Gemeente Hollands Kroon

Dorpsvisies

Vragen raadsbehandeling

voor Nieuwe Niedorp / Winkel en Hippolytushoef

29.01.2026

Projectgroep:

Wat waren de vragen van de raad?

2. Is er wel voldoende ruimte voor het sportpark?

Sportpark NNW - passen de gewenste sportvoorzieningen op de locatie?

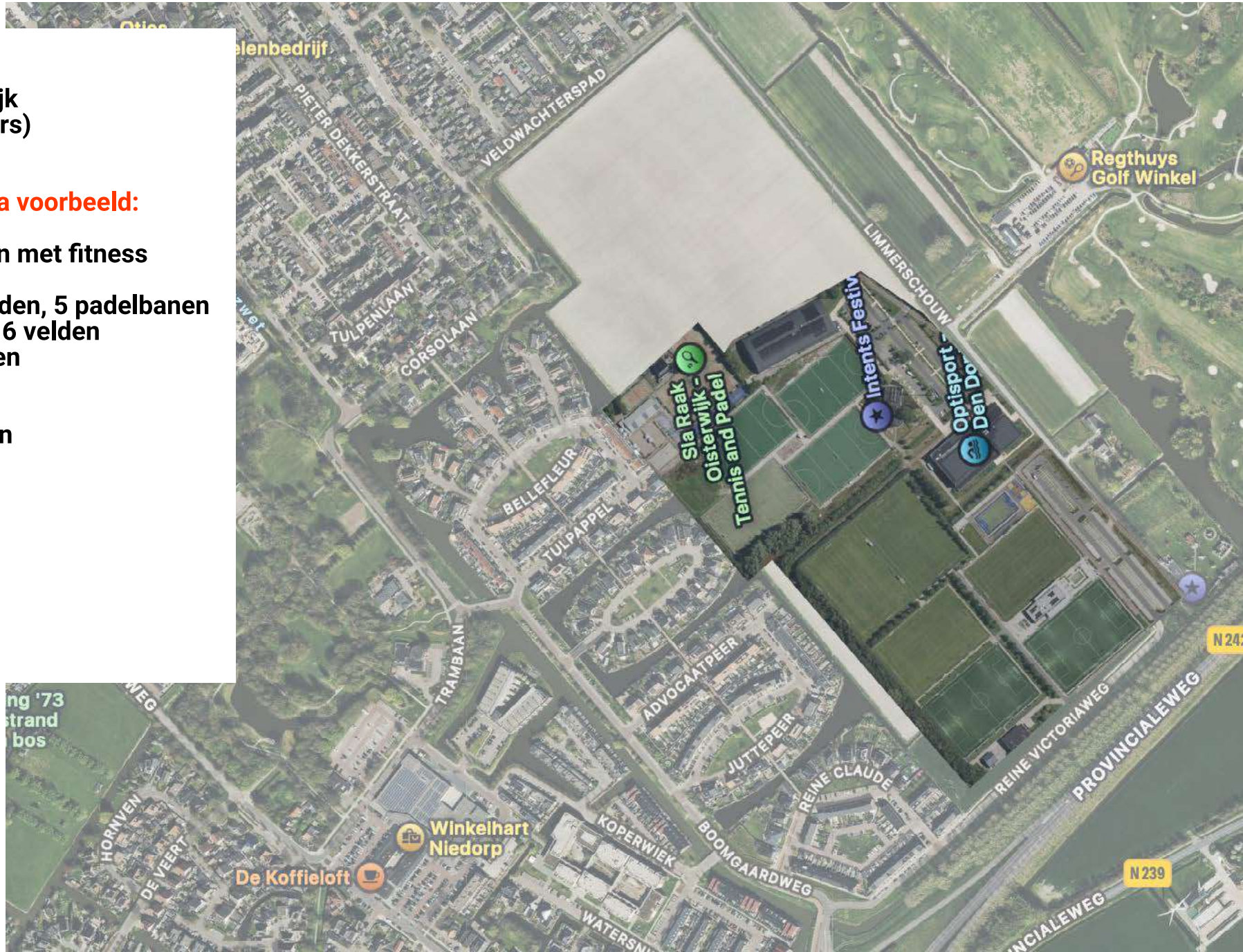


Om gevoel van maat en schaal te geven van de beoogde locatie bij Limmerschouw zijn ter vergelijking de twee bestaande sportclubs op de locatie geprojecteerd.

