding.

Toekomstgericht en meervoudig ruimtegebruik

- Zoek naar plekken die bijdragen aan meerdere doelen of gebiedsopgaven. Denk aan locaties waar woningbouw niet alleen ruimte biedt voor nieuwe woningen, maar waar tegelijkertijd kansen liggen voor het versterken van ecologie, wateropgaven, recreatieve netwerken of cultuurhistorische waarden.
- Geef de voorkeur aan locaties die goed verbonden zijn met bestaande routes en voorzieningen, zodat de ontwikkeling zowel landschappelijk als functioneel logisch past.
- Richt dorpsranden zoveel mogelijk meervoudig in, bijvoorbeeld met ruimte voor waterberging, biodiversiteit of gemeenschappelijke voorzieningen zoals speelaanleidingen.



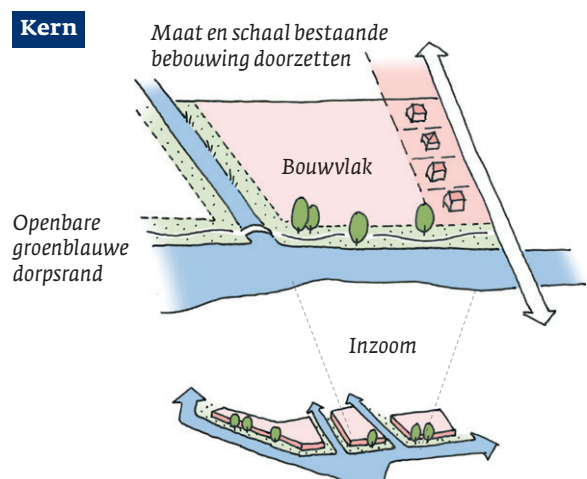
STAP 3: ONTWIKKELPRINCIPES VOOR ONTWERP VAN DE KAVEL

In de laatste stap krijgen één of meerdere voorkeurslocaties concreet vorm. Verken eerst meerdere varianten om de mogelijkheden scherp te krijgen en kies vervolgens per locatie de variant die het beste aansluit bij de vastgestelde uitgangspunten (uit stap 1). Laat goede voorbeelden en referentieprojecten daarbij richting geven. Raadpleeg ook de uitwerking van (Agrarische) erven uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Werk de gekozen varianten uit tot samenhangende ontwerpen met duidelijke plattegronden, doorsneden en andere visualisaties, zodat de nieuwe situatie helder wordt gepresenteerd. Beschrijf daarbij duidelijk de ruimtelijke en landschappelijke impact. Het resultaat is een doordacht ontwerp waarin de inpassing van bebouwing, groen, water, routes en parkeren integraal en met kwaliteit is uitgewerkt.

Onderstaande suggesties, inclusief ontwikkelprincipes, helpen om de inpassing in het landschap en het kavelontwerp te versterken. Ze bieden houvast om keuzes te maken die bijdragen aan een samenhangende en kwalitatieve ontwikkeling. Ze bouwen voort op de thema's uit de analyse in stap 1.

Landschappelijke karakteristiek

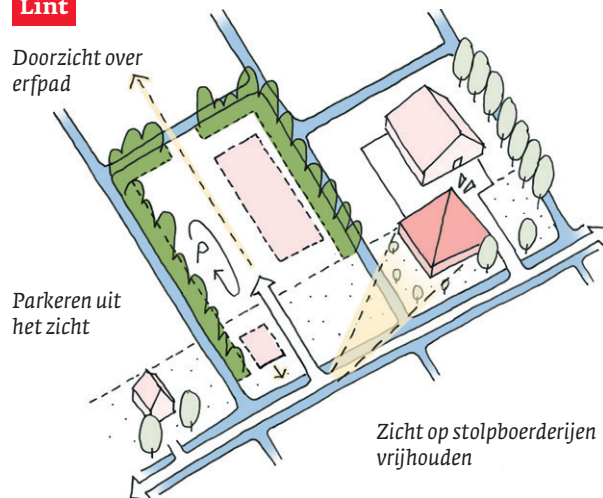
- ☐ Zorg er bij het situeren en oriënteren van de bebouwing op de kavel voor dat de maat en schaal aansluiten bij de kenmerken van het landschap en bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Bebouwing staat vaak evenwijdig aan de verkaveling.
- ☐ Bouw voort op de typische kavelopzet en bebouwingstypologie van het lint. Denk aan kavels met een representatieve voorzijde en een functionele achterzijde. Hier kan bijvoorbeeld op aangesloten worden door bij woningbouw achter op het erf te kiezen voor een schuurtypologie. Plaats bebouwing zo dat de relatie met bestaande gebouwen (erachter, ernaast of anders) zorgvuldig is vormgegeven en ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- ☐ Zorg voor een zorgvuldige overgang naar het omliggende landschap met beplanting en landschapselementen die in de omgeving voorkomen. De randen van de kavel worden gebiedseigen ontworpen. Vermijd opgaande beplanting als de kavel aansluit op een habitat voor weidevogels.
- ☐ Zorg voor een groen voorerf met een inrichting passend bij het karakter van het lint.
- ☐ Behoud of herstel kavelsloten als perceelafscheiding, investeer in natuurlijke oevers en voorkom harde beschoeiingen.



