Memo

Onderwerp
Beantwoording vragen beeldvormende vergadering voorkeursrichtingen Dorpsvisies Nieuwe Niedorp/Winkel en Hippolytushoef

Datum
2 februari 2026

Aan
Gemeenteraad

Van
College/R.N. Leever

Doel
Informeren

Beste leden van de raad,

Tijdens de beeldvormende bijeenkomst op 15 januari hebben wij de concept voorkeursrichtingen voor de Dorpsvisies Nieuwe Niedorp/Winkel en Hippolytushoef aan u gepresenteerd. U heeft verduidelijkende vragen gesteld die wij in deze memo beantwoorden:

1. **Houdt goed rekening met de toename van mobiliteit rondom de dorpen, goed naar infrastructuur kijken, wij nodigen u uit om visionair te denken.**
   Naar aanleiding van deze aansporing gaan we verder kijken naar mogelijke mobiliteitsoplossingen. Daarbij zal op hoofdlijnen worden bekeken welke robuuste oplossingen mogelijk zijn. Uiteraard is de definitieve mobiliteitsinvulling een randvoorwaarde van de keuzes die gemaakt worden in de dorpsvisie. De randvoorwaarden worden met de dorpsvisie meegeven waarop dan een definitief voorstel wordt uitgewerkt. verder onderzoek wordt gedaan voor mobiliteitsoplossingen.
   Voor de besluitvorming over de dorpsvisies willen we hier met een BOT-sessie bij u op terugkomen.

2. **Is er wel voldoende ruimte voor het sportpark op locatie Limmerschouw?**
   In bijlage 1 is een afbeelding van de bestaande twee accommodaties op de locatie geplakt om te laten zien dat deze op de locatie passen. Daarbij gaan we er natuurlijk vanuit dat clusteren ook betekent dat faciliteiten gezamenlijk gebruikt kunnen worden. Daarnaast een voorbeeld uit

Oisterwijk wat in maat en schaal heel veel groter is in aantal voorzieningen maar het geeft wel aan dat ook dat past en je zelfs nog ruimte over hebt. Hopelijk schept dit vertrouwen dat de locatie echt toereikend is. Daarnaast hebben we in bijlage 2 uiteengezet waarom de locatie aan de Limmerschouw de voorkeur heeft voor het huisvesten van het sportcluster. We zijn ons bewust zijn dat ruimte voor woningbouw en sport communicerende vaten zijn op deze locatie. In de Dorpsvisie nemen we een indicatie mee en bij verdere uitwerking incl. de uitkomsten van het IHP wordt het plangebied verder vorm gegeven. Voor nu zijn we ervan overtuigd dat het passend kan worden ingevuld.

3. **Wat was de verhouding tussen voor en tegenstemmers over de verplaatsing Aldi in Hippolytushoef?**
   157 mensen stemden tegen, 60 mensen stemden voor verplaatsing van de Aldi. Zie verder bijlage 1.

4. **Laat ons wat voorbeelden van woningdichtheden zien en adviseer wat passend is.**
   In bijlage 1 gaan we hierop in. We tonen voorbeelden van verschillende dichtheden. We hebben referentievoorbeelden op de locaties geprojecteerd om een maat en schaal gevoel te krijgen bij de ontwikkelingen. Dit zijn nadrukkelijk geen ontwerpen. Waar het verder om gaat is dat we op basis van het gewenste programma best een groot aantal woningen met een klein woonoppervlak hebben. (55-85m2) Daarmee wordt de dichtheid per definitie al hoger.

5. **Controleer de raming van het verplaatsen van het zwembad in Hippolytushoef.**
   De raming voor het verplaatsen het zwembad naar het huidige sportcomplex en het opwaarderen van het sportcomplex is tijdens de beeldvormende bijeenkomst niet juist weergegeven. De nu gehanteerde ambitie is het realiseren van een sporthal met zwembad op deze locatie, dit wordt geraamd op circa €15M.

   We willen nogmaals benadrukken dat de raming bij de concept voorkeursrichtingen gaat om een globale raming welke niet gezien kan worden als GREX van (ontwikkelingen uit) de dorpsvisie. Waar mogelijk worden inkomsten en uitgaven aan elkaar gekoppeld, maar de publieke voorzieningen zijn niet allemaal verbonden aan de woningbouwontwikkelingen. Tevens wordt er

straks per project gekeken naar de investeringen, de opbrengsten en ook mogelijk subsidie en koppelkansen.