Sportpark NNW - passen de gewenste sportvoorzieningen op de locatie?

Voorbeeld locatie:
Den Donk in Oisterwijk
(circa 20.500 inwoners)

Aanwezig programma voorbeeld:
- **Zwembad 25 meter**
- **Sporthal 3 zaaldelen met fitness**
- **Handbalveld**
- **Tennis: 9 Tennisvelden, 5 padelbanen**
- **Twee voetbalclubs: 6 velden**
- **Hockeyclub: 4 velden**
- **Klimwand**
- **Scouting**
- **Jeu-de-boulesbanen**



Sportpark NNW - passen de gewenste sportvoorzieningen op de locatie?







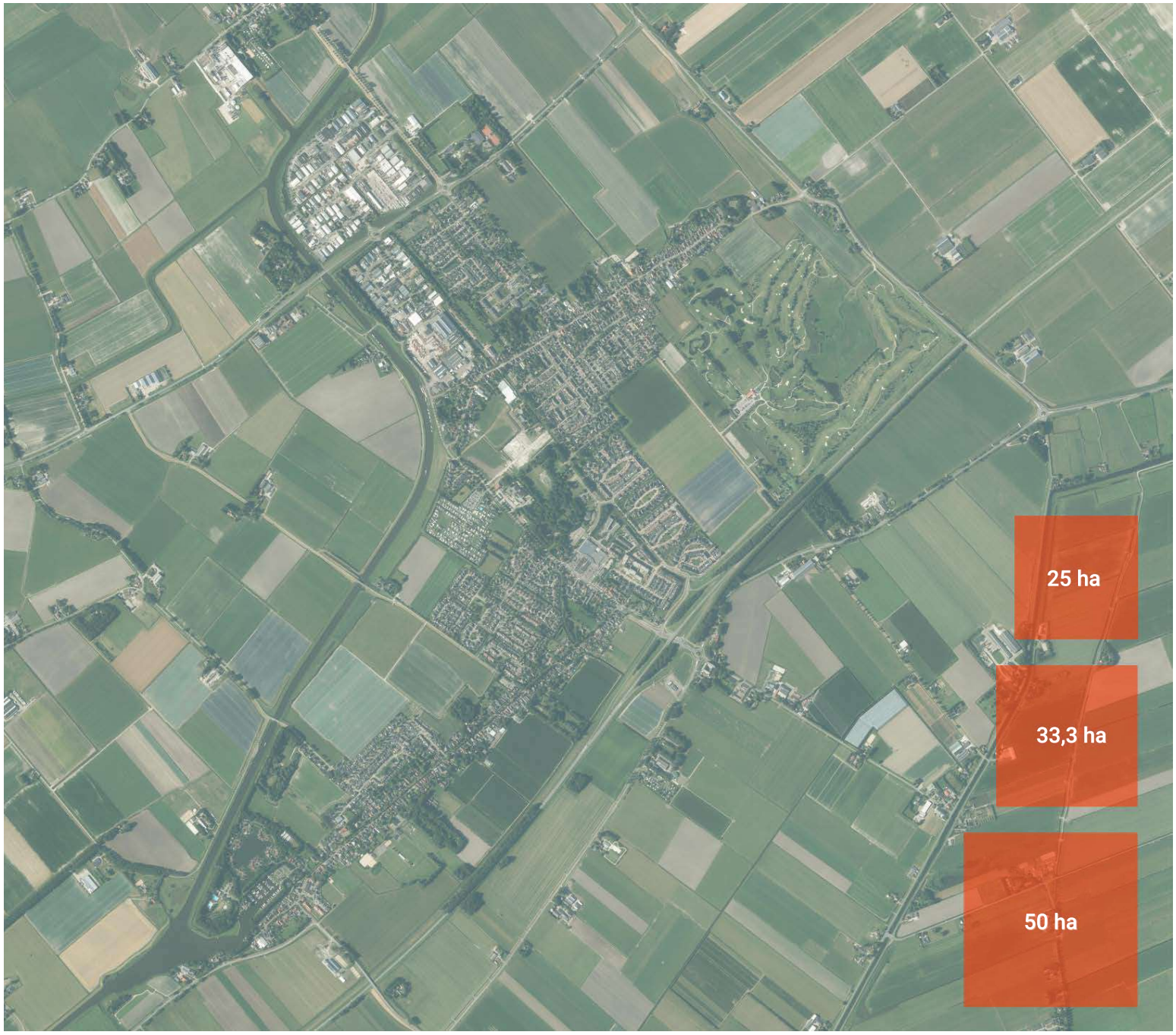


Wat waren de vragen van de raad?

3. Woningbouw dichtheden

- Voorbeelden van dichtheden toevoegen. Wat vinden we passend en wat is het verschil tussen de dichtheden?

Nieuwe Niedorp / Winkel: benodigde ruimte voor +1000 woningen



Voor 1.000 woningen totaal
20 woningen per ha = 50 ha nodig
30 woningen per ha = 33,3 ha nodig
40 woningen per ha = 25 ha nodig

Hippolytushoef: benodigde ruimte voor +150 woningen



Voor 150 woningen totaal
20 woningen per ha = 7,5 ha nodig
30 woningen per ha = 5 ha nodig