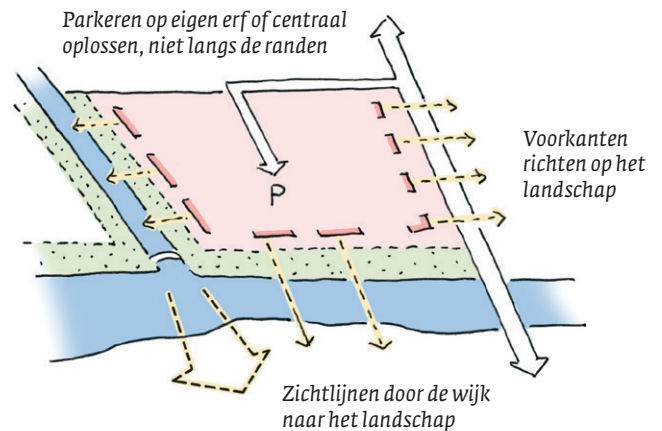
Openheid en ruimtebeleving

- Behoud of herstel belangrijke zichtlijnen en doorkijken naar het achterliggende landschap en bijzondere punten in de omgeving, zoals bijvoorbeeld stolpboerderijen. Richt voorkanten van bebouwing op het landschap.
- Parkeervoorzieningen worden zorgvuldig ingepast, uit het zicht, bijvoorbeeld in een schuur of achter de bebouwing.

Lint



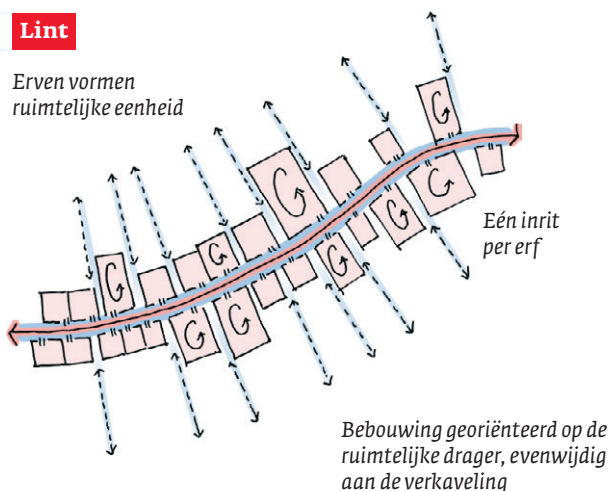
Kern



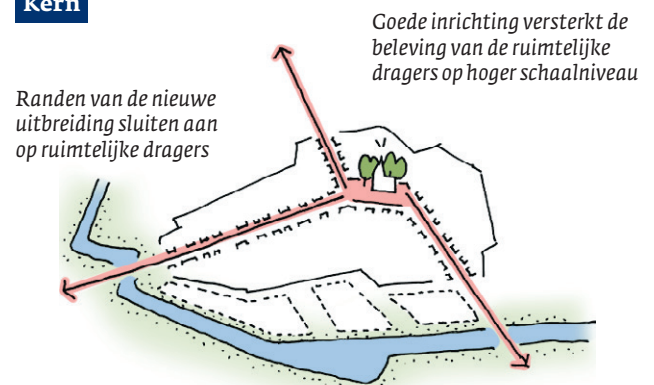
Ruimtelijke dragers

- Behoud de samenhang tussen bebouwing en de ruimtelijke drager. Bijvoorbeeld door te bouwen aan de voet of juist op de kruin van een dijk zoals dat past bij het gebied. Oriënteer de bebouwing op de ruimtelijke drager (weg/dijk/vaart).
- Ontsluit direct vanaf het lint en passend bij de omgeving, met een karakteristieke entree. Maak gebruik van al bestaande inritten, voorkom een nieuwe ontsluitingsstructuur.
- Geef het erf aan het dorpslint vorm als een ruimtelijke eenheid. Het erf is bij voorkeur collectief en niet uitverkaveld met privé tuinen.

Lint



Kern



Toelichting uitwerking van de nieuwe erfcompositie

Tweedelijnsbebouwing (waaronder ook nieuwe buurten en wijken achter de eerste lijn van bebouwing) moet worden voorkomen, omdat dit niet aansluit op de opbouw en kenmerken van een dorpslint. Nieuwe gebouwen moeten 'ondergeschikt' zijn aan het bestaande hoofdgebouw in het dorpslint. Het gaat er dan niet direct om dat het volume van de nieuwe bebouwing kleiner moet zijn dan het hoofdgebouw, maar om de manier van inpassing die aansluit bij de typologie van het dorpslint. Denk hierbij aan de volgende principes:

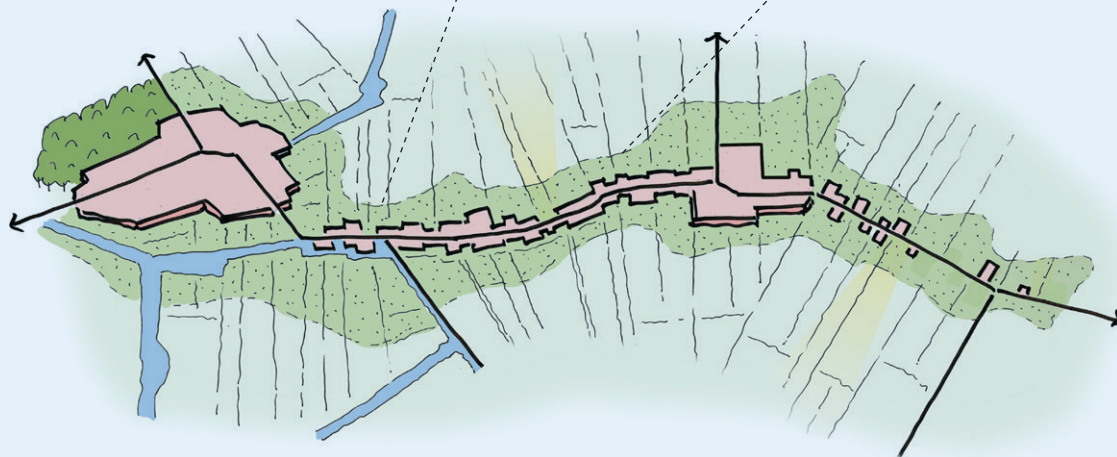
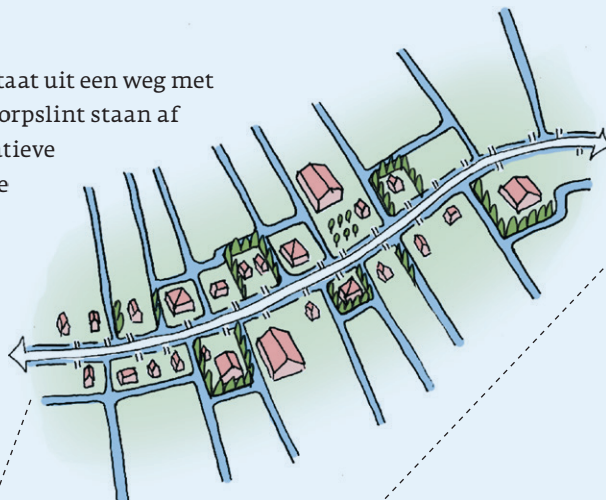
- De ontsluiting van de nieuwe woningen vindt plaats via het erf. Er worden dus geen dwarsstraatjes (parallel aan het lint) aangelegd;
- Er niet wordt gebouwd langs een nieuwe dwarsweg en er worden geen woonbuurten achter het lint aangelegd. Bouwen in bijvoorbeeld een schuurtypologie past beter.

