



## Verlag digitale werksessie Omgevingsvisie op 27 mei 2020

### Gesprekstafel Nieuwe woningen bij kernen

---

#### 1<sup>e</sup> gespreksronde

Vertegenwoordigers van het bedrijfsleven, het Gehandicapten Platform, de werkgroep nieuwe woonuitbreiding van Warmenhuizen, de Welstandscommissie ruimtelijke kwaliteit nemen deel aan de gesprekstafel. Een aantal raadsleden is als toehoorder aangesloten.

#### Algemene opmerkingen bij beantwoording van de vraag:

##### *Bij een woonuitbreiding bij een kern ontstaat een nieuwe rand. Zijn er voorwaarden aan die rand?*

- Om ruimtelijke kwaliteit te behalen, hoeft er niet duur gebouwd te worden. Dit kan ook goedkoper. Het is namelijk ook mogelijk om ruimtelijke kwaliteit te bereiken door in de omgeving en openbare ruimte te investeren. De gemeente kan billijker omgaan met de grondprijs, om zo meer kwaliteit mogelijk te maken.
- De rand is het visitekaartje van het dorp. Om voor een langere termijn een duurzame gemeenschap te waarborgen, moeten mensen trots zijn op waar ze wonen. Aandacht voor hoe een dorp of stad oogt, is belangrijk.
- Bouwen binnen stedelijk gebied is bijna niet mogelijk in de dorpen. Het wordt belangrijk geacht dat de provincie hier ook van op de hoogte is. In Warmenhuizen is bijvoorbeeld geen ruimte om binnenstedelijk te bouwen.
- Het is belangrijk dat bij uitbreidingen de randen toegankelijk blijven. Voorzieningen zoals bus, straat, trottoir, enzovoort, moeten goed geregeld zijn. In principe wordt dit meegenomen in nieuwbouw. Het is belangrijk dat het VN-Verdrag geïmplementeerd wordt in de Omgevingsvisie en in plannen van de gemeente. Hoe gaat de gemeente daarmee om?
- Kleine woonvormen moeten ook in de rand een plek krijgen.

#### Beeld 1 (dorpsrand Warmenhuizen):

Voor:

- De rand van Warmenhuizen is een positief voorbeeld, omdat deze bij de gemeente past. De gemeente Schagen heeft namelijk een landelijk karakter, met de stad Schagen als uitzondering.

Tegen:

- Er zijn ook andere beelden van Warmenhuizen dan dit landelijke beeld. Woningbouwplannen zijn gebaseerd op een financiële onderbouwing. Hoe hoger de kwaliteit van een woning, hoe onbetaalbaarder. Tenzij de gemeente genoeg neemt met een lage grondprijs.

Ja, mits:

- Bij de uitbreiding van kernen zijn uitloopgebieden nodig met veel groen en enkele woningen, zodat vanuit het buitengebied niet aangekeken wordt tegen een bebouwingsrand.

#### Beeld 2 (dorpsrand in Drechterland, buiten de gemeente):

- Geen specifieke opmerkingen.

**Beeld 3 (stadsrand buiten de gemeente):**

- Appartementengebouwen met 3 verdiepingen is in de meeste dorpen het maximum. In de dorpen is traditionele bouw met kap en 3 bouwlagen het maximum.
- Appartementengebouwen met 3 of 4 lagen niet aan de randen bouwen, want dan wordt de rand gesloten.

**Beeld 4 (dorpsrand Callantsoog duinzijde):**

- Een plat dak kan incidenteel, als diversiteit in woningbouw daarom vraagt, maar niet een veelheid daarvan zoals het voorbeeld van Callantsoog. Dit beeld is niet gewenst.

**Algemene opmerkingen bij beantwoording van de vraag:*****Wat mag er van u aan woningbouw bij echt kleine dorpen?***

- Dit verschilt per dorp. Per kleine kern moet gekeken worden naar wat wel en niet kan. Wat is het karakter van het dorp? En wat past daarbij?
- In de echt kleine kernen zoals Krabbendam en Eenigenburg wordt in principe niet gebouwd, maar bekijk het per plan. Ieder bouwplan moet individueel beoordeeld worden en er moet geen beleid voor gemaakt worden. De gemeente moet ruimte houden voor kleine uitbreidingen.
- Een uitbreiding moet wel architectonisch passen en niet dissoneren met de bestaande bouw. Zij moet passen bij het karakter van het oude dorp.
- In principe vooral bouwen in de grotere kernen. Het hangt ook van de behoefte af. Als voorbeeld wordt Burgerbrug genoemd, waar een bouwproject voor jongeren wordt opgestart.
- Voor de leefbaarheid van kleine kernen is het belangrijk dat er incidenteel woningen worden gebouwd. Dit, om te voorkomen dat niet alleen ouderen in het dorp blijven wonen, en dat jongeren de kleinere kernen ook weten te vinden.
- Niet alle uitbreidingen in kleine dorpen hoeven in dezelfde stijl als de bestaande bouw te zijn. Oudere woningen zijn ook niet allemaal hetzelfde. Geen tegenstander van moderne architectuur. Hierop wordt in de groep gevraagd of bij een dorp als Valkoog, waar vooral oudere huizen staan, ook een moderne woning past.