40 woningen per ha = 3,75 ha nodig

Voor wie zijn de woningen? (uit: Woonvisie, 2024)

30 - 30 - 40
30% sociale huur
30% vrije sector
40% middenhuur en betaalbare koop

Doelgroepen:
- starters
- kleine huishoudens
- jonge gezinnen (o.a. instroom vanuit Randstad)
- senioren
- bijzondere doelgroepen (CPO, mantelzorg, flexwonen, zorgwonen)

Specifieke opgave
Nieuwe Niedorp/Winkel is een van de grootste kernen, en doorstroming is een centraal thema. Voor doorstroomwoningen (doelgroep senioren) zijn de belangrijkste wensen:
- gelijkvloers
- levensloopbestendige woning
- senioren-/clusterwoning
- patiowoningen/bungalows
- ruime appartementen

(variatie van 55 m^2-110 m^2)

KERN	WONINGBOUW AMBITIE	+ WOONDEAL
Anna Paulowna	200	+400
Breezand	35-80	
Den Oever	25-50	
Hippolytushoef	70-145	
Middenmeer	65-145	
't Veld	50	+250
Wieringerwaard	25-50	
Wieringerwerf	300	+200
Winkel en Nieuwe Niedorp	200	+1.000
Woondorpen noordoost	20-40	
Woondorpen noordwest	15-30	
Woondorpen oost	35-80	
Woondorpen zuidwest	45-100	
TOTAAL	ca. 3.200	