VOORBEELDUITWERKINGEN

A.1 WONINGBOUW IN EEN DORPSLINT (INBREIDING VAN EEN LINT)

Huidige situatie

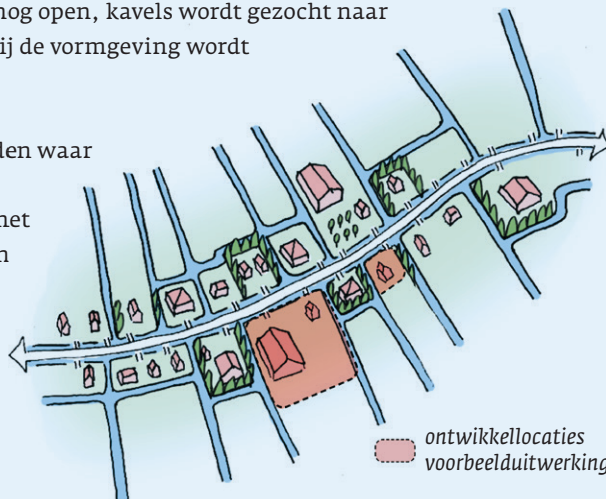
Het lint ligt op de hoger gelegen kreekrug en bestaat uit een weg met erven en verspreide laanbeplanting. Langs het dorpslint staan af en toe grotere schuren, vaak met een representatieve woning aan de voorzijde van het erf. Deze grotere volumes worden afgewisseld met kleinschalige bebouwing. De achtersloot vormt daarbij een duidelijke grens voor de bebouwing. In de loop der tijd is het lint geleidelijk uitgebreid en verlengd. Daarbij zijn op enkele plekken bestaande watergangen gedeeltelijk gedempt. Het lint is echter herkenbaar gebleven door de lineaire structuur, afwisseling van bebouwing, open ruimten en zichtlijnen naar het achterliggende landschap. Nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten bij deze karakteristieken en ze behouden.



Woningbouw in het dorpslint

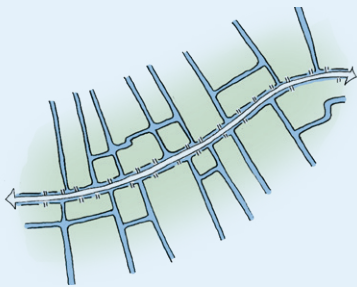
In dit voorbeeld zijn enkele kavels binnen het lint aangewezen als mogelijke ontwikkellocatie. Het gaat om inbreiding binnen het bestaande lint. Op sommige locaties staan schuren of stallen die kunnen worden vervangen door woningen. Op andere, nog open, kavels wordt gezocht naar een passende invulling van het woonerf, waarbij de vormgeving wordt aangesloten op de karakteristieke erfopzet.

Kavelsloten blijven de natuurlijke grens en worden waar nodig hersteld. Waar passend krijgen (bredere) erven een stevige groene rand en een voortuin met gebiedseigen beplanting. Smallere erven krijgen minder beplanting om doorzichten zo veel mogelijk te behouden. Centraal op het erf is een collectieve ruimte waar de woningen omheen gegroepeerd zijn.



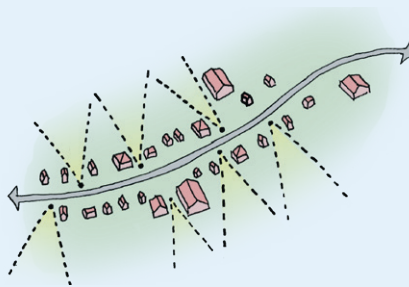
ontwikkellocaties
voorbeelduitwerking

Ontwikkelprincipes op schaal van het dorpslint



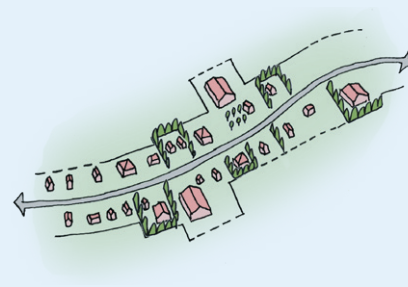
Landschappelijke karakteristiek

Sluit aan op het bestaande verkavelingspatroon. Behoud en herstel kavelsloten en bouw niet voorbij de achtersloot.



Openheid en ruimtebeleving

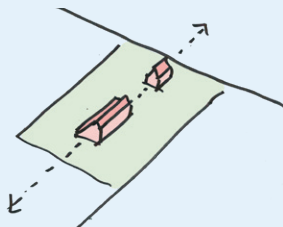
In dit deel van het lint komen meer open ruimtes voor en is juist de ritmiek van bebouwing en openheid bepalend; sluit hierop aan en behoud de doorzichten naar het omliggende landschap.