Verder hebben we voor de investeringen gekeken naar de mogelijke indicatie van kapitaallasten. We geven hieronder gegroepeerd weer welke bandbreedte aan investeringen het betreft en welke indicatieve kapitaallasten daarbij horen.

Nieuwe Niedorp/ Winkel	**Bandbreedte investering (€)**	**Indicatie kapitaallasten (€)***
Sport	20 Mln - 33 Mln	
Groen (park en natuur)	2,5 Mln – 3,5 Mln	
Infra en mobiliteit	Ci 7 Mln.	
totaal		1,6 – 2,~~5~~8 Mln

Hippolytushoef	**Bandbreedte investering (€)**	**Indicatie kapitaallasten (€)***
Sport incl zwembad	15 Mln – 17,5 Mln	
Groen (agrarisch landschap)	2,5 Mln – 3 Mln	
Infra en mobiliteit	Ci 1,5 Mln.	
totaal		0,9 – 1,1 Mln

***Per onderdeel/ groep zijn verschillende afschrijvingstermijnen waardoor er andere verhoudingen kapitaallasten zijn.

6. **Wat voor invloed heeft het programma; 30-30-40 op de woning dichtheid?**

Hoe meer er wordt gestuurd op betaalbaarheid, hoe hoger de dichtheid. Het huidig gemeentelijk beleid (oa. de Woonvisie) is uitgangspunt voor deze visies. We gaan van gemiddelde dichtheden uit, dichtbij voorzieningen is het mogelijk om een hogere dichtheid te realiseren als er hoger gebouwd wordt. Project specifiek aanpassen is mogelijk, in de dorpen waar al 30% sociale woningbouw is mag bijvoorbeeld afgeweken worden. Dit is maatwerk dat we bekijken vanuit de opgave en samen met de corporaties gaan onderzoeken.

7. **Informeer ons over het energievraagstuk. Tot nu toe worden woningen aangesloten, hoe lang blijft dat goed gaan? Wat wordt er gedaan om te voorkomen dat woningen en voorzieningen niet ontwikkeld kunnen worden?**

   Vooralsnog voorzien we dat de woningen kunnen worden aangesloten en hierover voeren we vroegtijdig het gesprek met het nutsbedrijf. Voorzieningen nemen we hier ook bij mee. Het zal de aankomende jaren aandacht moeten houden en dit doen wij als gemeente actief. Ook doen wij zelf onderzoek hoe we bij gebiedsontwikkeling kunnen inzetten op voorzieningen die minder stroomverbruik vragen, zoals bodemwarmte.
   In januari 2026 heeft TenneT een herijking van het congestiemanagement onderzoek gepubliceerd. Hierover wordt u in februari verder geïnformeerd, doormiddel van een Raadsinformatiebrief vanuit de Energieregio Noord-Holland. In deze Raadsinformatiebrief wordt ook ingegaan op het nieuwe ACM-prioriteringskader.

8. **Informeer ons over het watervraagstuk**
   Binnen de uitwerking van iedere woningbouw- of gebiedsontwikkeling wordt actief het waterbelang meegewogen. Dit proces zorgt ervoor dat de waterhuishouding waterneutraal en voldoende toekomstbestendig is ingericht en aspecten als waterveiligheid, waterkwaliteit en waterkwantiteit zijn geborgd. In de meeste gevallen voegen we een waterparagraaf toe aan het ruimtelijke plan. We beschrijven hierin hoe we binnen het plan omgaan met de waterhuishouding. Het waterschap wordt hierbij betrokken. Zij leveren input op en toetsen de waterparagraaf en beoordelen of er voldoende rekening gehouden is met het waterbelang. (per gebiedsontwikkeling een uitwerking)

9. **Zijn er nog sociale voorzieningen nodig?**
   Voor Hippolytushoef is vanuit de inwoners en professionals ontvangen dat er behoefte is aan meer ruimte om elkaar te ontmoeten, vooral voor jongeren. De gedachte is om te onderzoeken of daar ruimte voor gevonden kan worden in het centrum. Voor Winkel en Nieuwe Niedorp is die behoefte niet gesignaleerd. Als de behoefte in de komende jaren wel in beeld komt, dan houden we daar in de gebiedsontwikkeling van de grotere wijken rekening mee.