Denkrichtingen tbv dorpsvisie Hippolytushoef

- 23.10.2025 -

Inhoudsopgave

De opgave 3

Waar komen we vandaan 5

Waar staan we nu 6

Waar staan we nu - drie kernkwaliteiten 8-10

- Kwaliteiten op kaart 11
- Knelpunten en bedreigingen 12-13
- Uitdagingen op kaart - wateropgave 14
- Uitdagingen op kaart - hindercirkels 15
- Uitdagingen op kaart - uitdagingen vanuit participatie 16
- Dromen en kansen op kaart 17

Denkrichtingen 18

- Uitgangspunten denkrichtingen 19-20
- Denkrichting 1: Dorps DNA versterken 21-24
- Denkrichting 2: Sportieve entree 25-28

Indicatie planologische haalbaarheid denkrichting 29

De opgave

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.

Hippolytushoef

Waar komen we vandaan?

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

Waar willen we heen?

Waar komen we vandaan?



Eilandgemeenschap in de Zuiderzee

Hippolytushoef ligt op het voormalige eiland Wieringen, dat zich onderscheidt door een glooiend landschap, ontstaan in de voorlaatste ijstijd door opgestuwd landijs. Deze hogere gronden boden bescherming tegen de zee, wat al vanaf 2600 v.Chr. leidde tot continue bewoning. Deze hoogteverschillen zijn nog steeds kenmerkend voor het lokale landschap.
De oude dorpskern ligt rond de Hippolytuskerk, van waaruit straten in alle richtingen uitwaaieren. De economie draaide van oudsher rondom handel, visserij en landbouw.



Bron: Topotijdreis

Verbinding met het vasteland

Met de komst van de Zuiderzeewerken en de aanleg van de Afsluitdijk rond 1930 werd Wieringen aangesloten aan het vaste land. Het eiland verdween, de Zuiderzee veranderde, en daarmee ook een deel van de visserij als inkomstenbron. Het aandeel landbouw en veeteelt ging zwaarder meetellen in de economie.

Met de komst van de Afsluitdijk en de aangesloten verbindingsweg van oost naar west (de huidige N99), en in de jaren ‘50 de A7 werd het dorp beter bereikbaar. Langzaam begon het dorp ook toeristen aan te trekken door de rust, natuur, en de voortbestaande eilandcultuur. Die eilandcultuur leeft voort in de taal (Wierings dialect), evenementen (markten, kermis), gemeenschapszin en de sporen van de visserijcultuur.

Woningbouw groeide in de loop van de tijd gestaag langs de bestaande ontwikkelassen. Wat grotere uitbreidingen kwamen in de jaren ‘70 aan de noordrand en het bedrijven terrein Molenveld in de westpunt. In de jaren ‘80, ‘90 en 2000 breidde het dorp uit aan de oostzijde.



Bron: Groenstructuurplan (2021-2031) Hollands Groon, 23 APRIL 2021
Gemeente Hollands Kroon ism Bugel Hajema: Groenstructuurkaart Wieringen, Polder Waard-Nieuwland

Beschermen waardevol landschap

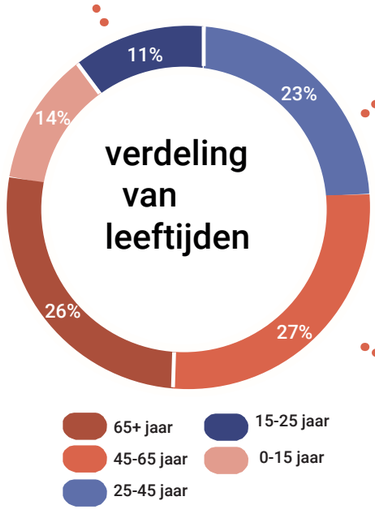
In 2006 werd de bijzondere waarde van voormalig eiland Wieringen onderstreept met het toekennen van de status Beschermd Landschap door de provincie. Daarmee erkent de provincie de uniciteit van het open keileemlandschap, de historische gelaagdheid (wierden en historische bebouwing) en het herkenbare eilandrelief. Deze status geeft tegelijkertijd ook richting aan ontwikkelingen: de prioriteit gaat uit naar het beschermen van het karakteristieke eilandlandschap van Wieringen en haar natuurwaarden.

In 2009 volgde de UNESCO-status van de aangrenzende Waddenzee als een van de belangrijkste getijdengebieden ter wereld.

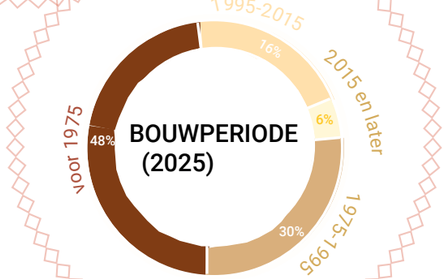
Waar staan we nu?

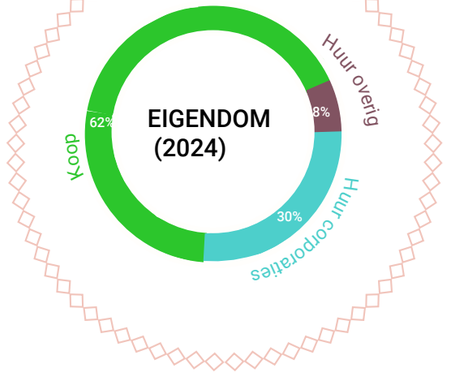
Hippolytushoef

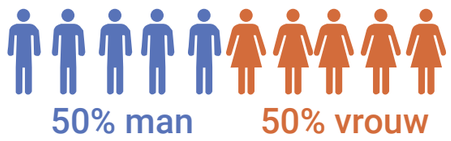
5240 INWONERS



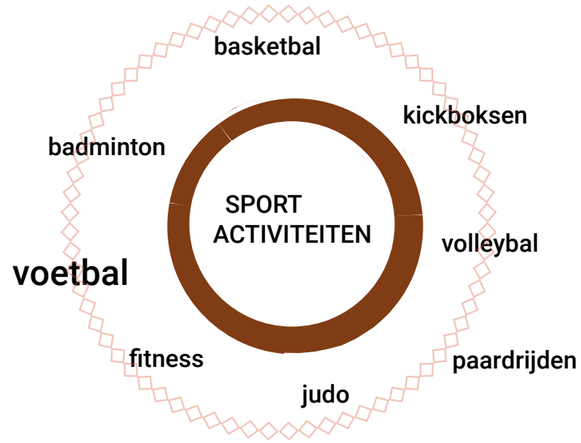


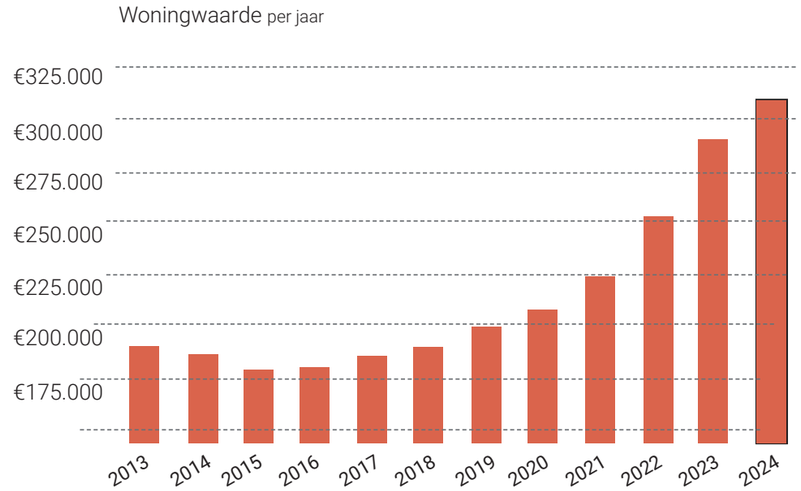












Paar feiten over Hippolythushoef

Waar staan we nu?



Eerste participatie in mei bestond uit tafelgesprekken met betrokken bewoners, vertegenwoordigers vanuit het bedrijfsleven, landschap en woningbouwvereniging Beter Wonen over:

- het vervolgproces
- wie te betrekken
- belangrijke vragen voor de dorpsvisie



Tweede participatie zijn bewoners en ondernemers gevraagd naar:

- de belangrijkste kernkwaliteiten van het dorp
- de grootste uitdagingen en bedreigingen,
- kansen en toekomstdromen

Waar staan we nu?

Kernkwaliteit 1:
Verbonden eiland in een waardevol kustlandschap

Hippolytushoef onderscheidt zich door haar bijzondere ligging in het landschap. Als ‘eilanddorp’ op het voormalige Wieringen vormt de landschappelijke omgeving de belangrijkste pijler onder de identiteit van het dorp. De openheid van het landschap, in combinatie met de nabijheid van de Waddenzee en de beschermende dijk, geeft Hippolytushoef een karakteristieke uitstraling die zowel bewoners als bezoekers waarderen.

Het dorp maakt deel uit van een recreatief netwerk en fungeert als aantrekkelijke bestemming voor toeristen. De aanwezigheid van kleinschalige horeca, overnachtingsmogelijkheden en fietsverhuur versterkt deze functie. Vanuit het dorpshart zijn er diverse routes voor wandelaars en fietsers, begeleid door groen en met zicht op het omliggende landschap en de dijk. Een geliefde route onder bewoners is het “Rondje Diek”, waarbij men bij helder weer zelfs tot aan Texel kan kijken

Naast de recreatieve waarde heeft het landschap ook een belangrijke ecologische betekenis. De omgeving herbergt waardevolle vogelgebieden en karakteristieke elementen zoals eendenkooien en tuunwallen/tuinwallen. De bomenrijen die wegen en paden begeleiden worden door velen gezien als de ‘kroonjuwelen van Wieringen’. Ze vormen niet alleen een visueel kenmerk, maar dragen ook bij aan de biodiversiteit: vogels zingen in de kruinen en vleermuizen fladderen in de schemering.

De provincie Noord-Holland heeft het gebied rondom Hippolytushoef dan ook aangewezen als Beschermd Landschap. Deze status onderstreept de unieke combinatie van cultuurhistorie, aardkundige waarden, natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteit.

Een ander gewaardeerd kenmerk van Hippolytushoef is de zachte overgang van bebouwing naar landschap. De dorpsranden zijn (meestal) niet abrupt, maar vloeien geleidelijk over in het omliggende groen.





‘Rustig en groen en de zee dichtbij.’



Waar staan we nu?

Kernkwaliteit 2: Historische kern rondom de kerk

Het hart van Hippolytushoef wordt gevormd door de historische kern rondom de kerk. Daarmee is deze plek die diep geworteld in het collectieve geheugen van het dorp. De karakteristieke lintbebouwing met afwisseling van gevels maken de kern tot een waardevol en geliefd onderdeel van het dorp. Bewoners spreken met trots over hun traditionele dorp en erfgoed: “We wonen echt op een heel mooi eiland, en dat willen we behouden.”

De bebouwing in Hippolytushoef is overwegend traditioneel, maar kent ook een individueel en afwisselend karakter langs de linten. Anders dan in andere dorpen staan hier verschillende bouwvormen en stijlen kriskras door elkaar, wat juist bijdraagt aan de charme en authenticiteit van het dorp. Deze afwisseling wordt gewaardeerd en maakt het dorpsbeeld eigenzinnig.