**Eindconclusie:**

- Schagen is een landelijke gemeente, een open rand met ruimte voor groen wordt over het algemeen als passender ervaren.
- De betaalbaarheid van woningen is belangrijk. Het is ook mogelijk om minder kwaliteit van woningen te vragen en de ruimtelijke kwaliteit juist in de openbare ruimte te zoeken door hierin te investeren als gemeente. Een lagere grondprijs rekenen als gemeente, is ook een optie.
- Bij een nieuwe rand is het belangrijk dat voorzieningen bereikbaar blijven.
- Het wordt belangrijk geacht dat de provincie op de hoogte is dat niet in alle kernen binnenstedelijk uitgebreid kan worden.
- Beoordeel uitbreidingen in de kleine kernen per geval en maak hier geen beleid voor, maar bouw vooral in de grotere kernen.

---

## 2e gespreksronde

Vertegenwoordigers van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Provincie Noord-Holland, Veiligheidsregio, Erfgoedcommissie gemeente Schagen, inwoner Kalverdijk en Ondernemers Federatie Schagen nemen deel aan de gesprekstafel. Een aantal raadsleden is toevoorder.

### Algemene opmerkingen bij beantwoording van de vraag:

#### ***Bij een woonuitbreiding bij een kern ontstaat een nieuwe rand. Zijn er voorwaarden aan die rand?***

- Bij de voorbeelden die bij de vraag worden genoemd (afwisseling, groen, hoogte bebouwing, kleur, plat of puntdak) ontbreekt de dichtheid van bebouwing. Bijvoorbeeld aan een open dorp geen dichte bebouwing toevoegen en vice versa.
- Het blijft een kwestie van smaak. Evenwicht in de omgeving, daar zijn geen standaarden voor. De beoordeling daarvan is altijd discutabel. Pleidooi voor voldoende groen in de omgeving.
- Houd er rekening mee dat de brandweer ook in een nieuwe wijk terecht kan. Veiligheid is belangrijk. Autoluw is mooi, maar niet handig voor de brandweer.
- De provinciale weg in Schagen Oost is een natuurlijke scheiding en kun je niet zomaar veranderen. Is het belangrijk om die rand te vergroenen? Dat is lastig.
- De oostrand van Schagen is heel scherp door de afbakening met de provinciale weg. De wijk Waldervaart aan de andere kant van Schagen is juist heel groen, maar hier is weinig contact met het landschap doordat het dicht begroeid is. Geen voor of tegen.
- Gebruik de randen als compensatiegebied voor hittestress.

### Beeld 1 (dorpsrand Warmenhuizen):

Voor:

- Dit is een mooi voorbeeld: de stad gaat heel logisch over in het landelijk gebied. Maak in landelijke kernen een zachte overgang mogelijk.

### Beeld 2 (dorpsrand in Drechterland, buiten gemeente):

Tegen:

- Een gesloten rand kan praktisch zijn, maar als je een dorpskarakter wilt, dan moet je doorzichten maken.

### Beeld 3 (stadsrand buiten de gemeente):

- Geen specifieke opmerkingen.

### Beeld 4 (dorpsrand Callantsoog duinzijde):

Tegen:

- Als een dergelijke uitbreiding naast een open dorpskern wordt geplaatst, dan is dat niet passend.
- Dit voorbeeld lijkt op een Vinexwijk. Het heeft geen kwaliteit. Er is sprake van een slechte overgang. Het is een gesloten wand. Als de straten anders gesitueerd zouden zijn, dan krijg je doorkijkjes. Dit laatste wordt als positief ervaren.

Ja, mits:

- De situatie is in het echt minder heftig, maar als zo'n wijk wordt toegevoegd, dan moet er meer ruimte voor groen zijn. Hierbij wordt door de groep opgemerkt dat groen toevoegen niet helemaal past bij het duingebied waar Callantsoog aan grenst, maar dat de huidige situatie wel verbeterd kan worden. Zoals het toevoegen van helmgras of duindoorn. In het gebied groeien verder niet veel bomen vanwege de zoute lucht.