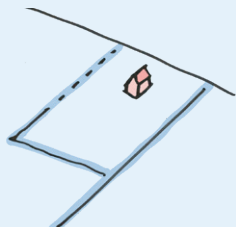
Ruimtelijke drager

Pas de maat, schaal en oriëntatie aan op de karakteristieken van het lint. Zorg voor een hoogwaardige overgang naar het landschap.

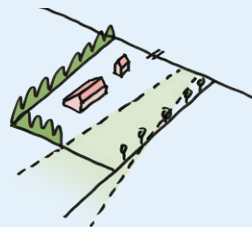
Ontwikkelprincipes op schaal van de kavel



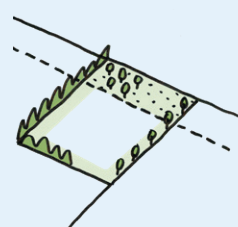
Passende schaal, maat en oriëntatie van bebouwing



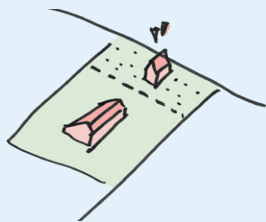
Behoud en herstel slotenpatroon, investeer in natuurlijke oevers



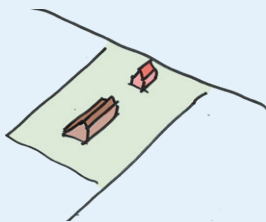
Pas gebiedseigen erfbeplanting toe met groene voortuinen



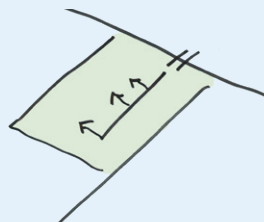
Behoud en versterk doorzicht over erfpad



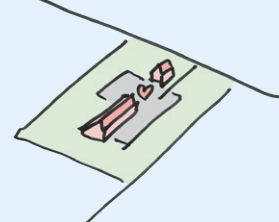
Onderscheid voorerf en achtererf met hierarchie in bebouwing



Maak een onderscheid tussen de hoofd woning en de achterliggende (schuur)woningen, bijvoorbeeld andere materialisatie en lagere goothoogte



Benut de bestaande inrit als collectieve toegang

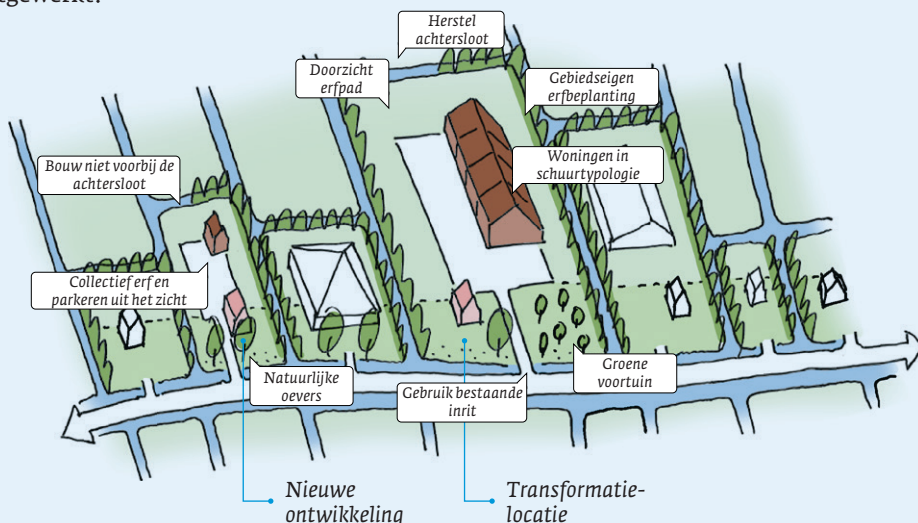


Ontwikkel het erf als een samenhangend geheel met collectieve parkeervoorziening

Voorbeelduitwerking

In dit voorstel zijn twee richtingen uitgewerkt.

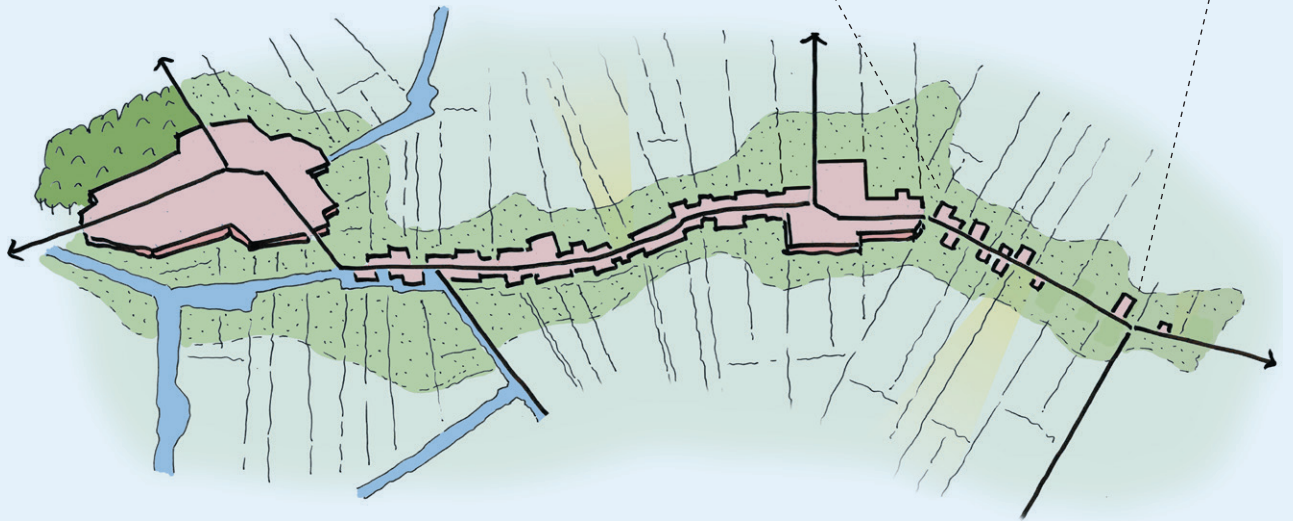
De eerste is een kleinschalige nieuwbouwontwikkeling met een beperkt aantal woningen. De tweede is grootschaliger. In deze variant wordt de schuurtypologie ingezet, in een eigentijdse vorm, met ruimte voor een groter aantal woningen. Zo ontstaan ontwikkelingen die goed aansluiten bij de kenmerken van het lint en het omliggende landschap.