Het groene hart van Hippolytushoef biedt ruimte voor ontmoeting en evenementen. Het dorpshuis speelt ook een belangrijke rol. Het is een gewaardeerde voorziening met veel vaste gebruikers, maar het is te klein voor de groeiende behoefte aan ruimte voor activiteiten en gemeenschapsfuncties.

Wat Hippolytushoef bovendien onderscheidt, is de relatieve betaalbaarheid van woningen ten opzichte van omliggende dorpen. In combinatie met de aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen, zoals een supermarkt, zorg, sportfaciliteiten, verenigingen en een tankstation, maakt dit het dorp grotendeels zelfvoorzienend. Het is daardoor niet afhankelijk van omliggende dorpen, wat het gevoel van eigenheid en autonomie versterkt.









“Hippolytushoef heeft een traditionele bouw, maar het is wel anders dan andere traditionele dorpen. Onze stijl is rauwer, en alle soorten staan door elkaar.”

Kernkwaliteit 3: Dorp gedragen door gemeenschap

Hippolytushoef is een dorp van mensen. De betrokkenheid van bewoners draagt bij aan de sociale samenhang en het dorpsgevoel. Buurtverenigingen zijn actief en zichtbaar, en er heerst een sterk gevoel van verbondenheid. Het dorp wordt ervaren als veilig en vertrouwd, een plek waar mensen graag blijven wonen en waar velen hopen oud te worden.

Lokale evenementen zoals de kermis en de jaarmarkt zijn diepgeworteld in de dorpscultuur. Ze brengen mensen samen en versterken het gemeenschapsgevoel. Hoewel Hippolytushoef misschien niet beschikt over een toeristische trekpleister die bezoekers van ver aantrekt, zijn het juist deze lokale tradities die het dorp karakter geven. De evenementen zijn waardevol, maar staan onder druk door het vinden van voldoende vrijwilligers die dit oppakken. Een voorbeeld is de jaarlijkse halloweenmarkt die niet doorgaat, vanwege gebrek aan vrijwilligers die dit op kunnen pakken of trekker hiervan willen zijn. Hierdoor verdwijnen sommige initiatieven. Een sterkere rol van de dorpsraad als verbindende factor zou hier uitkomst kunnen bieden. Samenwerking is essentieel om het sociale leven in het dorp te behouden en te versterken.

Sport en spel zijn belangrijk voor bewoners van alle leeftijden. Ze dragen bij aan gezondheid, ontmoeting en plezier. De voorzieningen op dit vlak worden gewaardeerd en vormen een belangrijk onderdeel van het dagelijks leven in het dorp. Een aantrekkelijk en divers aanbod is belangrijk voor het verenigingsleven en ook voor het ontmoeten van andere bewoners tijdens trainingen en wedstrijden.

Ook op economisch vlak is Hippolytushoef veerkrachtig. Het bedrijventerrein vervult een belangrijke functie in relatie tot het creëren van werkgelegenheid en wordt gewaardeerd zoals het nu is. De kringloopwinkels trekken veel bezoekers en zijn een sociaal en economisch ankerpunt. De twee supermarkten in het centrum zijn belangrijke trekkers voor bewoners en overig publiek. Zij zorgen daarbij wel voor extra autoverkeer in het centrum. Er zijn een aantal kleinere en diverse winkels en horecazaken in het centrum. Zij zorgen ervoor dat bewoners hier overige boodschappen kunnen doen, naar de kapper kunnen gaan of naar de snackbar gaan. Het diverse aanbod versterkt de aantrekkingskracht van het centrum voor toeristen. Tegelijkertijd is voldoende draagvlak essentieel voor het behoud van deze voorzieningen, voor zowel bewoners en toeristen.







Kwaliteiten op kaart

De kernkwaliteiten zijn vertaald naar de kaart van het dorp. Wat daarop zichtbaar wordt is dat er hoge waardering is voor het landschap rondom, cultureel erfgoed met name de linten en de oude kern. De gebieden daartussen hebben vooral betekenis voor de gemeenschap als er voorzieningen of activiteiten zijn waar de dorpsbewoners elkaar ontmoeten en verenigd zijn.



Waar staan we nu?

Knelpunten en bedreigingen

1. Prettig wonen staat onder druk

Hoewel Hippolytushoef veel kwaliteiten kent, staat het prettige wonen in het dorp onder druk. Waar vroeger vijf kroegen het sociale leven kleur gaven, is nu de angst voelbaar dat er straks nauwelijks nog voorzieningen overblijven. De levendigheid van het dorpshart neemt af. Er is veel leegstand in de Hoofdstraat. Nieuwe bedrijvigheid wordt volgens bewoners en ondernemers ontmoedigd door een wirwar aan regels. Het starten van een onderneming in Hippolytushoef wordt als moeilijk ervaren, terwijl juist lokale bedrijvigheid het dorpshart zou kunnen versterken.

De wegen in het centrum zijn overbelast door autoverkeer, wat leidt tot verkeersonveilige situaties. Bewoners ervaren last van trillingen in hun auto's, de geparkeerde auto's op straat en tijdens het openen en sluiten van de school is het erg druk op straat. Deze algehele drukte belemmert niet alleen de doorstroming, maar tast ook het gevoel van verkeersveiligheid aan. Tegelijkertijd kampt het centrum met leegstand en achterstallig onderhoud. Gevels van winkelpanden, zoals die naast de Dekamarkt en Dunselman, zijn in slechte staat en doen afbreuk aan een fraai dorpsbeeld. Bewoners geven aan dat het "geen gezicht" is, en dat herstel dringend nodig is. Ook is de OV bereikbaarheid verslechterd. De bus rijdt niet meer door het dorp, wat vooral voor ouderen en jongeren een gemis is.

Vanuit de wijk en het aangrenzende groen (ook wel 'de hort op' genoemd), in Hippolytushoef Noord worden meldingen van sociale problematiek ontvangen. Het dorp moet juist een plek zijn waar bewoners prettig wonen en fijn buiten kunnen zijn, ontmoeten, spelen en genieten.

Het sportpark, hoewel geliefd, is deels opgeknapt, deels verouderd. Het vervult een belangrijke functie voor de gemeenschap, maar vraagt om vernieuwing om ook in de toekomst aantrekkelijk en functioneel te blijven. Voor de jeugd zijn er diverse sporten te beoefenen en zijn er enkele ontmoetingsplekken. Echter is behoefte aan een nieuwe ontmoetingsplek, een functie die naast het voetbalveld ruimte biedt voor ontmoeting, ontspanning en activiteiten.

Tot slot kan ook het recreatief karakter op termijn een bedreiging vormen voor leefbaarheid. Bij toename kan het voor bewoners juist leiden tot overlast, drukte en verlies van rust. De ecologische structuren rondom het dorp, zoals weidevogelgebieden, zijn kwetsbaar. Toenemende recreatiedruk kan deze natuurlijke waarden aantasten, zeker wanneer routes, parkeerdruk of evenementen onvoldoende worden afgestemd op de draagkracht van het landschap. Het is daarom van belang dat er genoeg bescherming wordt geboden aan de weidevogelgebieden en het stiltegebied.

2. Wonen niet op maat

Een groeiende zorg in Hippolytushoef is dat het woningaanbod niet aansluit op de behoeften van de huidige en toekomstige bewoners. Het dorp kent een relatief grote groep senioren, terwijl jongeren en jonge gezinnen uitwijken naar omliggende woonkernen waar betaalbare en passende woningen en meer voorzieningen wel beschikbaar zijn. Deze scheefgroei bedreigt de vitaliteit van het dorp en tast op termijn ook de gemeenschapszin aan die Hippolytushoef zo kenmerkt.

Het woningaanbod is beperkt en onvoldoende gedifferentieerd. Ouderen willen graag in het dorp blijven wonen, maar durven vaak niet te verhuizen. De angst voor hogere woonlasten, onbekende woonvormen en het verlies van vertrouwde omgeving speelt hierbij een grote rol. Er is behoefte aan begeleiding en ondersteuning in dit proces, zodat verhuizen geen drempel maar een kans wordt. Het aanbod levensloopbestendige/seniorenwoningen is voor ouderen ook nog steeds beperkt.

Waar staan we nu?

Grootste knelpunten en bedreigingen

3. Dorp moet voorbereiden op klimaat

Het waterbeheer brengt uitdagingen met zich mee. Aan de oostzijde van het dorp zorgen natuurlijke hoogteverschillen en keileem in de ondergrond ervoor dat deze delen bij hevige neerslag steeds moeilijker droog te houden zijn. De klimaatverandering versterkt deze problematiek: piekbuien worden heviger en frequenter, waardoor de kwetsbaarheid van deze gebieden toeneemt. De bodem neemt geen water op, dus er is meer ruimte nodig in de vorm van sloten en greppels om de piekbelasting op te vangen.

Tegelijkertijd staan de historische groenstructuren en beschikbare groene gebieden in het dorp onder druk. Ze concurreren met andere ruimtelijke claims, zoals verkeersveiligheid en de behoefte aan toevoeging van nieuwe woningen. De wens om meer woningen te realiseren en de infrastructuur te verbeteren botst soms met het behoud van karakteristiek groen, dat juist zo bepalend is voor de identiteit en leefbaarheid van Hippolytushoef.

4. De waardevolle landschappen kennen ook belemmeringen

Hoewel de ligging veel kwaliteiten biedt, brengt zij ook ruimtelijke beperkingen met zich mee die de verdere ontwikkeling van het dorp bemoeilijken. Precies die landschappelijke waarden die Hippolytushoef zijn bijzondere karakter geven, maken het plannen van nieuwe voorzieningen en woningbouw tot een uitdagende puzzel.

Hippolytushoef ligt in de omgeving met de bestemming ‘Beschermd Landschap’, wat extra bescherming biedt aan het landschap, maar aandacht vraagt voor de ontwikkelruimte. Kleinschalige ontwikkeling is toegestaan zolang de kernkwaliteiten niet worden aangetast. Naast het Beschermend Landschap moet ook rekening gehouden worden met de Molenbiotoop (binnen straal van 100m) en milieucirkels vanuit de landbouw (o.a. spuitzonering) en stikstof. Daarnaast is het gebied ten noorden van Hippolytushoef aangewezen als stiltegebied door de provincie. Hier zijn alleen geluiden zijn toegestaan die bij het gebied passen, en er gelden richtwaarden voor geluidsbronnen. Dit is mogelijk een belemmering voor het toevoegen van andere functies (zoals woningbouw).