### **Algemene opmerkingen bij beantwoording van de vraag:**

#### **Wat mag er van u aan woningbouw bij echt kleine dorpen?**

- Er wordt gediscussieerd over uitbreidingen van kleine dorpen. Enerzijds wordt gevraagd of het vloeken in de kern is als een heel kleine kern geen kleine kern meer is. Moet je niet meer toestaan? De focus ligt voornamelijk op de grotere kernen waar ontwikkelingen plaatsvinden. Daarmee trek je ook mogelijkheden weg van kleine kernen, die daardoor niet verder kunnen ontwikkelen. Misschien moet je juist grotere volumes mogelijk maken in kleine kernen, maar bekijk dit per kern. Bij Valkoog past het bijvoorbeeld niet. Bij Eenigenburg is dat lastiger in te schatten. Er zijn ook kernen die zich nou eenmaal op een bepaalde manier hebben ontwikkeld en geen kern hebben. Misschien is het mogelijk om voor zo'n dorp wel een kern te realiseren.
- Anderzijds wordt gezegd dat de maat en schaal van uitbreidingen moeten passen bij het dorp. Geen enorme uitbreiding in een kleine kern. Als je kleine kernen wilt laten groeien naar een middelgroot dorp, dan pas je het karakter van de kern aan. Daarbij wordt ook genoemd dat elke kern een eigen karakteristiek heeft en dat dit een kans is. Als dit goed wordt begeleid en vastgelegd, dan kunnen ontwerpers daar rekening mee houden.
- Het gaat om de echt kleine kernen en je moet erover nadenken hoe ermee om te gaan. Door niets te bouwen, valt er ook veel weg en dat komt nooit meer terug. Er zijn kernen die je met rust moet laten, omdat anders het karakter van een dorp in het geding komt. Er zijn mensen die speciaal naar zo'n karakteristieke uitstraling op zoek zijn.
- Er zijn veel woningen nodig om bijvoorbeeld een school in stand te houden. De vraag moet gesteld worden: gaan we een woonwijk bouwen om de school in stand te houden of accepteren we dat de bevolkingssamenstelling is veranderd? Hetzelfde geldt voor voorzieningen. Winkeltjes konden vroeger bestaan in kleine kernen, maar de voorkeuren van mensen zijn veranderd. Men gaat toch naar een grote supermarkt om boodschappen te doen. Dat verandert niet als er een wijk bij wordt gebouwd.
- Ouderen vertrekken; wil je een dorp behouden dan moet de jeugd een kans krijgen om een huis te kopen. Voeg vooral in grotere dorpen toe. Verjongen van de kernen kan alleen als ouderen die op leeftijd komen naar de grotere kernen trekken. Er moet een verhuisketen op gang komen zodat jongeren een huis in de kleinere kernen kunnen betrekken.

#### **Beeld 5 (woonzorgcomplex kleinschalig buiten de gemeente):**

Tegen:

- De uitbreiding die op de kaart wordt getoond, past vaak niet in een kleine kern. Dit past beter in een middelgroot dorp.

#### **Beeld 6 (meergeneratiewoning op voormalig agrarisch erf):**

Voor:

- Geef ruimte aan creativiteit opdat meer ruimte flexibel kan worden benut. Hiervan zijn ook kaart 7 en 8 goede voorbeelden.

#### **Beeld 7 (hergebruik schoollocatie Oudesluis):**

Voor:

- Zo'n gebouw leeg laten staan is niet goed; het is wel goed om een andere functie aan zo'n gebouw te geven.

Tegen:

- In sommige gevallen is het goed om een dorp klein te houden, maar geef kleine dorpen ook een kans om te groeien. Er was een school in Oudesluis, nu niet meer. Hetzelfde geldt voor de supermarkt. Betekent dit dat er geen jonge gezinnen meer komen wonen, omdat de kinderen dan naar school moeten worden weggebracht in een ander dorp?

**Beeld 8 (hergebruik voormalige aardappelloods voor woningen, buiten de gemeente):**

Voor:

- Mooi voorbeeld van functionele herbestemming.

Tegen:

- Anderzijds wordt dit een gezochte oplossing gevonden om een schuur een woonbestemming te geven. Niet per se mooi.

**Eindconclusie:**

- Aan zowel een open als een dichte rand kleven voor- en nadelen. Door een open rand is er contact met het landschap. Een dichte rand biedt veel groen.
  - Randen kunnen ook fungeren om groen te compenseren en om water of hittestress op te vangen.
  - Houd bij uitbreidingen in kleine kernen rekening met maat en schaal en ook het karakter van het dorp.
  - Door een focus op de uitbreiding van de grotere kernen worden de kleinere kernen ontwikkelmogelijkheden ontnomen. Bekijk per kleine kern of een uitbreiding mogelijk is, maar richt je vooral op uitbreiding in grotere kernen.
  - Willen we een school of winkel koste wat het kost behouden of accepteren we dat de bevolkingssamenstelling verandert?
  - Een verhuisstroom van ouderen en jongeren is nodig. Ouderen hebben behoefte aan voorzieningen in de grotere kernen of stad; maak deze verhuizing mogelijk. In de kleine kernen ontstaat zo ruimte voor jongeren.
-

