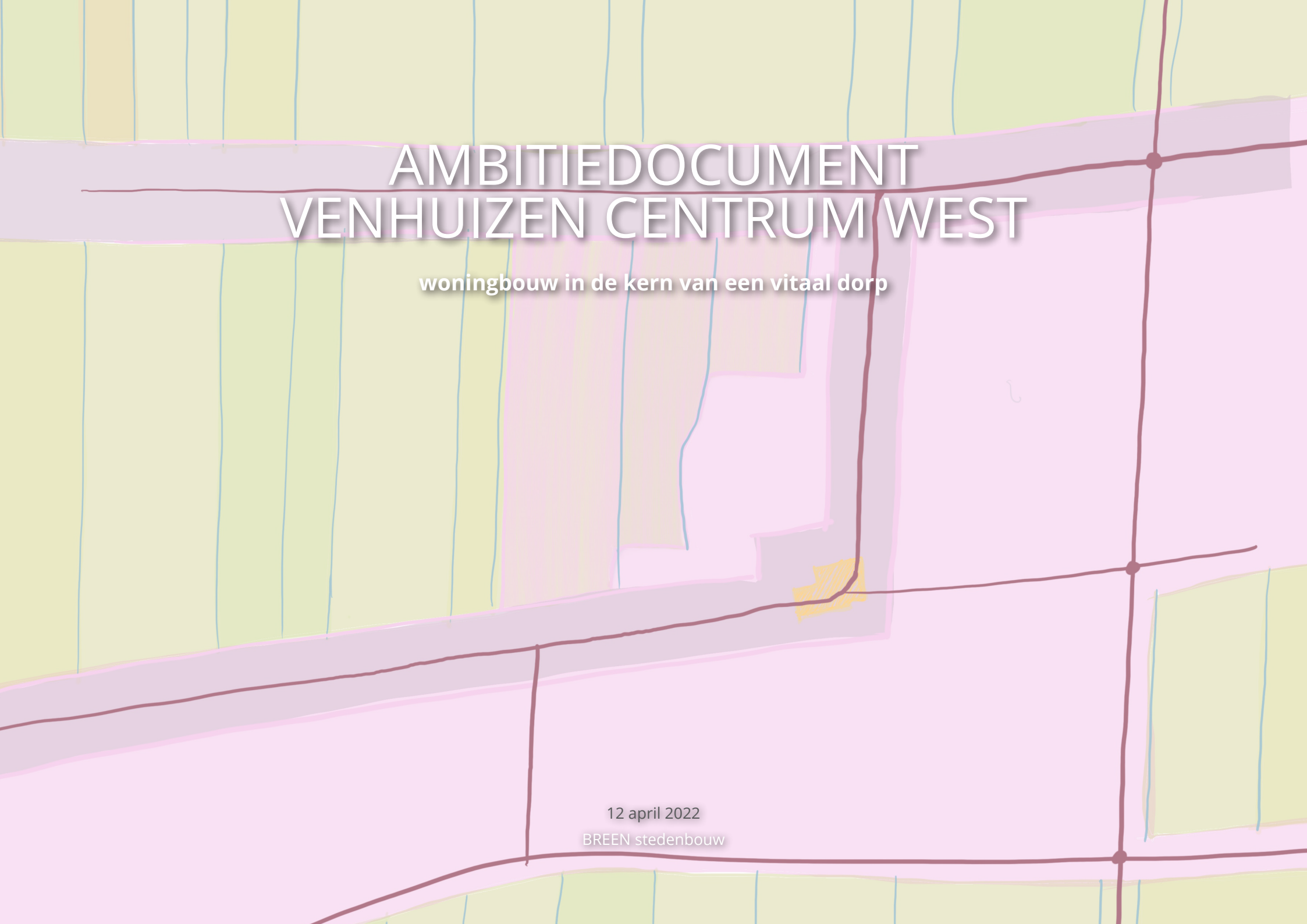
AMBITIEDOCUMENT VENHUIZEN CENTRUM WEST

woningbouw in de kern van een vitaal dorp



12 april 2022

BREEN stedenbouw

COLOFON

Opgesteld door
Gemeente Drechterland, Projectgroep Venhuizen Centrum West

Vastgesteld door
College van burgemeester en wethouders Drechterland, 12 april 2022