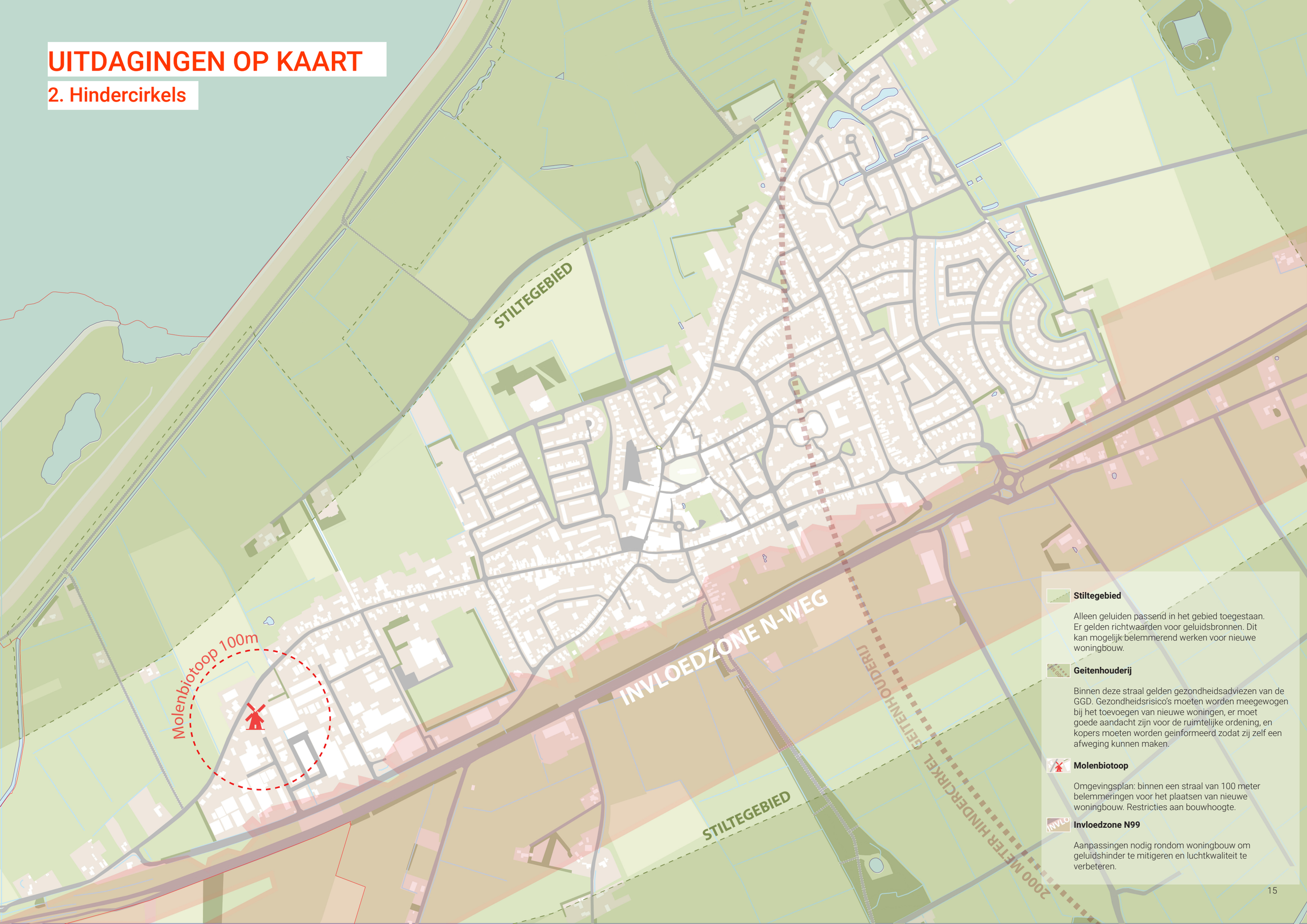
Een andere belemmering wordt gevormd door de aanwezigheid van hindercirkels rondom de N99 en agrarische bedrijven, zoals de bestaande hindercirkel van een geitenhouderij (binnen straal van 500-2000m). De GGD heeft een advies uitgebracht over de zone rond geitenhouderijen. Zij raadt aan om de gezondheidseffecten zorgvuldig mee te wegen bij nieuwe woonlocaties. Dat betekent niet dat ontwikkeling onmogelijk is, maar wel dat een goed woon- en leefklimaat geborgd moet zijn, kopers worden geinformeerd en risico’s waar nodig worden beperkt. Dit is een belangrijk aspect voor het vervolgproces. Overige uitdagingen liggen in het onderzoeken welke functies en voorzieningen mogelijk zijn binnen de invloedzones van de N99 en de hindercirkels, en hoe deze op een slimme manier kunnen worden ingepast in het bestaande dorpsweefsel.

UITDAGINGEN OP KAART

1. Wateropgave

UITDAGINGEN OP KAART

2. Hindercirkels



Stiltegebied

Alleen geluiden passend in het gebied toegestaan. Er gelden richtwaarden voor geluidsbronnen. Dit kan mogelijk belemmerend werken voor nieuwe woningbouw.

Geitenhouderij

Binnen deze straal gelden gezondheidsadviezen van de GGD. Gezondheidsrisico's moeten worden meegewogen bij het toevoegen van nieuwe woningen, er moet goede aandacht zijn voor de ruimtelijke ordening, en kopers moeten worden geïnformeerd zodat zij zelf een afweging kunnen maken.

Molenbiotoop

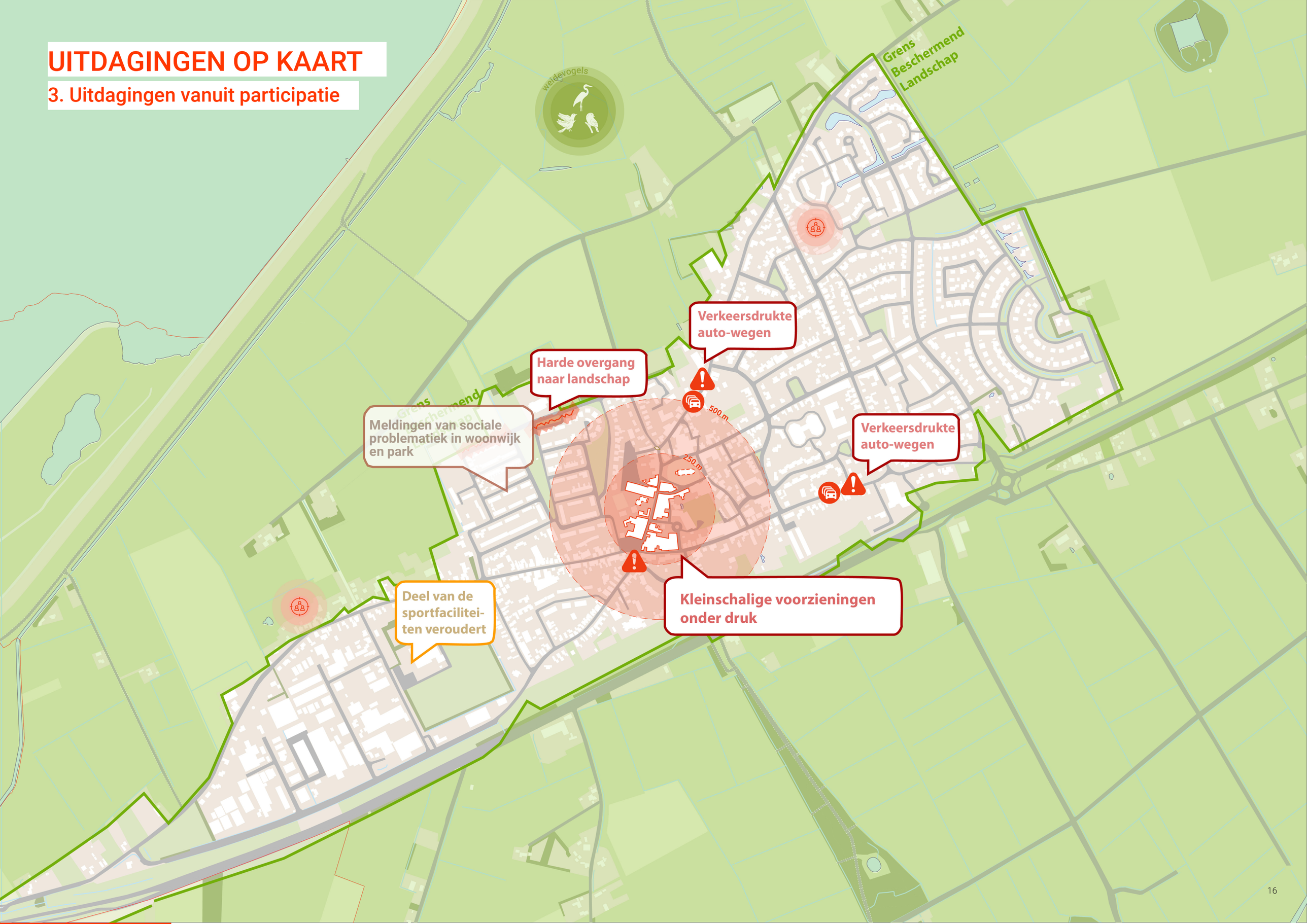
Omgevingsplan: binnen een straal van 100 meter belemmeringen voor het plaatsen van nieuwe woningbouw. Restricties aan bouwhoogte.

Invloedzone N99

Aanpassingen nodig rondom woningbouw om geluidshinder te mitigeren en luchtkwaliteit te verbeteren.

UITDAGINGEN OP KAART

3. Uitdagingen vanuit participatie



Dromen en kansen op kaart

Inwoners en ondernemers hebben tijdens de werksessies diverse kansen en dromen voor het dorp geformuleerd. Deze zijn op kaart geprojecteerd.

Landschap: Aantrekkelijke dorpsrand, o.a. met hoogteverschillen in het landschap behouden

Jeugd: Skelterbaan/pumptrack maken voor de jeugd. Bij het veld aan de Tjatting

Landschap: Mooie, zachte overgang naar het aangrenzende landschap behouden

Woningbouw: behoefte aan woningbouw, zowel voor senioren (bv Knarrenhof) als voor starters en jongeren

Recreatie: er wordt positief gedacht over het toevoegen van mogelijkheden voor recreanten, zowel dagrecreatie als een overnachtingsmogelijkheid

Vitale kern: De kerkin het centrum staat te koop, Dit zou mooie horecagelegenheid zijn, maatschappelijke bestemming expositieruimte of B&B

Verkeer: Er zijn zorgen over het verkeersveiligheid en drukte op verschillende plekken in het dorp

Entree: Aantrekkelijke dorpsentree maken

Voorzieningen: alle doelgroepen zouden het toevoegen van dagelijkse voorzieningen en kleine horeca als positief ervaren

Woningbouw: behoefte aan woningbouw, zowel voor senioren (bv Knarrenhof) als voor starters en jongeren

Sport: Sportfaciliteiten verplaatsen, op grondgebied van gemeente

Optie 1: verplaatsen naar zuiden

Sport versus woningbouw: Sportvoorzieningen efficienter clusteren, en daarmee mogelijk ruimte vrijspelen voor woningbouw

Optie 2: Slim verdichten sportcluster + wonen

Fietsers: Evt nieuw fietspad langs de N-weg

Bedrijvigheid: Leegstaande panden op bedrijventerrein inzetten voor andere ontwikkelingen.

- Zoeklocatie wonen
- Zoeklocatie wonen en park voor jeugd
- Onderzoeken mogelijkheden toevoegen ander woningtypen
- Verdichting
- Fraaie randen en overgang landschap behouden
- Uitzichtpunten op Waddenzee
- Entrees verbijzonderen (auto en langzaam verkeersroutes)
- Fietsnetwerk
- Wandelnetwerk
- Mogelijke locaties sportcluster
- Recreatieve voorzieningen versterken

Denkrichtingen



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

Daarbij komt voor Hippolytushoef het sterkst naar boven dat ‘Het dorp het dorp moet blijven’. Er wordt vooral ingezet op het versterken en toekomstbestendig maken van bestaande woongebieden, voorzieningen en sport. Daarvoor is het nodig de knelpunten in de verkeersstructuur op te lossen en de kwaliteiten van het omliggende landschap in te zetten.