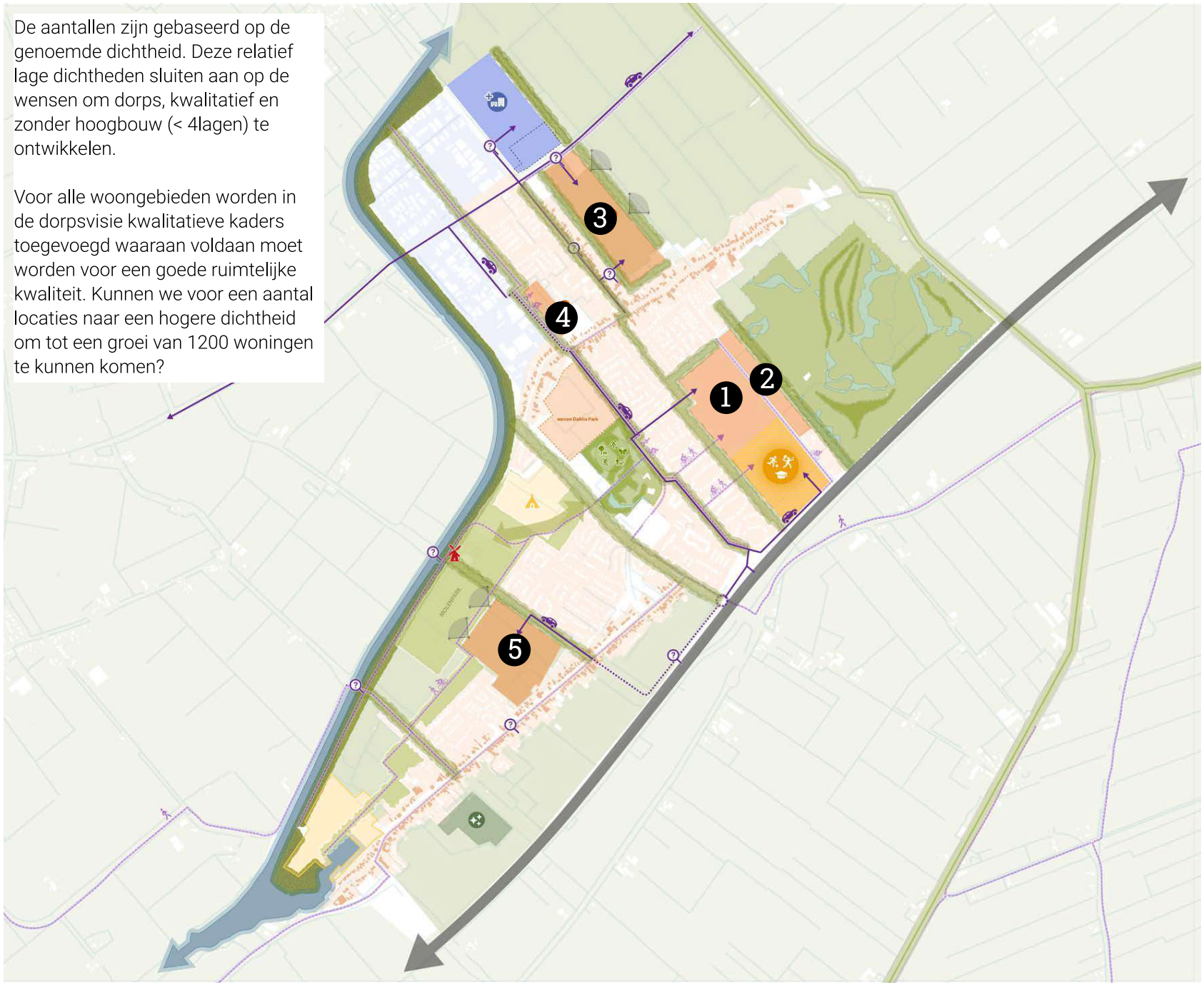
* Het totaal kan afwijken door afrondingsverschillen.

Woonvisie Hollands Kroon | 27 februari 2024 | definitief concept | 26

Terugblik: aantal woningen concept voorkeursrichting NNW

De aantallen zijn gebaseerd op de genoemde dichtheid. Deze relatief lage dichtheden sluiten aan op de wensen om dorps, kwalitatief en zonder hoogbouw (< 4lagen) te ontwikkelen.

Voor alle woongebieden worden in de dorpsvisie kwalitatieve kaders toegevoegd waaraan voldaan moet worden voor een goede ruimtelijke kwaliteit. Kunnen we voor een aantal locaties naar een hogere dichtheid om tot een groei van 1200 woningen te kunnen komen?



1 Limmerschouw
circa 282 woningen
- 30 wo/ha
- doorsteken
- groene buffer bestaande woonwijk

2 Rand golfbaan
circa 107 woningen
- 25 wo/ha
- groene overgangzone
- inpassen fietsroute

3 Bosstraat
circa 327 woningen
- 30 wo/ha
- groene overgangzone landschap en bestaande woningen, zichtlijnen WFO

4 Achter Dorpsstraat Winkel
circa 67 woningen
- 20 wo/ha
- inpassen nieuwe verbindigsweg met ruimtelijke kwaliteit

5 Oosterweg
circa 200 woningen
- 20 wo/ha
- overgang naar groene parkzone
- zichtlijnen naar kanaal

TOTAAL 983 woningen

Terugblik: aantal woningen concept voorkeursrichting Hippolytushoef

De aantallen zijn gebaseerd op de genoemde dichtheid. Deze relatief lage dichtheden sluiten aan op de wensen om dorps, kwalitatief en zonder hoogbouw (< 4lagen) te ontwikkelen.

