



Verlag gesprekstafel - woonuitbreidingen bij kernen -

Datum: 11 maart 2020

1^e gespreksronde

Vertegenwoordigers van de raad, dorpsraad Tuitjenhorn, inwoners en van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn bij deze ronde aanwezig.

Kaart 2

- Niet mooi: te blokkerig.
- Sluit niet aan op landschap.
- Liever iets groens aan de rand van het dorp. Met dit voorbeeld kijk je tegen een muur van steen aan.
- Duidelijke afbakening van overgang stad/dorp naar landschap.
- Past meer aan de rand van Schagen dan aan de rand van een dorp.

Kaart 2, 3 en 10

- Variatie van hoogbouw en laagbouw gewenst. Voor jongeren hoogbouw in verband met prijs woning.
- Hoogbouw in hart van kernen en laagbouw aan de randen. Geleidelijk overgang.
- In alle kernen bouwen ten behoeve van voorzieningen.
- Diversiteit in bouw is belangrijk en bouwen voor alle behoeften. Als positief voorbeeld wordt de nieuwbouw op het Hazeraplein gegeven: 12 vrijstaand, 12 senioren, 12 onder een kap, 12 sociale huurwoningen, etc.
- Voor de sociale samenhang een mix van huur en koop, zodat er geen achtergestelde wijken ontstaan.
- Hofje in Tuitjenhorn, hier is veel behoefte aan, niet alleen in de gemeente maar ook in regio. Jong en oud heeft interesse. Het hofje spreekt aan; het is knus en sociaal wordt ervan gezegd.
- Op de vraag of een hofje in Callantsoog ook werkt, is het antwoord: waarom niet? In alle kernen is behoefte aan woningen. Het probleem is een tekort aan woningen op dit moment.

Off topic

- Anderzijds wordt er aangegeven dat er gebouwd moet worden op de plekken waar vraag naar woningen is. In Warmenhuizen en Tuitjenhorn is er veel werkgelegenheid. Mensen pendelen van buitenaf naar Tuitjenhorn en Warmenhuizen voor werk. Er is vraag naar woningen in deze dorpen.

Aan de groep wordt verteld dat in de week van de Omgevingsvisie de volgende punten naar voren kwamen om rekening mee te houden: rust en ruimte, open landschap, authenticiteit. Wat vindt de tafel daar van?

- Inpassing in het landschap is belangrijk. Bij de nieuwe wijk in Warmenhuizen Remmerdel wordt dit gedaan. Aan tafel is men daar niet op tegen.
- Er wordt aangegeven dat niet alleen een architect maar ook een landschapsarchitect moet kijken naar een project. Zodat er netjes een parkachtige omgeving ontstaat die in de omgeving past.
- Iedere kern heeft zijn eigen identiteit. In Schagen kun je meer hoogbouw of hoekige woningen bouwen. Maar bouw vooral voor iedereen: hoogbouw en laagbouw. Hier is wel de ruimte voor nodig.
- Duurzaam bouwen, met een groen dak is positief.

- Aan tafel wordt aangegeven dat de wijk bij het Winkelcentrum Broek op Langedijk positief wordt gewaardeerd. De woningen zien er allemaal anders uit. De ene heeft een dakkapel, de andere niet, veel diversiteit in gebruik van baksteensoorten en dakpannen. Speels en daarom mooi.

Kaart 4 en 6

Kan hoogbouw in alle kernen?

- Nee, je moet eerst naar het dorp kijken of het wel past. Waarbij de teneur is dat dit in grotere kernen makkelijker past dan in kleinere kernen.
- Er wordt aangegeven dat in Groote Keeten er wel een hoog gebouw staat, maar niet als positief voorbeeld.
- Vier verdiepingen is de max, wordt gezegd.
- Hoge gebouwen moeten niet te dicht op elkaar staan.
- In Schagen zou een hoog gebouw zoals op de foto's, kunnen passen. Dit wordt ook als een noodzaak gezien: met de hoge grondprijs van nu, moet je wel de hoogte in. Het moet voor de betaalbaarheid.
- In Schagen kan dergelijke hoogbouw aan de rand van de stad, maar aan de rand van Warmenhuizen en Tuitjenhorn niet zo hoog bouwen als op de foto. Het landschap verandert als je hoogbouw aan rand toevoegt.