Uitgangspunten denkrichtingen Hippolythushoef



Kwalitatieve en bereikbare dorpskern

De historische dorpskern van Hippolytushoef is voor het dorp een plek van betekenis. Plekken zoals deze verdienen zorg en aandacht. Herstel en behoud zijn essentieel om de identiteit van het dorp te bewaren en door te geven aan volgende generaties. Het dorpshart moet functioneren als centrale ontmoetingsplek, waar bewoners samenkomen, verblijven en hun voorzieningen vinden. Ook toeristen kunnen hier de cultuurhistorie van het dorp beleven en waarderen.

Dat betekent: (maatschappelijke) voorzieningen op peil houden, leegstand aanpakken, achterstallig onderhoud herstellen en de verkeersveiligheid verbeteren. De huidige verkeersstructuur in de historische linten leidt tot parkeerdruk en onveilige situaties. Een herinrichting van deze ruimte is nodig om de dorpskern aantrekkelijker en toegankelijker te maken voor alle gebruikers.

Door slimme toevoeging van woningen in en nabij de kern ontstaat meer draagvlak voor bestaande voorzieningen, zoals winkels, horeca en maatschappelijke functies en kan leegstand zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarbij is het van belang dat inwoners bewust lokaal kopen. De voetgangertoegankelijkheid verdient daarnaast de nodige

aandacht: er is een nadrukkelijke wens voor rollatorroutes en veilige loopverbindingen.



Bijzonder landschap als vertrekpunt

In Hippolytushoef ervaar je op elke plek dat je woont in een bijzondere, historische en groene omgeving. Het landschap is een kwaliteit die gekoesterd wordt en richting geeft aan toekomstige ontwikkelingen. Dit betekent dat de verbinding tussen dorp en landschap voelbaar en zichtbaar blijft. Door ecologische structuren op gepaste wijze door te trekken tot in het dorp, ontstaat een samenhangend geheel waarin natuur, cultuur en leefomgeving elkaar versterken. Deze verbinding draagt bij aan biodiversiteit, beleefbaarheid en wateropvang. Dit sluit aan bij de regeling die Landschap NH, in samenwerking met Landschapszorg Wieringen, heeft opgesteld. De regeling richt zich op het herstel van landschappelijke structuren (zoals bosschages en tuunwal/tuinwal) en het reliëfrijke omliggende landschap.

Een belangrijk uitgangspunt is het doorzetten van de huidige zachte en groene overgangen van dorp naar het buitengebied. Op plekken waar de rand heel strak is, zoals bij de Hortensialaan, willen we dit verbeteren naar een zachte dorpsrand. De geleidelijke overgang van bebouwing naar landschap zorgt voor een sterke landschappelijke inbedding. Nieuwe initiatieven aan de randen en in het landschap moeten passen binnen de kernkwaliteiten van het landschap en bijdragen aan het behoud ervan. Belangrijke aandachtspunten zijn het behoud van het historische en kleinschalige karakter van dorpskern en linten, de doorzichten naar het landschap en ommetjes naar de omgeving.

Uitgangspunten denkrichtingen



Wonen als motor voor leefbaarheid

De opgave voor Hippolytushoef is om het woningaanbod uit te breiden op een manier die past bij het dorp en haar bewoners. Woningbouw is geen doel op zich, maar een middel om het dorp toekomstbestendig te maken. Bij het toevoegen van woningen is het belangrijk om ook te investeren in de groene kwaliteit van het dorp en vast te houden aan de woonvisie. Het legt de percentage vast voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop en vrije sector.

Een belangrijke kans ligt in het aanpakken van leegstaande of braakliggende locaties of het opknappen van verouderde woonwijken. Het dorp biedt ruimte voor kleinschalige woningbouw zorgvuldig ingepast in het bestaande dorp. Hierbij is nadrukkelijk behoefte aan verschillende woonvormen voor ouderen zoals appartementen of knarrenhofjes: collectieve woonconcepten die zelfstandigheid combineren met gemeenschappelijkheid. Ook onderzoek naar woningsplitsing en woningdeling biedt kansen.

Het sportcomplex speelt mogelijk een rol in de woonopgave. Als de sportlocatie wordt verplaatst, biedt dat ruimte voor woningbouw. Tegelijkertijd wordt benadrukt dat het huidige complex een ziel heeft: het ligt prachtig tussen de bomen en is meer dan alleen een sportvoorziening.

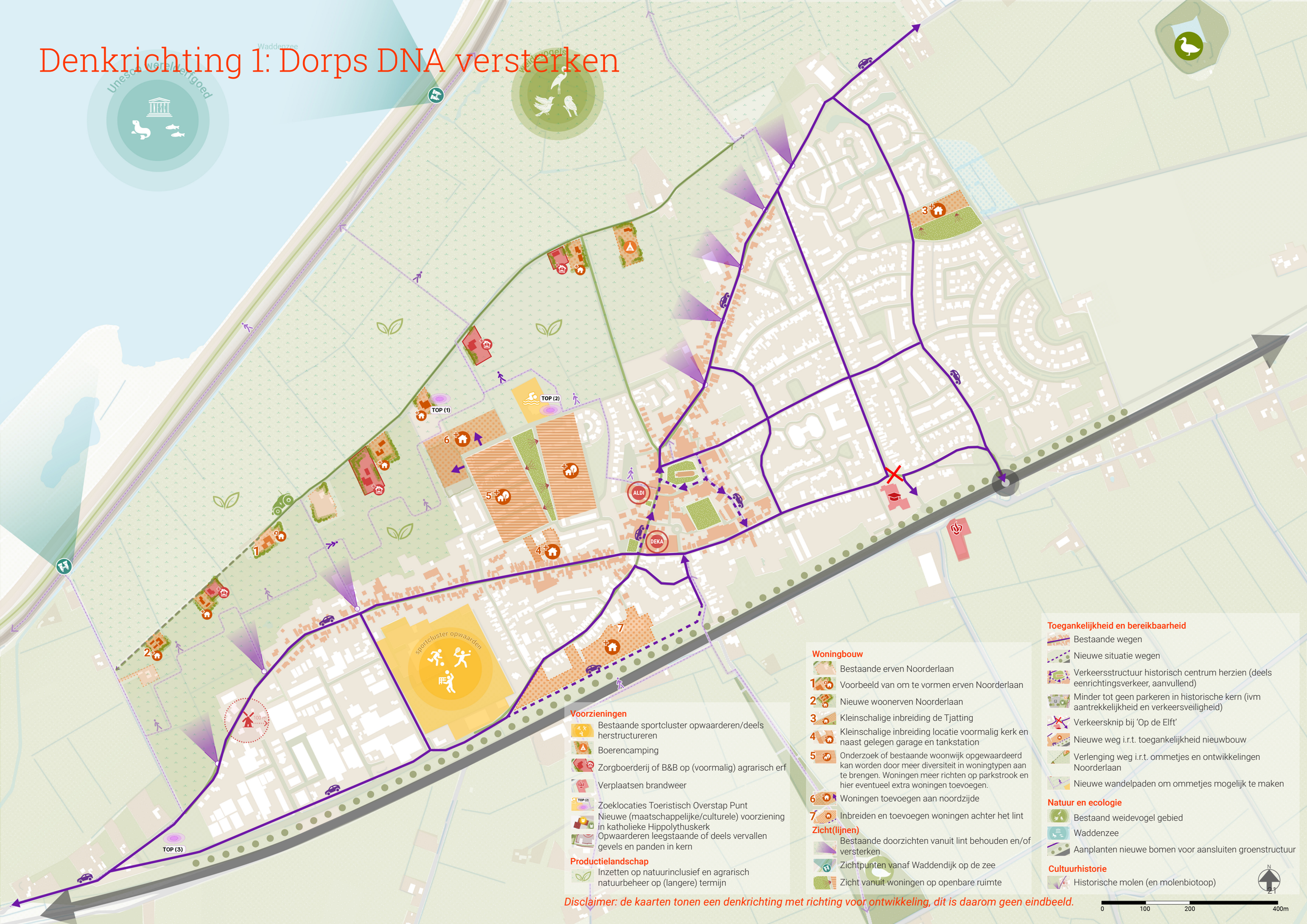


Recreatie in balans met het dorpsleven

Het omliggende landschap is niet alleen van waarde voor bewoners maar trekt ook recreanten. Het dorp heeft profijt van toeristen die op zoek zijn naar rust, natuur en bewegen. In gepaste mate versterken van het kleinschalig recreatieve profiel zorgt ervoor dat functies en voorzieningen elkaar verstrekken. Inwoners en toeristen delen wandel- en fietsvoorzieningen, zowel de ommetjes in het dorp, als de routes buiten het dorp. Het geeft kansen voor jong en oud om gezondheid te verbeteren, door plekken voor bewegen (wandelen, fietsen, verenigingssport), ontmoeten en ontspannen aan te bieden. Landschap beter toegankelijk maken voor dagelijkse ommetjes en voor (kleinschalig) toerisme. Nieuwe ommetjes in het landelijk gebied zijn ten dienst van recreanten voor beleving van het landschap en voor bewoners om hun dagelijkse wandeling te kunnen maken.

Meer vertellen over de plek: Als je meer laat zien van historie, bijzonderheid van het dorp blijven toeristen ook langer. Dan bied je iets aan. Dagjesmensen willen een kopje koffie of een lunch op een terras kunnen nuttigen. Op dit moment is dat niet mogelijk, horecagelegenheden hebben moeite het hoofd boven water te houden en zijn daardoor alleen ‘s avonds open. Door in te zetten op kleinschalig en extensief toerisme wordt voorkomen dat ecologische waarden buiten het dorp en de leefbaarheid in het dorp onder druk komen te staan. Om Hippolytushoef aantrekkelijker te maken kan de Noorderlaan een rol spelen door op termijn bestaande erven om te vormen naar zorg en kleinschalige recreatie zoals B&B. En op termijn, indien dit mogelijk is met de huidige bedrijfsvoering met de aanwezige agrarische ondernemers, het toevoegen van een aantal extra recreatieve erven.

Denkrichting 1: Dorps DNA versterken



Voorzieningen
- Bestaande sportcluster opwaarderen/deels herstructureren
- Boerencamping
- Zorgboerderij of B&B op (voormalig) agrarisch erf
- Verplaatsen brandweer
- Zoeklocaties Toeristisch Overstap Punt
- Nieuwe (maatschappelijke/culturele) voorziening in katholieke Hippolythuskerk
- Opwaarderen leegstaande of deels vervallen gevels en panden in kern

Productielandschap
- Inzetten op natuurinclusief en agrarisch natuurbeheer op (langere) termijn

Woningbouw
- Bestaande erven Noorderlaan
- 1 Voorbeeld van om te vormen erven Noorderlaan
- 2 Nieuwe woonerven Noorderlaan
- 3 Kleinschalige inbreiding de Tjatting
- 4 Kleinschalige inbreiding locatie voormalig kerk en naast gelegen garage en tankstation
- 5 Onderzoek of bestaande woonwijk opgewaardeerd kan worden door meer diversiteit in woningtypen aan te brengen. Woningen meer richten op parkstrook en hier eventueel extra woningen toevoegen.
- 6 Woningen toevoegen aan noordzijde
- 7 Inbreiden en toevoegen woningen achter het lint

Zicht(lijnen)
- Bestaande doorzichten vanuit lint behouden en/of versterken
- Zichtpunten vanaf Waddendijk op de zee
- Zicht vanuit woningen op openbare ruimte

Toegankelijkheid en bereikbaarheid
- Bestaande wegen
- Nieuwe situatie wegen
- Verkeersstructuur historisch centrum herzien (deels eenrichtingsverkeer, aanvullend)
- Minder tot geen parkeren in historische kern (ivm aantrekkelijkheid en verkeersveiligheid)
- Verkeersknip bij 'Op de Elft'
- Nieuwe weg i.r.t. toegankelijkheid nieuwbouw
- Verlenging weg i.r.t. ommetjes en ontwikkelingen Noorderlaan
- Nieuwe wandelpaden om ommetjes mogelijk te maken

Natuur en ecologie
- Bestaand weidevogel gebied
- Waddenzee
- Aanplanten nieuwe bomen voor aansluiten groenstructuur

Cultuurhistorie
- Historische molen (en molenbiotoop)

Disclaimer: de kaarten tonen een denkrichting met richting voor ontwikkeling, dit is daarom geen eindbeeld.