A.2 WONINGBOUW IN HET VERLENGDE VAN EEN DORPSLINT (UITBREIDING VAN EEN LINT)

Huidige situatie

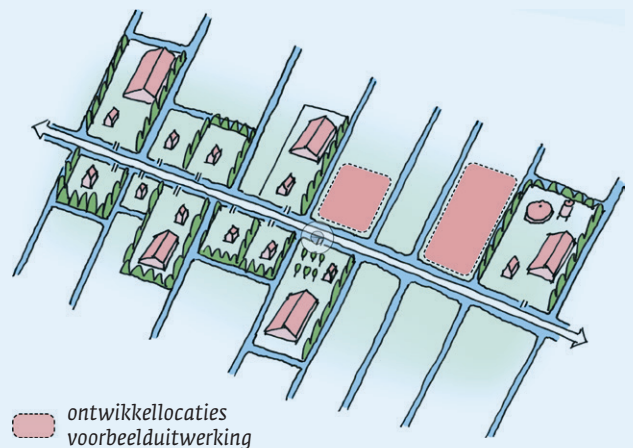
De structuur van het lint wordt bepaald door een weg met verspreide beplanting. Af en toe komen grotere schuurvolumes voor met een representatieve woning voor op het erf, afgewisseld met kleinschalige bebouwing, met de achtersloot als duidelijke bebouwingsgrens. In de loop der tijd is het lint uitgebreid en stukje bij beetje verlengd. Daarbij zijn bestaande watergangen op sommige plekken deels gedempt. Toch is het lint door de jaren heen herkenbaar gebleven, met een afwisseling van bebouwing en open ruimtes en doorzichten naar het achterliggende landschap. Nieuwe ontwikkelingen moeten hierop aansluiten en deze kwaliteiten behouden.



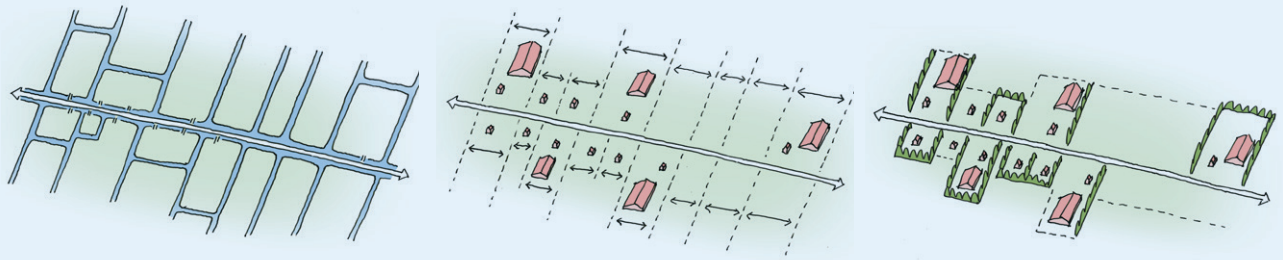
Woningbouw in het verlengde van het dorpslint

In dit voorbeeld zijn enkele kavels in het verlengde van het lint aangewezen als mogelijke ontwikkellocaties. Het betreft een uitbreiding van het bestaande lint. Op sommige locaties staan schuren of stallen die kunnen worden vervangen door woningen. Op andere, nog open, kavels wordt gezocht naar een passende invulling van het woonerf, waarbij de vormgeving wordt aangesloten op de karakteristieke erfopzet.

Kavelsloten blijven de natuurlijke grens en worden waar nodig hersteld. Ook wordt rekening gehouden met de ritmiek van het lint: de onderlinge afstand tussen de erven past bij het karakter van het dorpslint. De erven krijgen een duidelijke groene rand en een voortuin met gebiedseigen beplanting. Daarnaast is er een collectieve ruimte waar de woningen omheen zijn gegroepeerd.



Ontwikkelprincipes op schaal van het dorpslint



Landschappelijke karakteristiek

Sluit aan op het bestaande verkavelingspatroon. Behoud en herstel kavelsloten en bouw niet voorbij de achtersloot.