Voor alle woongebieden worden in de dorpsvisie kwalitatieve kaders toegevoegd waaraan voldaan moet worden voor een goede ruimtelijke kwaliteit.



1 Hortensialaan
circa 23 woningen
- 25 wo/ha
- groene overgangzone landschap
- verbinden wandelroutes

2 Seringenlaan
circa 13 woningen
- 20 wo/ha
- inbreidingslocatie, aansluiten op omliggende maat en schaal

3 Bloemenbuurt (herstructurering)
circa 50 woningen

4 Tjatting
circa 16 woningen
- 20 wo/ha
- inbreidingslocatie, opwaarderen groene scheg

5 Klieftstraat
circa 46 woningen
- 25 wo/ha
- geluidsvoorziening

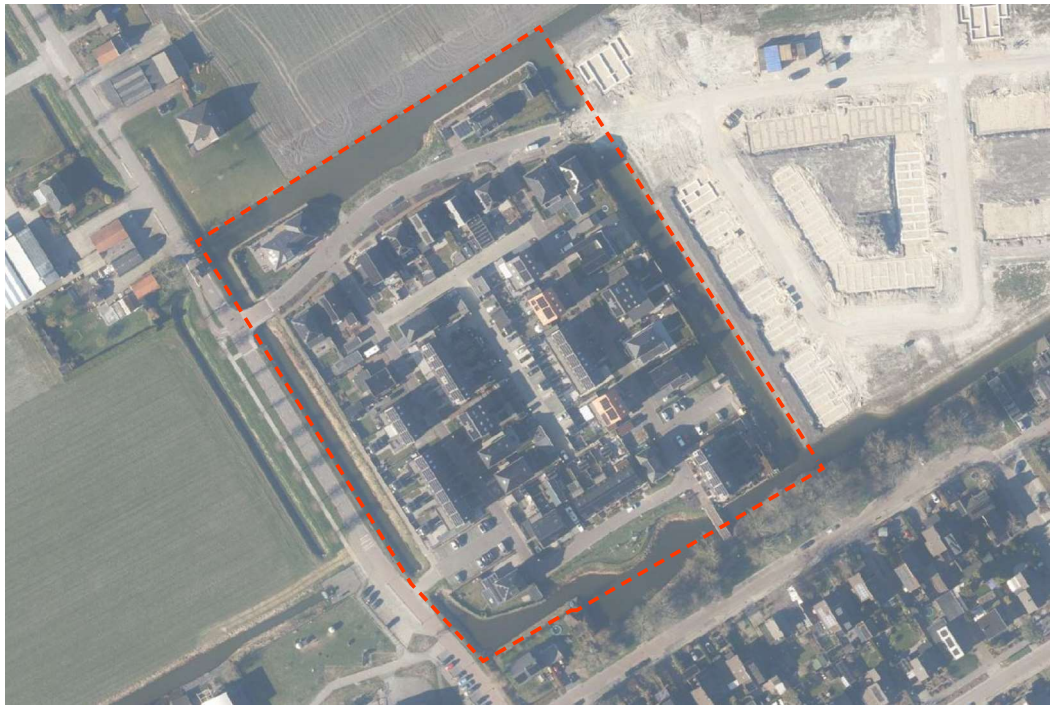
TOTAAL 148 woningen

Overige potentiële locaties waarvan het aantal woningen nog niet bekend is, zijn:
- Voormalige Concordia
- De Smederij
- Kleinschalige woningbouw Noordburenweg tussen begraafplaats en Gemeenelandsweg
- Verdichting en transformatie in de oostelijke buurten.
- Transformatie rand Molenveld

Lage dichtheid staat niet gelijk aan kwaliteit: voorbeeld ‘t Veld

Plangebied
Totaal 60 woningen.
Gebied is circa 2,8 ha in totaal inclusief watergangen en oevers rondom.

Circa 21 woningen per hectare.