0 100 200 400m

Denkrichting 1:
Dorps DNA versterken

In deze denkrichting staat het versterken van de dorpskern, de linten en de relatie met het landschap centraal. De ontwikkeling richt zich vooral op het bestaande dorp en de verbinding met het noorden.

Een belangrijke opgave is het realiseren van een kwalitatieve en goed bereikbare dorpskern. Door de groei van het autoverkeer hebben de kern en de linten een stenige uitstraling gekregen. Met aanpassingen in de verkeersstructuur, zoals de invoering van eenrichtingsverkeer en een knip in de straat ‘Elft , ontstaat ruimte voor vergroening van het straatprofiel en een verkeersluwer historisch centrum. In de verdere uitwerking moet bovendien een beter alternatief worden gevonden voor parkeren op en langs de historische linten. Dit vergroot niet alleen de verkeersveiligheid, maar verbetert ook de algehele uitstraling van de kern. De katholieke kerk aan de Hoofdstraat krijgt een bredere maatschappelijke functie, bijvoorbeeld als ontmoetingsplek of dorpshuis. Dit geeft extra betekenis aan de plek en vormt een waardevolle toevoeging aan de historische kern.

Grote nieuwe woonclusters zijn in deze denkrichting niet voorzien. In plaats daarvan worden verspreid in het dorp kleinschalige woningbouwprojecten toegevoegd en worden bestaande, eenzijdige of verouderde wijken herontwikkeld. Aan de noordzijde kunnen enkele erven worden toegevoegd die ruimte bieden aan recreatieve functies of zorgvoorzieningen. In de verdere uitwerking wordt verder gekeken hoe kansrijk het is om bestaande erven aan de Noorderlaan te transformeren of om een aantal erven toe te voegen, mede vanwege de stiltezone in deze omgeving. De Provincie Noord-Holland heeft in 2025 een kaart gemaakt waarin een deel van de noordzijde ontgrenst wordt van stiltegebieden. Op dit moment wordt verder verkend wat de status hiervan is.

Ontwikkelingen langs de randen van het dorp zijn nu nog beperkt mogelijk door de landbouw en de bijbehorende spuitzonering. In deze denkrichting wordt echter aangenomen dat landbouw op lange termijn in Wieringen niet of minder rendabel zal zijn. Dit sluit aan bij de hoge natuurkwaliteit van de omgeving, met de nabijheid van de Waddenzee en het belangrijke leefgebied voor weidevogels. Hierdoor kan de zone tussen dorp en dijk geleidelijk transformeren naar verbrede landbouw, met aantrekkelijke wandelroutes en wisselend gebruik. Het landschap krijgt zo een kleinschaliger karakter, waardoor bijvoorbeeld ook tuunwallen/tuinwallen opnieuw kunnen worden geïntroduceerd.

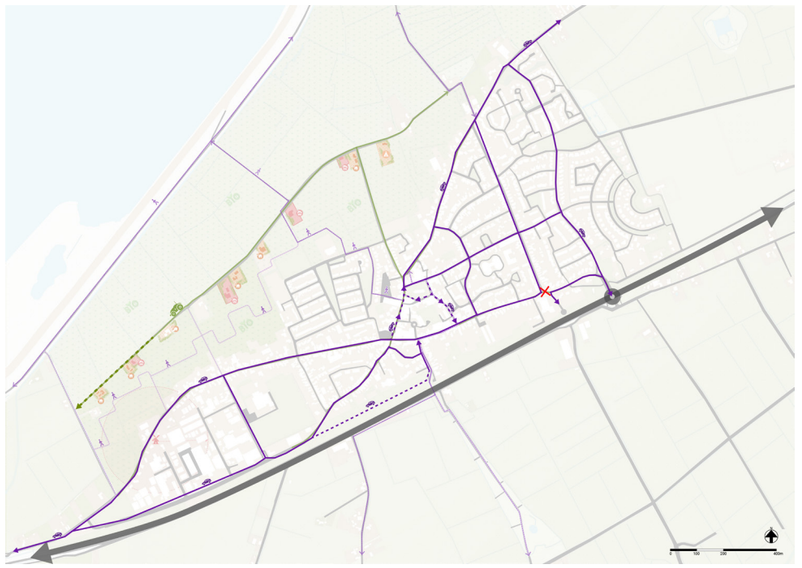


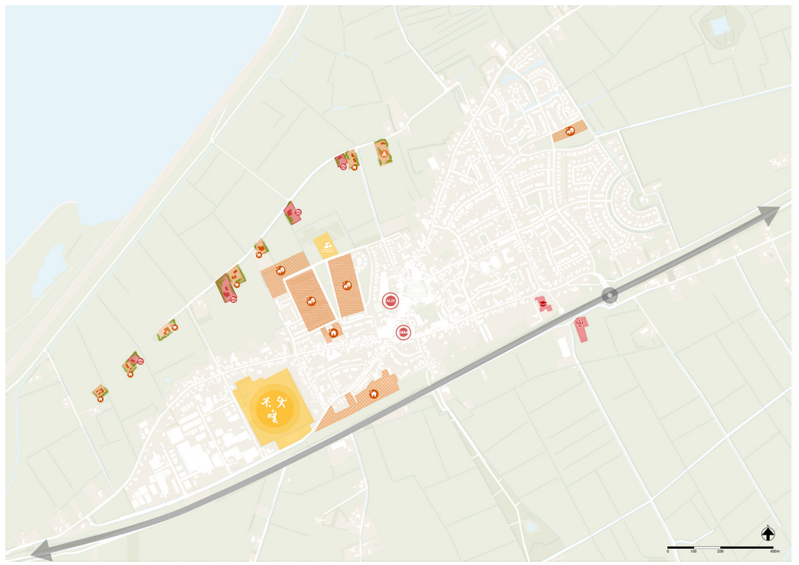
De dorpsrand blijft een zachte overgangszone naar het landschap, waarbij de doorzichten vanaf de linten behouden blijven of worden versterkt. Direct ten noorden van de Hortensialaan is ruimte voor het toevoegen van woningen in lage dichtheid. Dit biedt kans om de nu harde overgang naar het landschap te verzachten. Deze mogelijke uitbreiding valt buiten het stiltegebied. Door onderzoek te doen naar de wijk Hippolytushoef-Noord, met het verkennen van kansen voor transformatie kunnen mogelijkheden worden bekeken voor het toevoegen van meer woningtypen. Hierdoor ontstaat er eventueel een breder en gevarieerder woningaanbod, waardoor doorstroming in de woningmarkt plaats kan vinden.

Tot slot worden enkele voorzieningen in het sportcluster vernieuwd. Door functies binnen het terrein te verplaatsen, kan het gebied efficiënter en aantrekkelijker worden ingericht. Verschillende takken van zorg kunnen dankzij de centrale ligging een plek krijgen in het sportcluster.

Denkrichting 1: Dorps DNA versterken







Groen en ecologie

De bestaande natuurlijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten worden beter beleefbaar gemaakt. Denk aan de (voormalige) eendenkooien, het reliëfrijke oostelijke deel van het dorp en het vogelrijke noordelijke gebied. Aan de noordzijde zijn relatief veel veehouderijen. Veehouderijen kunnen hun bedrijfsvoering uitbreiden met agrarisch natuurbeheer, wat inhoudt dat er actief wordt bijgedragen aan de biodiversiteit, bodemkwaliteit en waterkwaliteit, zonder de economische levensvatbaarheid van het bedrijf in gevaar te brengen. Dit omvat maatregelen zoals het extensiveren van de bedrijfsvoering, het inzaaien van diverse kruidenrijk grasland voor koeien, natuurlijke plaagdierbestrijding en het integreren van natuurbeheer in het verdienmodel.

Erven en bedrijven aan de noordrand kunnen op termijn transformeren naar een natuurinclusief boerenbedrijf met als neven functie een camping of een zorg functie. In de huidige situatie kan dat alleen als het ondergeschikt is.

In de kern ontstaat er meer ruimte voor groen. Onder andere de voorgestelde knip in de straat ‘Elft’ geeft de mogelijkheid om het straatprofiel te vergroenen.

Langs de N99 wordt de bomenrij aangevuld om aansluiting te creëren met de bestaande groenstructuur.

Toegankelijkheid en bereikbaarheid

Een belangrijke maatregel is de knip in de straat Elft, waardoor het doorgaande verkeer wordt beperkt. In combinatie met eenrichtingsverkeer ontstaat zo ruimte voor vergroening van het straatprofiel en een verkeersluwer historisch centrum. Daarnaast wordt gezocht naar betere parkeeroplossingen langs de linten, wat de veiligheid en de uitstraling van de kern verbetert, maar ook de algehele uitstraling van de kern.

Voorzieningen in het dorp

Er vinden diverse kleinschalige (her)ontwikkelingen en inbreidingen plaats in Hippolytushoef, o.a. een zoeklocatie aan de oostzijde bij de Tjatting, herontwikkeling van de voormalige Ankerkerk en het aangrenzend perceel van een garage en tankstation, een aantal kleine locaties ten noorden van de N99 en ten noorden van de Hortensialaan. Dit past bij de maat en schaal van het dorp. Hierdoor worden dorpsranden aantrekkelijker en ontstaat er een breed woonaanbod voor starters, éénpersoonshuishoudens gezinnen en senioren.

De leegstaande Heilige Hippolytuskerk aan de westzijde van de Hoofdstraat krijgt een nieuwe maatschappelijke functie. Tegelijkertijd wordt het plein ervoor groener en aantrekkelijker ingericht.