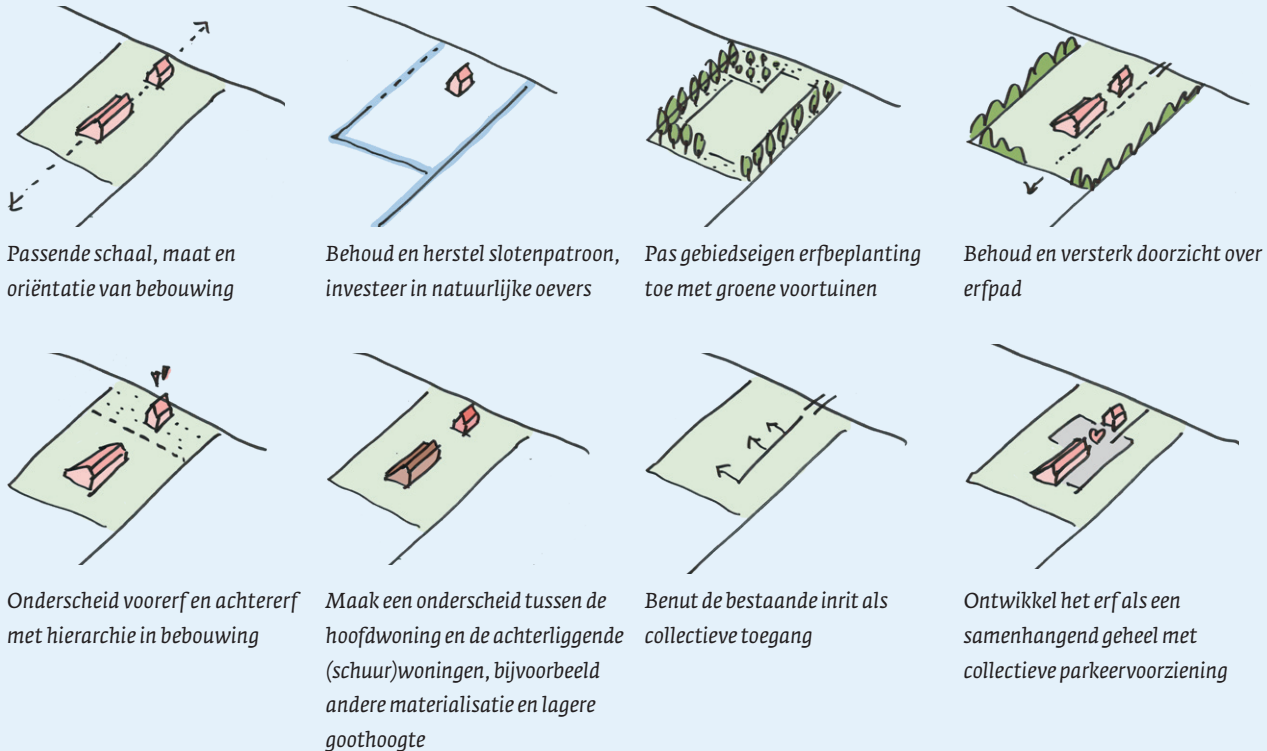
Openheid en ruimtebeleving

In dit deel van het lint komen meer open ruimtes voor en is juist de ritmiek van bebouwing en openheid bepalend; sluit hierop aan en behoud de doorzichten naar het omliggende landschap.

Ruimtelijke drager

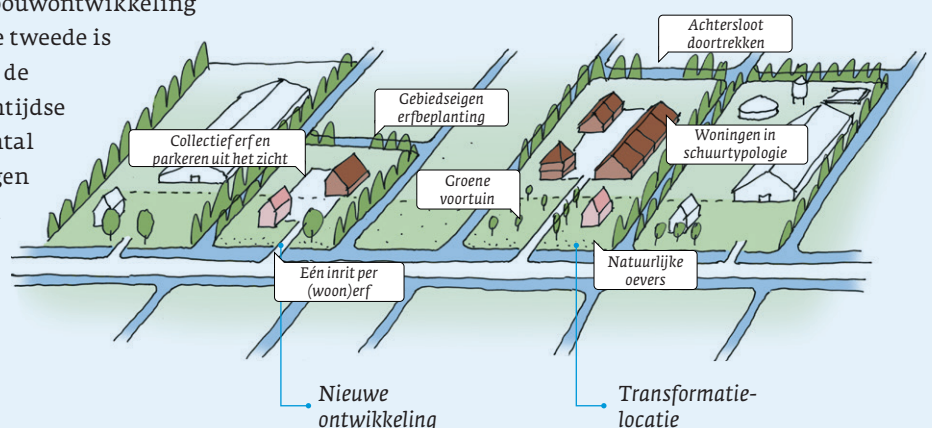
Pas de maat, schaal en oriëntatie aan op de karakteristieken van het lint. Zorg voor een hoogwaardige overgang naar het landschap.

Ontwikkelprincipes op schaal van de kavel

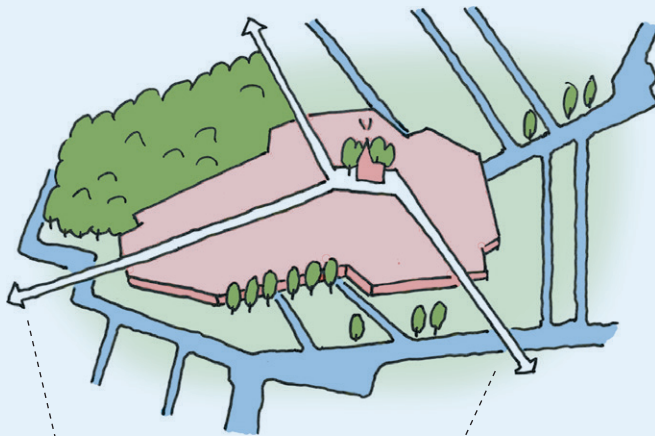


Voorbeelduitwerking

In dit voorstel zijn twee richtingen uitgewerkt. De eerste is een kleinschalige nieuwbouwoontwikkeling met een beperkt aantal woningen. De tweede is grootschaliger. In deze variant wordt de schuurtypologie ingezet, in een eigentijdse vorm, met ruimte voor een groter aantal woningen. Zo ontstaan ontwikkelingen die goed aansluiten bij de kenmerken van het lint en het omliggende landschap.