Passende referentieprojecten en hun dichtheden

Verandawoningen, Almere



Johanna Keenenburgh, Schipluiden



Knarrenhof, Zwolle



Knarrenhof, Gouda



20 wo/ha

30 wo/ha

40 wo/ha



Geworteld wonen, Rijswijk



Klein Kadoelen, Amsterdam



CPO Meer en deel, Eindhoven

Verandawoningen, Almere

20 wo/ha (Onix architecten)

- De villa's bestaan uit drie of vijf woningen en staan vrij in de ruimte.
- Rondom groene terreininrichtng met landschappelijke rand.
- De hoger gelegen veranda verzorgt de geleidelijke overgang van privé naar openbaar en geeft de bewoner zo in grote mate een gevoel van privacy binnen de gemeenschappelijke ruimte.








Test op locatie: Rand golfbaan, Winkel

Plangebied: ca. 4 ha
Stempel verandawoningen op plangebied: ca. 80 woningen
Kwaliteiten: grote groene ruimte, ruimte inpassing fietsroute, landschappelijke rand, doorzichten naar het landschap



Johanna Keenenburgh, Schipluiden

20 wo/ha (Moka architecten en LAP landschap)

- Boerenensemble met hoofd naar het landschap.
- Het boerenerf benadrukt informele charme, terwijl het landgoed juist een formeler en statiger karakter toont, met symmetrische gevels, pannendaken en veel metselwerk.
- Natuurlijke en informele inrichting die past bij de sfeer van een boerenerf, met veel gebruik van hout en rieten materialen, en herkenbare landelijke bouwvormen.













Geworteld wonen, Rijswijk

30 wo/ha (Inbo architecten)

- Vijftig koop- en huurwoningen met gemeenschappelijke schuur en moestuin, onderdeel van CPO-project.
- Gesitueerd aan gemeenschappelijk erf met parkeren aan de rand van het terrein.
- Ook aandacht voor prive-buitenruimtes bij de woningen.

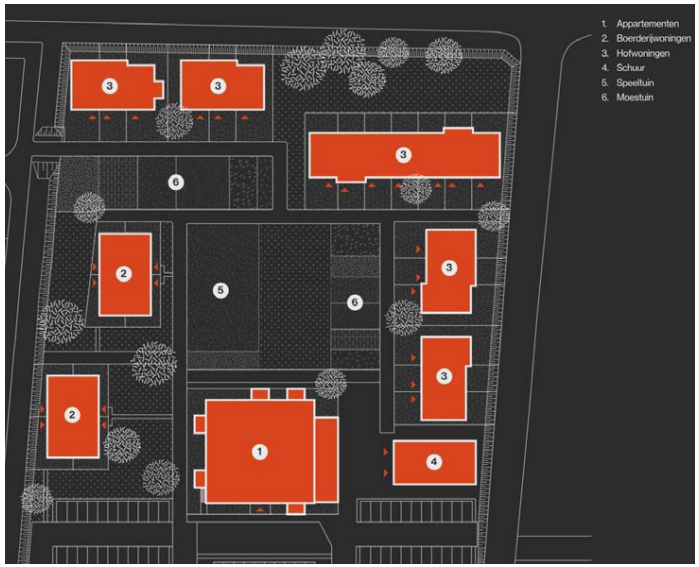












Test op locatie: Oosterweg, Nieuwe Niedorp

Plangebied: ca. 10 ha
Stempel woonvormen Geworteld wonen op plangebied: ca. 282 woningen
Kwaliteiten: grote groene ruimte, doorzichten naar het landschap, verschillende woonvormen met gedeelde- en prive buitenruimtes, verscheidenheid aan plattegronden en daarmee doelgroepen



Klein Kadoelen, Amsterdam

30 wo/ha (Houben / Van Mierlo en Delva)

- Verkaveling met erfkarakter, straten zijn aaneenschakeling van vrije erven.
- Diepe achtererven en fijnmazige verkeersstructuur geven intieme en dorpse openbare ruimte. Met dorpsplein.
- Diversiteit en familiariteit in materialisering geeft aantrekkelijke ruimtelijke kwaliteit.
- Opent zich naar het landschap.