Denkrichting 1: Dorps DNA versterken

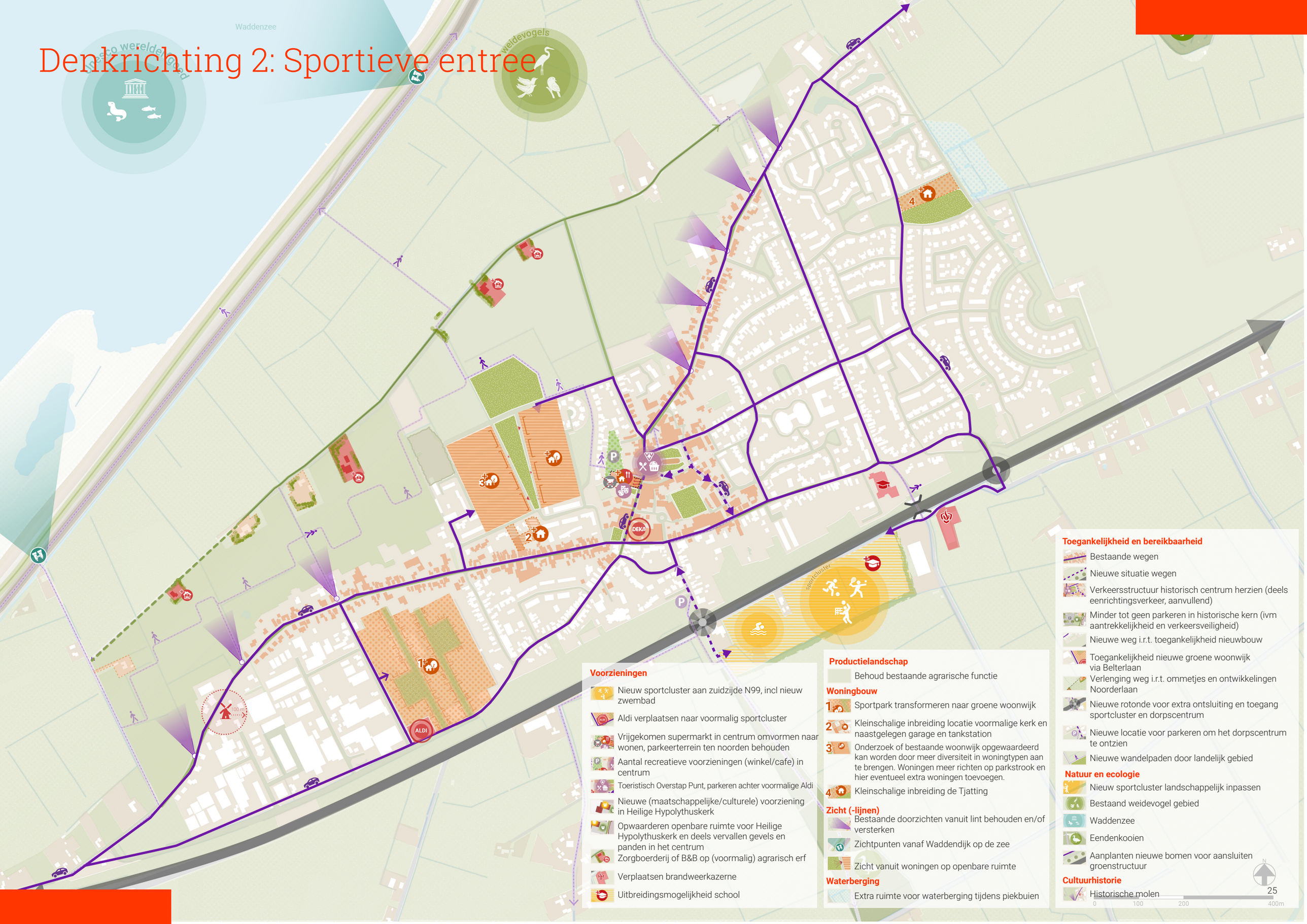
Woningaantallen denkrichting 1

		Aantal laag	Aantal hoog
Inbreiding			
	Locatie 1 - Seringenlaan	14	20
		(48,3 per ha)	*(69,0 per ha)*
	Locatie 2 - Klieftstraat	45	68
		(20 per ha)	*(30 per ha)*
	Locatie 3 - Tjatting	18	26
		(38,5 per ha)	*(55,7 per ha)*
Uitbreiding			
	Locatie 4 - Hortensialaan	22	30
		(15 per ha)	*(20 per ha)*
Transformatie			
	Locatie 5 - Hippolytushoef Noord	50	50
Erven			
	Locatie 6 - Noorderlaan	5	5
Totaal		154	199

Dit is een eerste en 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.



Denkrichting 2: Sportieve entree



Voorzieningen

- Nieuw sportcluster aan zuidzijde N99, incl nieuw zwembad
- Aldi verplaatsen naar voormalig sportcluster
- Vrijgekomen supermarkt in centrum omvormen naar wonen, parkeerterrein ten noorden behouden
- Aantal recreatieve voorzieningen (winkel/cafe) in centrum
- Toeristisch Overstap Punt, parkeren achter voormalige Aldi
- Nieuwe (maatschappelijke/culturele) voorziening in Heilige Hypolythuskerk
- Opwaarderen openbare ruimte voor Heilige Hypolythuskerk en deels vervallen gevels en panden in het centrum
- Zorgboerderij of B&B op (voormalig) agrarisch erf
- Verplaatsen brandweerkazerne
- Uitbreidingsmogelijkheid school

Productielandschap

- Behoud bestaande agrarische functie

Woningbouw

1. Sportpark transformeren naar groene woonwijk
2. Kleinschalige inbreiding locatie voormalige kerk en naastgelegen garage en tankstation
3. Onderzoek of bestaande woonwijk opgewaardeerd kan worden door meer diversiteit in woningtypen aan te brengen. Woningen meer richten op parkstrook en hier eventueel extra woningen toevoegen.
4. Kleinschalige inbreiding de Tjatting

Zicht (-lijnen)

- Bestaande doorzichten vanuit lint behouden en/of versterken
- Zichtpunten vanaf Waddendijk op de zee
- Zicht vanuit woningen op openbare ruimte

Waterberging

- Extra ruimte voor waterberging tijdens piekbuien

Toegankelijkheid en bereikbaarheid

- Bestaande wegen
- Nieuwe situatie wegen
- Verkeersstructuur historisch centrum herzien (deels eenrichtingsverkeer, aanvullend)
- Minder tot geen parkeren in historische kern (ivm aantrekkelijkheid en verkeersveiligheid)
- Nieuwe weg i.r.t. toegankelijkheid nieuwbouw
- Toegankelijkheid nieuwe groene woonwijk via Belterlaan
- Verlenging weg i.r.t. ommetjes en ontwikkelingen Noorderlaan
- Nieuwe rotonde voor extra ontsluiting en toegang sportcluster en dorpscentrum
- Nieuwe locatie voor parkeren om het dorpscentrum te ontzien
- Nieuwe wandelpaden door landelijk gebied

Natuur en ecologie

- Nieuw sportcluster landschappelijk inpassen
- Bestaand weidevogel gebied
- Waddenzee
- Eendenkooien
- Aanplanten nieuwe bomen voor aansluiten groenstructuur

Cultuurhistorie

- Historische molen

0 100 200 400m

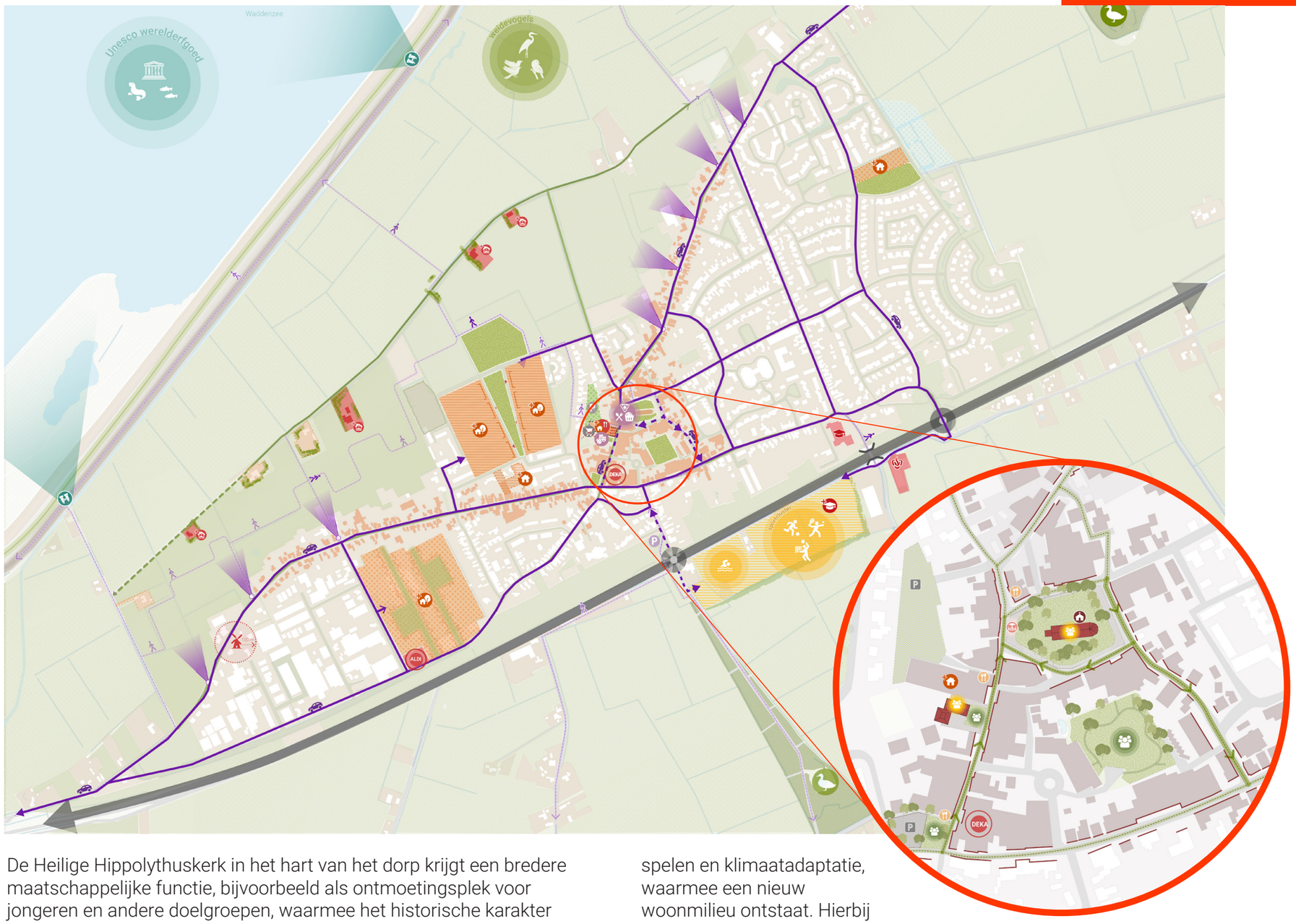
Denkrichting 2:
Sportieve entree

Hippolytushoef is een dorp met een rijk verenigingsleven, waar sport en activiteiten een belangrijke rol spelen in het sociale en culturele leven. De sportclub vervult hierin een centrale functie. In deze denkrichting wordt een nieuw sportcluster gerealiseerd bij de entree van het dorp, terwijl de Aldi verhuist naar de locatie van het zuidelijke deel van het huidige sportpark. Door deze verplaatsing van grote verkeersaantrekkende functies naar de rand van het dorp wordt de dorpskern ontlast en neemt de verkeersdruk af.

De ontwikkeling van het nieuwe sportcluster, inclusief een zwemvoorziening, vindt plaats aan de zuidzijde van de N99, op gemeentelijke gronden. De locatie is goed bereikbaar vanaf de N-weg en ligt dicht bij de basisschool, wat samenwerking tussen school en sportvoorzieningen vergemakkelijkt. Als het sportcluster wordt verplaatst, dan wordt een nieuwe locatie gezocht de huidige manege. Al het verkeer van buitenaf hoeft niet meer door het dorp, waardoor de dorpsentree aantrekkelijker wordt – een wens van de inwoners.