Kaart 1, 5, 7 en 8

- Kaart 7 wordt niet gewaardeerd: alleen maar steen.
- In de omgeving inbouwen, met gras en water er bij.
- Kaart 1 is bijna niet te betalen voor een ontwikkelaar, omdat er veel groen omheen staat en het daarmee te duur wordt.
- Bij de inrichting van wijken moeten we rekening houden met dat we in de toekomst allemaal een deelauto hebben en dan minder parkeerplaatsen nodig zijn.
- Goedkope starterswoningen met wadi's, groen, etc. (zoals bij Kaart 5) zien er mooi uit, maar het is niet te betalen. Dit wordt niet als realistisch gezien. Woningen van 30 m², dat is realistisch voor een starter.
- Er wordt aangegeven dat grootschalig bouwen, zoals bij Oudshoorn (Schagen) gebeurt, meer variatie mogelijk maakt. Bij kleine hoeveelheden kun je minder eisen voor stijl meegeven.
- Bij het Hazeraplein wordt er wel veel aan groen ontwikkeld (Kaart 1). Er wordt niet alleen naar veel verdienen gekeken. Het is een voorbeeldplan.
- Ook bij Remmerdel en de Dergmeerweg is de opzet ruim. Dit heeft een voorkeur.

Kaart 13

- Aan tafel is men kritisch over Tiny houses:
 - Tiny houses nemen best veel ruimte in beslag.
 - Geen tijd in Tiny houses stoppen. Niet zinvol.
 - Heel idealistisch.
 - Meer focus op starterswoningen. Iets bouwen of verbouwen zodat je kleine woonruimtes (zoals appartementen) voor starters realiseert.

Kaart 6

- Starters kun je in een groot appartementencomplex goed kwijt. Ideaal voor starters.
- In Warmenhuizen komen veel mensen van buitenaf (arbeidsmigranten). Voor hen zouden appartementen kunnen werken.
- Gemeente Schagen moet niet vergeten dat het hier een stuk goedkoper is dan in de Randstad. Er is een trek naar Alkmaar, Schagen en Warmenhuizen gaande, denkt men. Uitbreiden aan de randen van het dorp. In een dorp met voorzieningen, scholen en goede ontsluiting. Dit heeft een meerwaarde en wordt verwacht in de toekomst. Ontsluiting van Schagen naar Amsterdam is goed te doen; in 45 minuten in Amsterdam.

Overige punten die zijn gemaakt

- Er moet vooral ontwikkeld worden.
- Maak de huizen kleiner, dan houd je de kosten laag.
- Doorschuiven is ook belangrijk. Senioren doorschuiven, zodat zij plek maken voor doorstroom.
- In de gemeente is men van oudsher bang voor te kleine woningen. Niet bang zijn om woningen van 35 m² te bouwen en niet alleen van 70 m².

Conclusie

- **Landschappelijk ingepast, zodat niet tegen een muur van steen aangekeken wordt.**
- **Variatie in bouw, zowel type woningen als uiterlijk. Plan Hazeraterrein (van alles wat). Voor iedereen en geen achtergestelde wijken.**
- **Hoogbouw in Schagen en grote kernen moet kunnen. Liever in het centrum, maar eventueel ook aan de randen. Vier hoog kan aan de rand (is niet zo overheersend).**
- **Niet in alle kernen hoogbouw, kijk of het past.**
- **Groen, water en ruimte heeft de voorkeur, maar houd het ook betaalbaar.**
- **Focus op starterswoningen en grootte van de woning (maak ze kleiner).**

2e gespreksronde

Vertegenwoordigers van de raad, dorpsraad Warmenhuizen, inwoners, vertegenwoordiger groot bedrijf, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en woongroep voor ouderen zijn bij deze ronde aanwezig.

Algemene punten

- De bevolkingsgroei prognoses worden in twijfel getrokken. De huidige ontwikkelingen waren niet voorspeld, o.a. door migratiestroom. Prognoses kloppen daarom op dit moment niet. Vanuit de eigen bevolking is de behoefte er op langere termijn niet.
Economische ontwikkelingen worden niet in dit verhaal meegenomen. Er zijn bedrijven in de gemeente met hoge werkgelegenheid, waar geen rekening mee wordt gehouden in prognoses. Huizenprijzen zijn ook niet meegenomen, het is voor jonge mensen uit de gemeente niet meer te betalen om een woning te kopen. Er is verdringing gaande op de markt, door vraag uit Amsterdam.
- De verkeerde huizen worden gebouwd. Grote eengezinswoningen worden toegevoegd, daar zit de winst in. Maar er is vraag naar goedkope, kleinere woningen.
- Over recreatiewoningen wordt het volgende gezegd: Schagen heeft 5.000 recreatiewoningen. Deze mogen permanent bewoond worden als de gemeente dat zou willen. Laat mensen wonen waar ze willen wonen. Laat mensen een recreatiewoning kopen, die zijn goedkoop. Waarom zou de gemeente Schagen dat tegenhouden?
Er wordt gevraagd wat de tafel ervan vindt als er een recreatiepark aan een kern vastzit, mag dit omgevormd worden tot een woonwijk? De tafel vindt dat dit moet kunnen, want niet te ver van voorzieningen af. Maar het moet een gewone woonwijk worden, niet tijdelijk.
- Bij de toewijzing van de nieuwe huurwoningen aan de Beethovenlaan (48 woningen), zijn huurwoningen toegewezen aan inwoners die net hun huis verkocht hadden en daardoor wel voldeden aan de inkomensnorm. Maar senioren die zich hebben ingeschreven en al langer een te hoog vermogen hadden, kwamen niet in aanmerking voor een huurwoning. Dit wordt als scheef beleid gezien.