Test op locatie: Bosstraat, Winkel

Plangebied: ca. 11 ha
Stempel woonvormen Geworteld wonen op plangebied: ca. 350 woningen
Kwaliteiten: opent zich naar het landschap, doorzichten naar het landschap, ruimte voor groenbuffer naar huidige omliggende bebouwing,



Knarrenhof Aahof, Zwolle

40 wo/ha (Inbo architecten)

- Veelal eenlaagsbebouwing, gelijkvloerse woningen voor senioren.
- Privebuitenruimte met gezamenlijke binnentuin
- Ontmoeten op de stoep voor het huis













Test op locatie: Achter de Dorpsstraat, Winkel

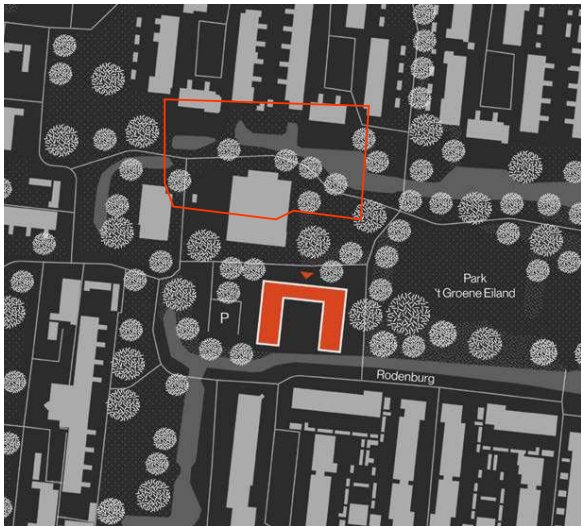
Plangebied: ca. 3 ha
Stempel woonvormen Knarrenhof Zwolle op plangebied: ca. 125 woningen
Kwaliteiten: doorzetten van erfstructuur achter het lint, doorzicht naar het lint, eenlaagsbebouwing rondom groene ruimte, clusterwoningen senioren



Knarrenhof, Gouda

40 wo/ha (Inbo architecten)

- Drielaagsbebouwing aan een groene binnentuin. Ontmoeten vindt plaats op de galerij met plek voor zitjes en plantenbakken.
- Door gestapelde bouw veel ruimte voor groen en water rondom het complex.











CPO Meer en deel, Eindhoven

40 wo/ha (Van Tuijn stedenbouw)

- Twee- tot vierlaagse bouwblokken (gestapelde rijwoningen) in doorwaadbare groene ruimte
- Ontmoeten op de stoep van het bouwblok en in de gezamenlijke groene ruimte
- Houtbouw en duurzame materialisering











Test op locatie: Limmerschouw, Winkel

Plangebied: ca. 10 ha
Stempel woonvormen Meer en deel op plangebied: ca. 400 woningen
Kwaliteiten: doortrekken van het landschap naar het dorp, doorzichten naar de Westfriesedijk en golfbaan, ruimte voor groenbuffer naar bestaande woningbouw, ruimte voor netwerk langzaam verkeer en recreatie



Wat waren de vragen van de raad?

4. Verplaatsen Aldi

- Wat is de verhouding voor- en tegens rondom het verplaatsen van de Aldi uit de bewonersparticipatie?

Verplaatsen Aldi - wat vinden de respondenten?

222 mensen hebben een motivatie gegeven waarom ze denkrichting 2 (met daarin het verplaatsen van de Aldi) wel of geen goed idee vinden. 157 van deze respondenten geven aan niet tevreden te zijn met deze denkrichting, exclusief door het verplaatsen van de Aldi (soms gemotiveerd als: supermarkt te ver weg voor ouderen, Aldi te ver van andere winkels, of verplaatsen Aldi slecht voor leefbaarheid dorp). Slechts 5 mensen geven een andere reden aan voor het tegenstemmen bij deze denkrichting. Dit is samen de 73% van de cirkeldiagram hiernaast.

De 27% van de mensen die voor deze denkrichting stemt is tevreden over een mogelijk nieuwe autolocatie voor de Aldi (“makkelijk aan te rijden”), het verdwijnen van vrachtverkeer uit het dorp door bevoorrading Aldi, of geeft aan alleen gebruik te maken van de andere supermarkt in de kern.