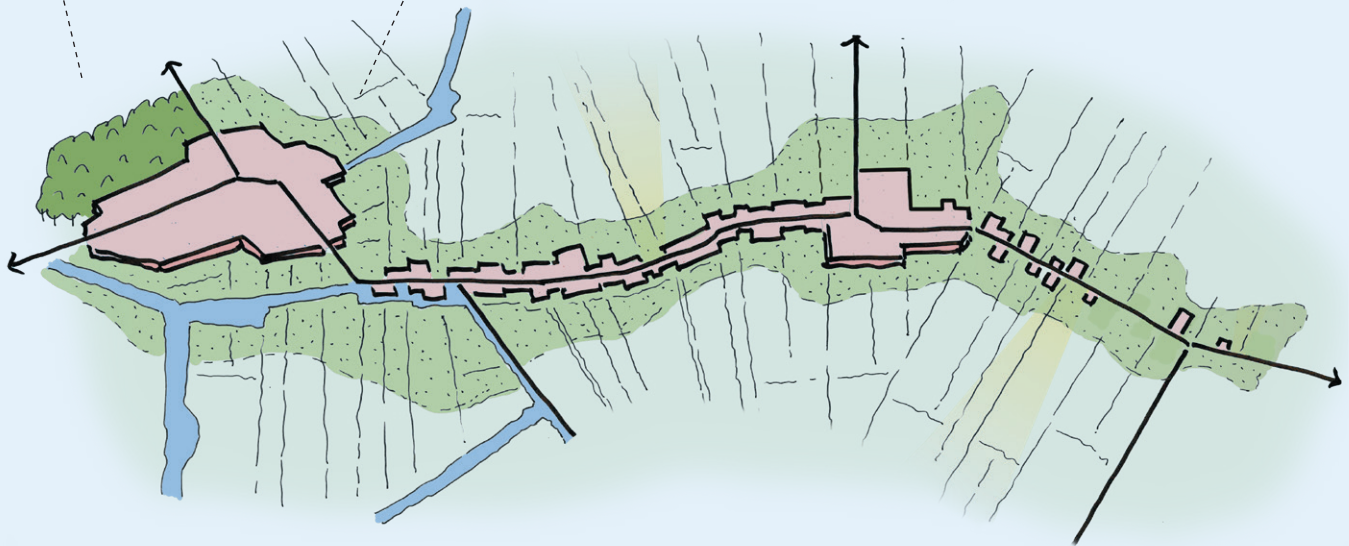


B. WONINGBOUW IN OF AANSLUITEND AAN EEN KERN



Huidige situatie

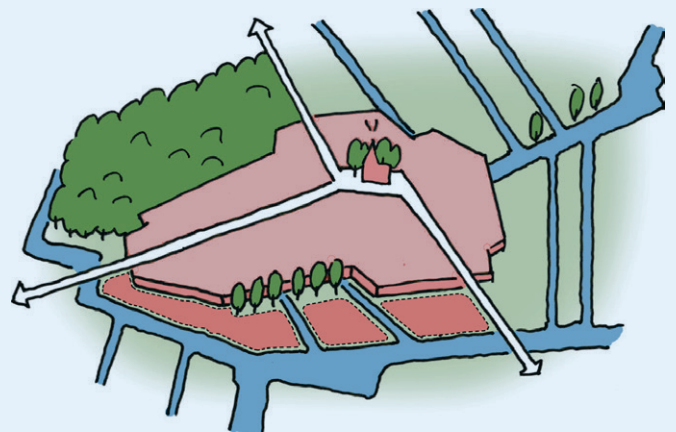
Het dorp is ontstaan vanuit een dorpslint op een hoger gelegen kreekkrug, op een kruispunt van wegen. Aan de zuidzijde ligt een brede watergang met enkele opgaande beplanting. In het midden van de kern ligt de kerk met het dorpsplein. Aan de noordzijde is een bosperceel aangelegd. De oostzijde van het dorp heeft weids uitzicht over het open landschap.



Woningbouw in of aansluitend aan een kern

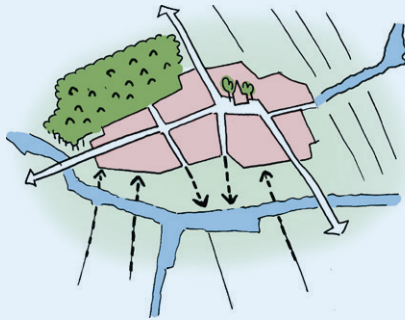
In dit voorbeeld wordt de kern richting het water uitgebreid, waarbij de brede watergang een natuurlijke landschappelijke begrenzing vormt. Met de uitbreiding ontstaat een nieuwe dorpsrand, die wordt ingericht als hoogwaardige overgang naar het landschap met ruimte voor groenblauwe en maatschappelijke voorzieningen, zoals natuurvriendelijke oevers, een wandelroute en speelaanleiding.

Binnen het plangebied worden landschappelijke structuren, zoals kavelsloten, gerespecteerd. Via deze structuren blijft de kern landschappelijk verbonden met het buitengebied. De nieuwe bebouwing sluit aan op de maat en korrelgrootte van de bebouwing in het dorp, met een eigentijdse uitstraling. Er wordt aangesloten bij het omliggende stratenpatroon.

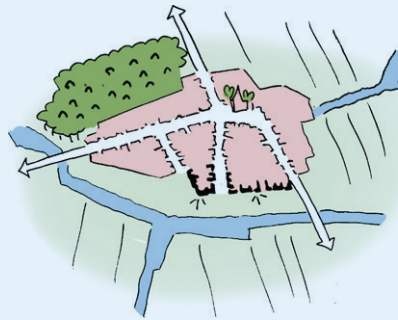


ontwikkellocaties
voorbeelduitwerking

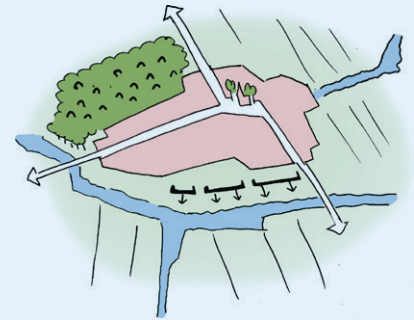
Ontwikkelprincipes op schaal van de kern



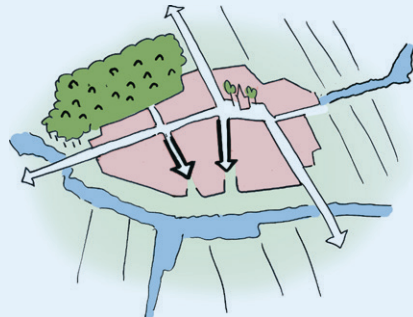
Koester landschappelijke structuren. Sluit de verkaveling aan bij het sloten- en verkavelingspatroon en zorg voor een logische aansluiting op het bestaande stratenpatroon. Benut dit voor een robuust landschappelijk raamwerk in de wijk.