Kaart 10 en 3

- Alleen steen, er staan geen bomen tussen. Goede plek voor zonnepanelen.
- Groen is mooi.
- Wisselende bebouwing is mooi, maar heeft ook een prijs.

- Verschillende typen woningen wordt als positief gezien.
- In Warmenhuizen op industrieterrein De Lange Wijd zijn huizen bij gebouwd. Van alles door elkaar, heel divers. Het lijkt alsof het er altijd gestaan heeft. Dat is positief.

Kaart 6 en 12 en 4

- Hoogbouw kan niet in alle dorpen.
- Eenigenburg moet laag blijven. In Warmenhuizen staat er op een paar plekken 3-laagse bebouwing en dat is meer dan voldoende.
- In Zuidend in Warmenhuizen staat een groot (en hoog) appartementencomplex: ziet er mooi uit.
- Tuitjenhorn (hoek Oostwal en Delftweg) De Zon: mooi complex, maar er is geen garagevoorziening.
- Hoogbouw niet in de kleine dorpen, maar kan wel in Schagen (kaart 6). Aan de rand van Schagen moet dat ook kunnen.
- Zorghotel in Callantsoog. Aan zee best mogelijk om daar de lucht in te gaan.

Kaart 1, 7 en 5

- Groen ziet er mooi uit.
- Verschillende typen huizen, moet ook doorgetrokken worden in nieuwbouw.
- Gevarieerd bouwen met kleurstellingen en woningtypes. Wordt als positief gezien.

Algemene punten

- In een dorp als Eenigenburg hoeven geen huizen bijgebouwd te worden. Er zijn geen voorzieningen en mensen die daar gaan wonen hoeven ook geen voorzieningen. Maar als er bijvoorbeeld een agrarisch bedrijf vrijkomt, dan is flexibiliteit van de gemeente gewenst om alternatieve woonvormen toe te staan. Een woongemeenschap voor ouderen. Het hoeft geen standaard product te zijn, liever iets anders.
- Babyboomers, dat wordt een groot probleem in de toekomst. Woonzorggroepen kunnen hierin een oplossing bieden: de lamme helpt de blinde.
- Diversiteit in een eenheid van wonen, draagt bij aan cohesie.
- In Amsterdam staan stadsdorpen: alles door elkaar. Doe dit ook in Schagen.
- Er zijn heel veel vier- en vijf- kamer-woningen, en geen twee-kamer-woningen. HAT eenheden bieden een oplossing? Er is een verschil tussen lange termijn vraag (kleinere woningen) en korte termijn behoefte (eengezinswoningen). Doorstroming op gang helpen zou mooi zijn.
- Uitbreiding in kleine dorpen/kernen is niet nodig. Grootschalig bouwen in de grotere kernen en in Schagen wel.
- Gemeente moet meer sturen op wat er op de grond gebouwd mag worden.

Conclusie

- **Kleinere twee-kamer-woningen bouwen voor starters én ouderen, niet nóg meer eengezinswoningen.**
- **Flexibele opstelling vanuit de gemeente voor alternatieve woonvormen, ook bijvoorbeeld tijdelijk toestaan van permanente bewoning van recreatieparken.**
- **Hoogbouw niet in alle dorpen, in Schagen en grote kernen zoals Warmenhuizen moet het wel kunnen, ook aan de rand. Belangrijk is: kijk of het (landschappelijk) past.**
- **Een recreatiepark dat aan een dorp vastzit mag getransformeerd worden naar wonen.**
- **Prognoses kloppen niet, want geen rekening gehouden met economische ontwikkeling en migratiestroom.**
- **Niet overal uitbreiden: in kleine kernen niet of minimaal, en grootschalig in de grotere kernen en Schagen.**



Kaart 1 dorpsse laagbouw EW deinum 3



Kaart 2 dorpsrand hard Drechterland EW



Kaart 3 dorpsrand Warmenhuizen EW



Kaart 4 EW excursie Arnhem Nijmegen appartementen



Kaart 5 EW excursie Arnhem Nijmegen duurzaam bouwen



Kaart 6 hoogbouw



Kaart 7 laagbouw woningen met hagen



Kaart 8 laagbouw wooncomplex EW



Kaart 9 rand dorp t Zand SN3



Kaart 10 rand kern Callantsoog SN4



Kaart 11 rand kern Lagedijk Schagen SN2



Kaart 12 sociale huurwoningen



Kaart 13 TinyhousesAlkmaar(1)