Voor een goede bereikbaarheid van het nieuwe sportcluster is extra aandacht nodig: het huidige smalle tunneltje is onvoldoende. De huidige tunnel moet aantrekkelijker gemaakt worden en een extra tunnel ter hoogte van het kindcentrum Op de Elft voor langzaam verkeer is noodzakelijk. De toevoeging van een rotonde op de N99 zorgt voor een extra afslag en ontsluiting richting het nieuwe sportcluster en naar het dorpscentrum. Door de verhuizing van het sportcomplex komt de bestaande locatie vrij voor woningbouw, waarmee in één keer kan worden voorzien in de volledige woonbehoefte van het dorp. Vanuit de participatie komt naar voren dat o.a. toeristen het centrum moeilijk weten te vinden en dat het vinden van een parkeerplaats lastig is. De nieuwe rotonde, directe autoverbinding naar het centrum en een extra parkeerterrein nabij de nieuwe rotonde lossen deze problemen op.

Het nieuwe woongebied wordt gecombineerd met één supermarkt die van het centrum naar deze locatie verhuist. Hierdoor vermindert de verkeersdruk op het centrum, neemt de aantrekkelijkheid van het historische centrum toe en ontstaat ruimte voor kleinschalige recreatieve voorzieningen en horeca. De voormalige supermarktlocatie van de Aldi kan worden gebruikt voor parkeerplaatsen en woningbouw.



De Heilige Hippolythuskerk in het hart van het dorp krijgt een bredere maatschappelijke functie, bijvoorbeeld als ontmoetingsplek voor jongeren en andere doelgroepen, waarmee het historische karakter van de kern extra betekenis krijgt. De dorpskern richt zich sterker op toeristen en bezoekers, met nieuwe parkeerplaatsen in de nabijheid van de historische linten. Dit verbetert zowel de aantrekkelijkheid als de verkeersveiligheid. De verkeerscirculatie wordt daarnaast deels aangepast naar eenrichtingsverkeer.

De komst van nieuwe bewoners en een aantrekkelijker centrum stimuleert ondernemers om zich in het dorp te vestigen. Nieuwe horeca, recreatieve winkels of een toeristisch informatiepunt dragen bij aan een langer verblijf van bezoekers en informeren over de kwaliteiten van de omgeving.

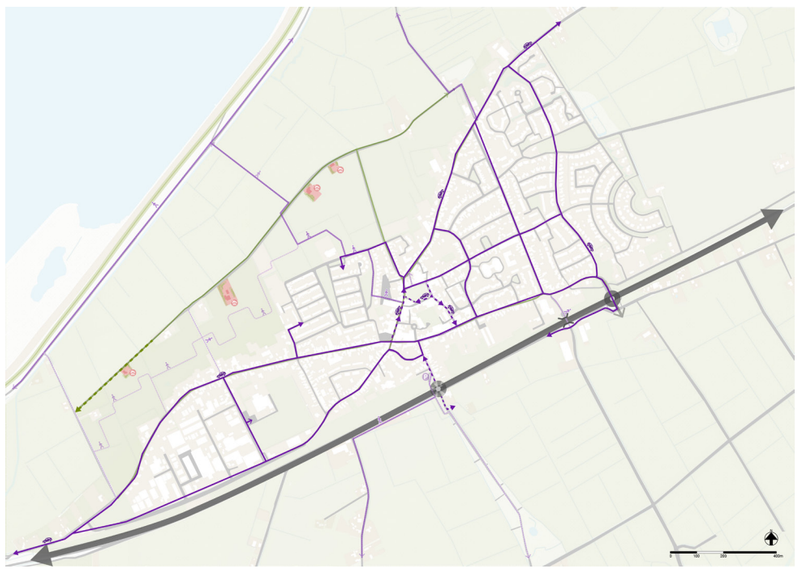
De supermarkt en de nieuwe woonwijk op het voormalige sportcluster worden ontsloten vanaf N99 en de parallelweg. De woonwijk biedt een diversiteit aan woningen voor jong en oud, met groene ruimte voor spelen en klimaatadaptatie, waarmee een nieuw woonmilieu ontstaat. Hierbij wordt rekening gehouden met de molenbiotoop van de historische molen en de hindercontour van de N99. De wijk Hippolytushoef Noord wordt onderzocht op transformatie naar meer diversiteit aan woningtypen en meer woningen gericht naar de aangrenzende parkstrook.

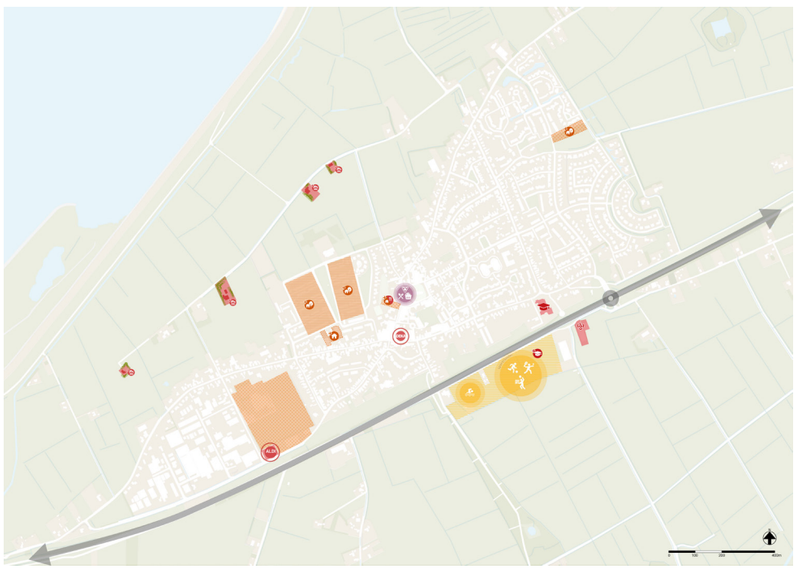
In het bestaande dorp worden de groenstructuren langs de linten en richting de dijk versterkt. In het buitengebied kunnen erven worden ingezet voor recreatieve functies en andere activiteiten, zolang deze passen binnen milieurestricties. De dorpsrand blijft een zachte overgang naar het landschap, waarbij doorzichten vanaf de linten behouden en versterkt worden.

Na verplaatsing van het zwembad wordt verder nagedacht over een passende invulling voor deze vrijgekomen locatie.

Denkrichting 2: Sportieve entree







Groen en ecologie

In het centrum ontstaat ruimte voor vergroening doordat de Aldi verhuist naar de nieuwe woonwijk op het voormalige sportcluster. Een deel van het parkeerterrein ‘t Hoekje voor cafetaria De Smulhoek kan transformeren tot een groen pleintje (ontmoetingsplek). De leegstaande Heilige Hippolytushoefkerk aan de Hoofdstraat krijgt een nieuwe (maatschappelijke) functie, tegelijkertijd wordt het plein ervoor aantrekkelijker en groener ingericht.

Bij de inrichting van het nieuwe sportpark is veel aandacht voor groen en de landschappelijke inpassing, zodat het complex goed aansluit bij de omgeving en een aantrekkelijke, natuurlijke uitstraling krijgt.

Langs de N99 wordt de bomenrij aangevuld om aansluiting te creëren met de bestaande groenstructuur.

Toegankelijkheid en bereikbaarheid

De verplaatste supermarkt en de nieuwe woonwijk op het voormalige sportcluster worden ontsloten vanaf de N99 en de parallelweg.

De ontwikkeling van het nieuwe sportcluster, inclusief een zwemvoorziening, vindt plaats aan de zuidzijde van de N99, op gemeentelijke gronden. De locatie is goed bereikbaar vanaf de N99 en ligt dicht bij de basisschool, wat samenwerking tussen school en sportvoorzieningen vergemakkelijkt. Al het verkeer van buitenaf hoeft niet meer door het dorp, waardoor de dorpsentree aantrekkelijker wordt – een wens van de inwoners.

Vanuit het dorp vraagt de bereikbaarheid van het nieuwe sportcluster echter extra aandacht: het huidige smalle tunneltje is hiervoor onvoldoende. Een bredere tunnel voor langzaam verkeer ter hoogte van de school is noodzakelijk.

De dorpskern richt zich sterker op toeristen en bezoekers. Nieuwe parkeerplaatsen, gelegen nabij of achter de historische linten, dragen bij aan de verkeersveiligheid en aantrekkelijkheid van het centrum. Daarnaast wordt de verkeerscirculatie verbeterd, deels via eenrichtingsverkeer, om een prettige en veilige verblijfsruimte te creëren.

Voorzieningen in het dorp

In deze denkrichting worden de belangrijkste voorzieningen strategisch aan de rand van het dorp geplaatst: het nieuwe sportcluster bij de entree en één van de supermarkten op de locatie van het huidige sportpark. Hierdoor wordt de dorpskern ontlast, waardoor het centrum ruimte krijgt voor kleinschalige voorzieningen, horeca en ontmoetingsplekken die het sociale leven en toeristische aantrekkingskracht versterken.

De Heilige Hippolytushoefkerk aan de Hoofdstraat krijgt een bredere maatschappelijke functie, bijvoorbeeld als dorpshuis of ontmoetingsplek, en bestaande voorzieningen zoals scholen en wijkvoorzieningen blijven goed verbonden met het dorp. Zo ontstaat een gebalanceerde spreiding van voorzieningen die zowel inwoners als bezoekers ten goede komt