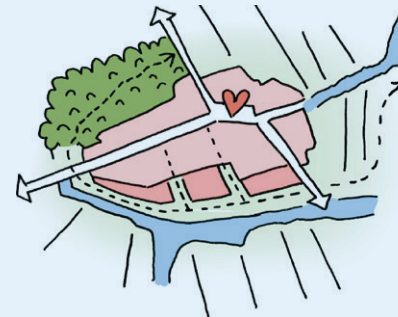
Ontwerp nieuwe woningen die qua maat en schaal passen bij de bestaande bebouwing, met een eigentijdse uitstraling. Benut water- en bodemcondities voor identiteit, variatie en onderscheidende woonmilieus.



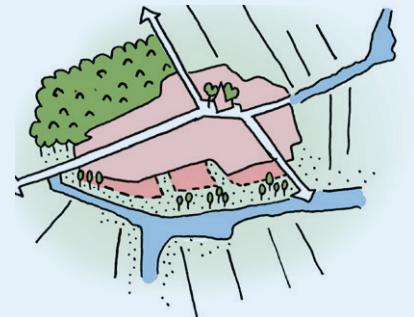
Behoud doorzichten naar het achter-liggende landschap. Creëer voorkanten naar het landschap met ruime groene voortuinen.



Ontsluit de woningen van binnenuit en pas het parkeren landschappelijk in.



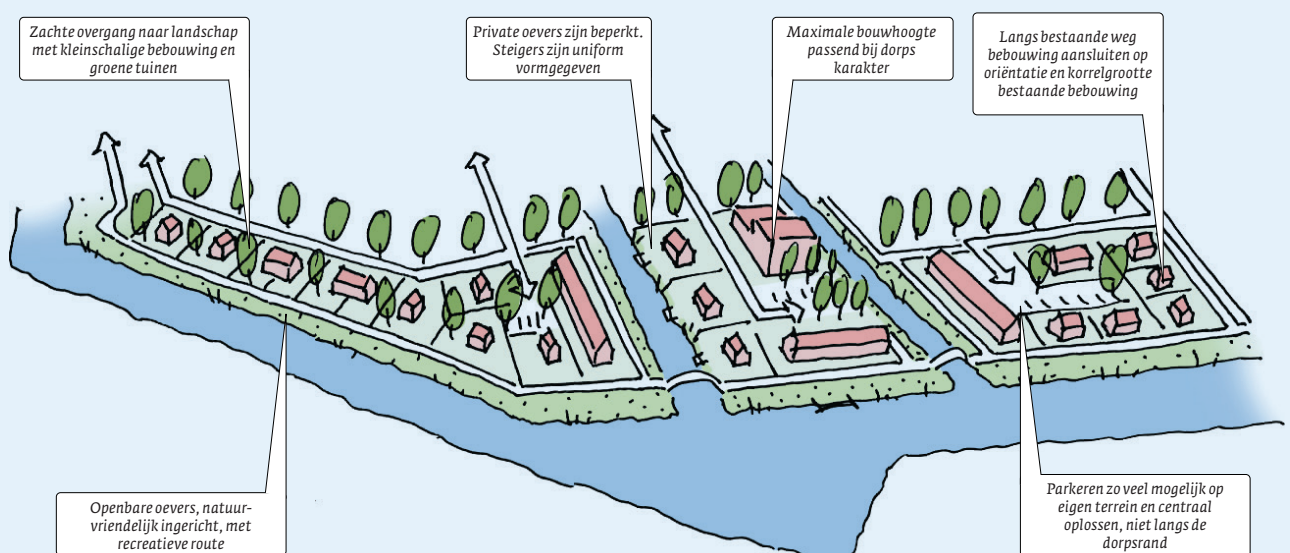
Maak de dorpsrand openbaar en voeg gemeenschappelijke voorzieningen toe, bijvoorbeeld met een openbaar ommetje.



Richt de nieuwe dorpsrand groen in, sluit aan op het karakter van en de groen-blauwe structuren in de omgeving. Maak zo een hoogwaardige, robuuste overgang naar het landschap.

Voorbeelduitwerking

In dit voorstel is de uitbreiding aan de kern verder uitgewerkt. Er wordt een groene, openbare dorpsrand aangelegd. Met een nieuwe wandelroute, die het dorp met het omliggende landschap verbindt. De woningen oriënteren zich op het landschap. Oevers zijn zo veel mogelijk openbaar toegankelijk en het parkeren is centraal en op eigen terrein opgelost. Zo ontstaan plannen die goed aansluiten bij de kenmerken van het lint en het omliggende landschap. In de afbeelding is te zien hoe de uitgangspunten zijn toegepast.



Colofon

Uitgave

Provincie Noord-Holland
Postbus 123 | 2000 MD Haarlem
Tel.: 023 514 31 43 | Fax: 023 514 40 40
www.noord-holland.nl
post@noord-holland.nl

Fotografie

Provincie Noord-Holland

Grafische verzorging

The Creative Hub

Copyright

© Gehele of gedeeltelijke overneming, reproductie of openbaarmaking van de Aanbestedingstukken, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande Schriftelijke toestemming van de auteursrechthebbende is verboden, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.

KvK nr.: 34362354 BTW nr.: NL.0010.03.124.B.08

definitief oktober 2026