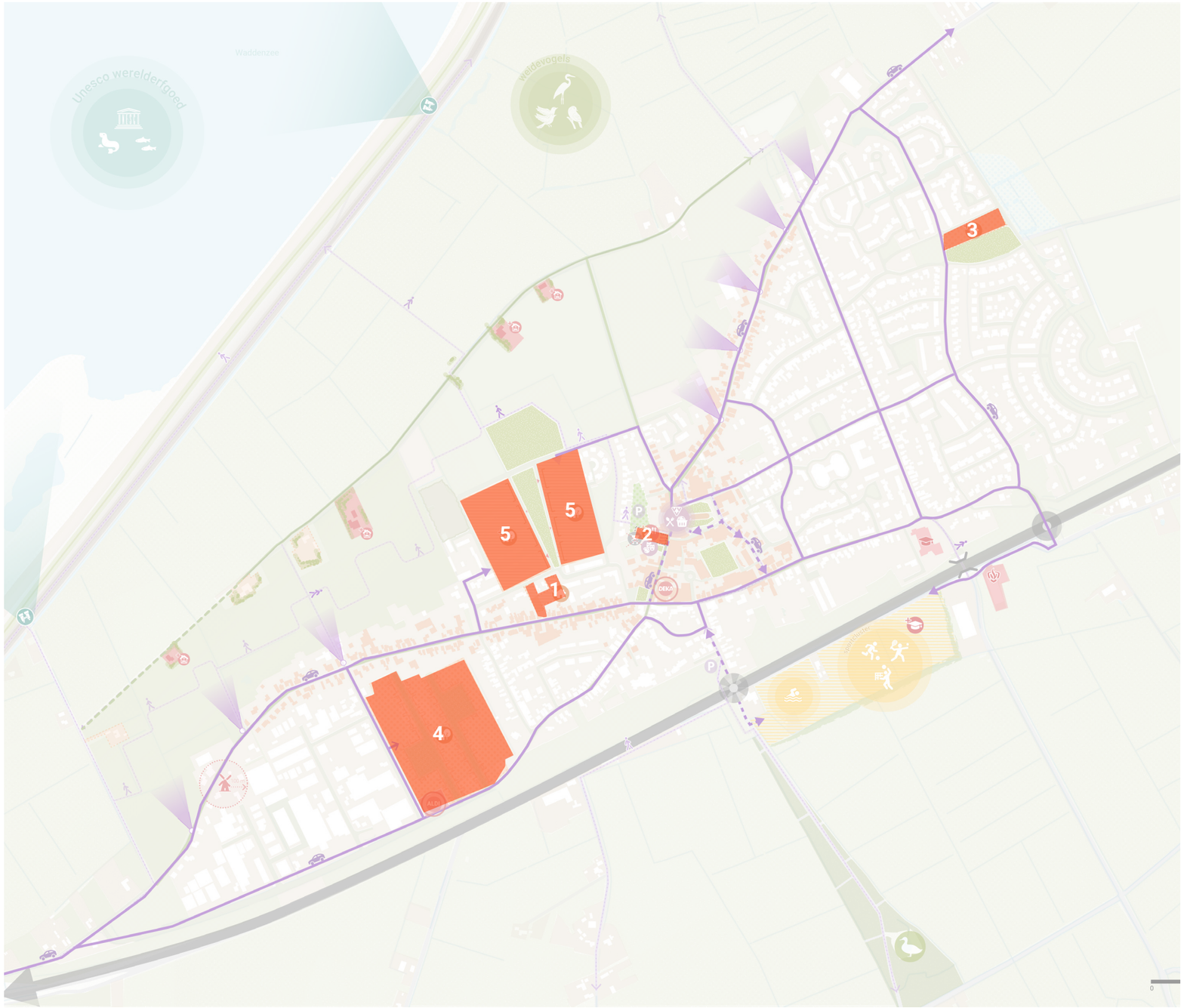
Een aantal in de toekomst vrijkomende (agrarische) erven krijgt een nieuwe bestemming als zorgboerderij of B&B.

Denkrichting 2: Sportieve entree

Woningaantallen denkrichting 2

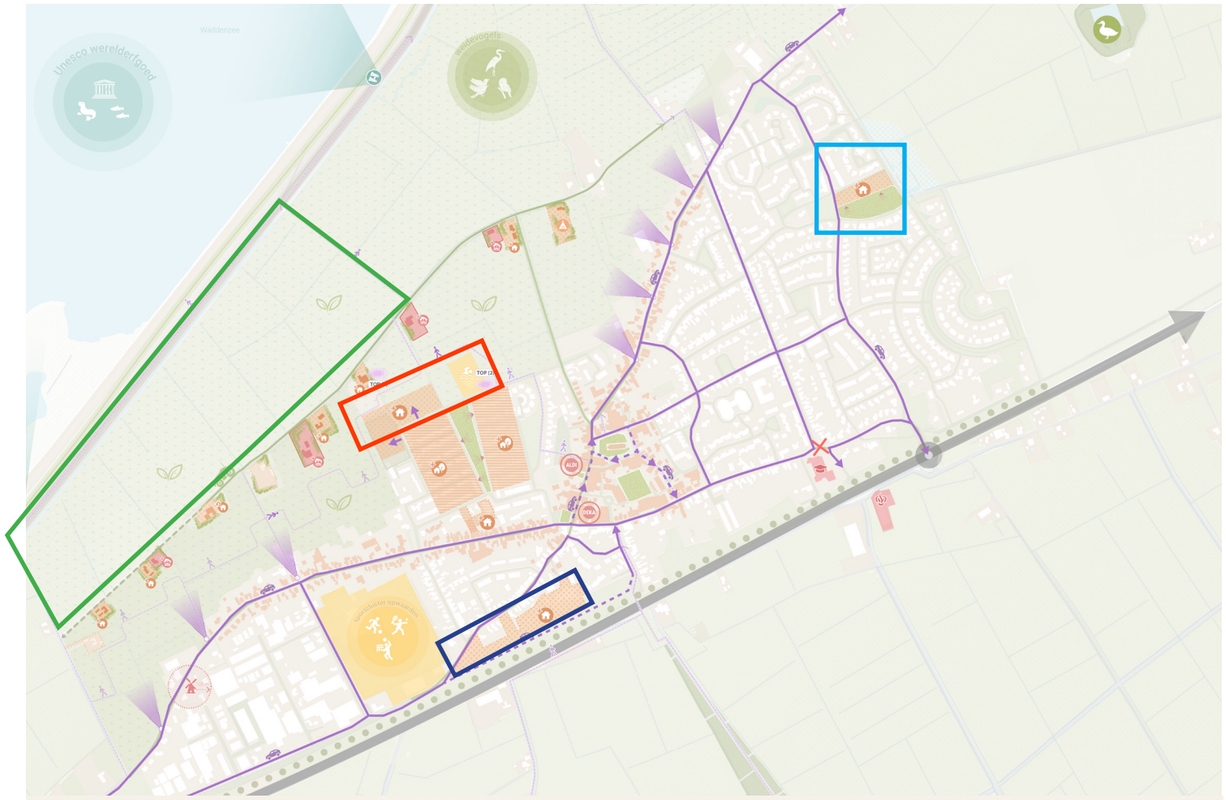
		Aantal laag	Aantal hoog
Inbreiding			
	Locatie 1 - Seringenlaan	14	20
		(48,3 per ha)	*(69,0 per ha)*
	Locatie 2 - Aldi	2	4
		(20 per ha)	*(30 per ha)*
	Locatie 3 - Tjatting	18	26
Uitbreiding			
	Locatie 4 - Sportpark	89	179
		(20 per ha)	*(30 per ha)*
Transformatie			
	Locatie 5 - Hippolytushoef Noord	50	50
Erven			
		0	0
Totaal		173	279

Dit is een eerste en 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.



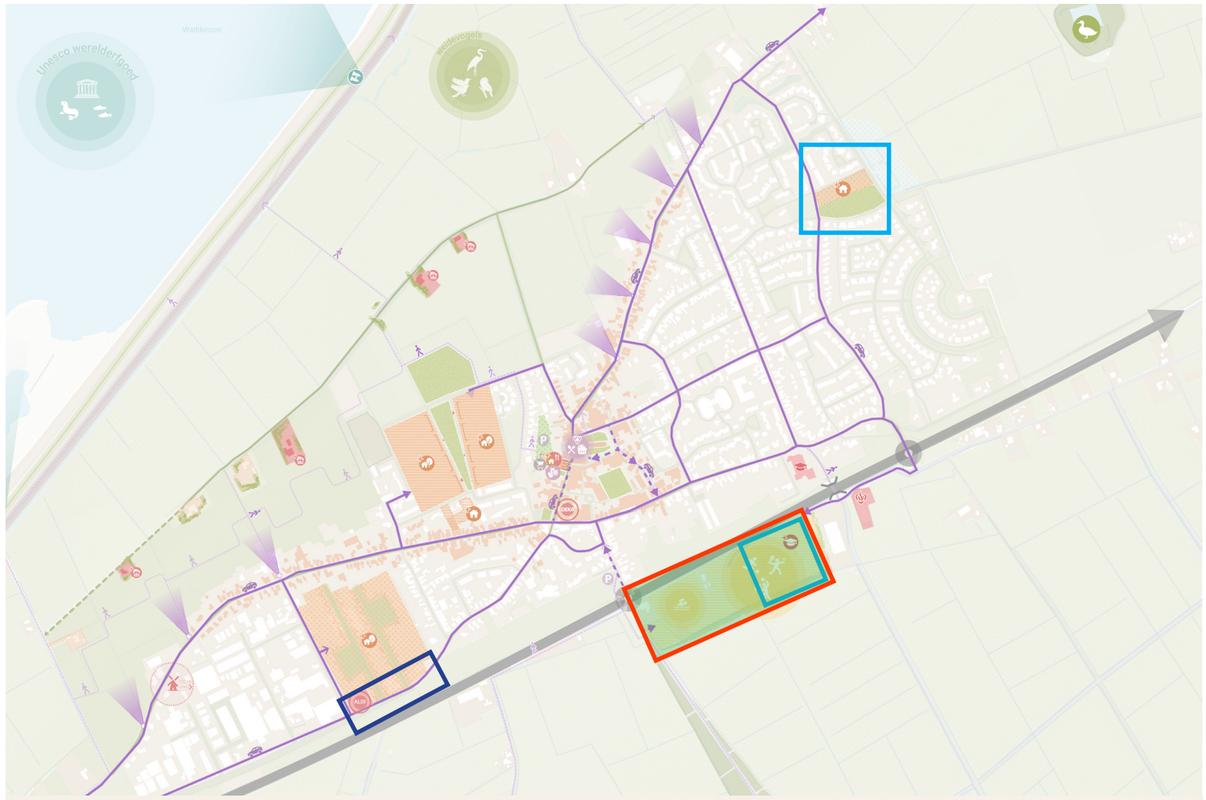
Indicatie planologische haalbaarheid

Denkrichting 1: Dorps DNA versterken



- **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 of met de eigenaar van het agrarisch perceel een overeenkomst te sluiten over het niet gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen in de zone van 50 meter
- **Invloedcirkel geitenhouderij:**
  Locatie ligt binnen invloedscirkel geitenhouderij. Hier gelden adviezen van de GGD. Gezond-heidsrisico's beperken, aandacht voor aanvaardbaar woon- en leefklimaat en kopers informeren.
- **Bestemming veranderen en stiltegebied:**
  Kan ingewikkeld zijn, mogelijke stappen zijn onteigening, of uitkopen (van bijv. de eerste 50m). Het overgangsrecht beschermt in principe huidig gebruik. Geluidsrestricties stiltegebied beperken mogelijk ontwikkelkansen.
- **Invloedszone N99:** oplosbaar met geluidsluwe gevels.
- **Beschermd Landschap:** ontwikkelingen buiten huidige bebouwingskern moeten worden voorgelegd aan provincie en ARO.
- **Molenbiotoop:** Restricties in bouwhoogte tot 100m.

Denkrichting 2: Sportieve entree



- **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 of met de eigenaar van het agrarisch perceel een overeenkomst te sluiten over het niet gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen in de zone van 50 meter
- **Invloedcirkel geitenhouderij:**
  Locatie ligt binnen invloedscirkel geitenhouderij. Hier gelden adviezen van de GGD. Gezond-heidsrisico's beperken, aandacht voor aanvaardbaar woon- en leefklimaat, en kopers informeren.
- **Bestemming veranderen (sportcluster):**
  Gronden zijn nu bestemd voor agrarische doeleinden zonder of met bebouwing, met landschappelijk waarde.
- **Invloedszone N99:** oplosbaar met geluidsluwe gevels.
- **Stikstofgevoelige natuur:** door grotere woningbouwlocatie i.c.m. autobereikbare supermarkt worden veranderende verkeersbewegingen verwacht waardoor druk op stikstofgevoelige natuur toeneemt.
- **Verwacht vertragend proces bouw tunnel naar nieuw sportcluster.**
- **Beschermd Landschap:** ontwikkelingen buiten huidige bebouwingskern moeten worden voorgelegd aan provincie en ARO.
- **Molenbiotoop:** Restricties in bouwhoogte tot 100m.