Onderzoek, vormgeving en verbeelding
BREEN stedenbouw

AMBITIEDOCUMENT

Venhuizen Centrum West is aangewezen als de eerstvolgende, voor het dorp, grootschalige woningbouwuitbreiding. Het zit daarmee in de Initiatieffase. Hierna volgen de Haalbaarheidsfase en Realisatiefase. In de Initiatieffase wordt het initiatief kenbaar gemaakt, een projectorganisatie opgezet en relevante beleidsdocumenten bijeengebracht. De belangrijkste beleidsuitgangspunten worden samengebracht in een Ambitiedocument. Dit ambitiedocument is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Drechterland.

INHOUDSOPGAVE
AMBITIEDOCUMENT VENHUIZEN CENTRUM WEST

4 INLEIDING

6 AMBITIEDOCUMENT

10 AMBITIES

18 UITGANGSPUNTEN

30 DOELSTELLINGEN

34 VAN AMBITIE NAAR REALISATIE

INLEIDING

Aantrekkelijk Venhuizen

Bewoners geven aan dat ze tevreden wonen in Venhuizen. Vele generaties leven hier van de landbouw en sinds enkele decennia is het een geliefde woonplaats voor ruim 4.000 mensen. Venhuizen wordt binnen Drechterland steeds belangrijker als woonkern.

In 2017 is samen met dorpsbewoners een toekomstvisie opgesteld, het Centrumplan 2017. Hierin staat een ruimtelijk en programmatisch wensbeeld beschreven. De kern van het document is gericht op een samenhangende ontwikkeling van woningbouwmogelijkheden, versterken van de dorpsvoorzieningen en het aantrekkelijk maken van de openbare ruimte, onder ander door het inrichten van een dorpsplein.

Sinds 2017 zijn er allerlei ontwikkelingen gestart en hebben diverse partijen zich gemeld met ideeën voor met name woningbouwplannen. Binnen de gemeente Drechterland is ook Venhuizen onder de aandacht bij initiatiefnemers. De gemeente heeft de initiatieven geïnventariseerd en getoetst aan de bijdrage aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwontwikkeling in Drechterland. De gemeente heeft een prioritering opgesteld en daarbij kreeg het woningbouwinitiatief Centrum West de hoogste score. De belangrijkste overweging betreft de centrale ligging en de omvang van de locatie.

Woonvraag!

In Drechterland wordt ernaar gestreefd 700 extra woningen tot 2025 (ten opzichte van peiljaar 2019) te ontwikkelen. De gemeente stuurt aan op de realisatie van woningbouw die aansluit bij de woningbehoefte. Uitbreiding wordt in alle kernen gerealiseerd. Groeikernen zijn Hoogkarspel (nabij openbaar vervoer) en Venhuizen.

Uit het Woonprogramma Drechterland (2021-2025) blijkt voor Venhuizen tot 2025 een woningbouwbehoefte van 350 woningen:

- Behoefte aan ca. 100 woningen voor kleinere projecten binnen bestaand stedelijk gebied;
- Ruimte voor ca. 250 extra woningen in uitbreidingsgebieden.

De locatie Centrum-West Venhuizen is in juni 2021 door de gemeenteraad aangewezen als de eerstvolgende grootschalige uitbreidingswijk woningbouw. Met deze locatie kunnen we tussen de 200 – 250 duurzame, broodnodige woningen toevoegen aan de gemeente Drechterland, en specifiek aan Venhuizen. Dit woningbouwplan sluit aan bij de ontwikkelingen in het centrum, en draagt daarmee bij aan het realiseren en behouden van een vitaal en aantrekkelijk Venhuizen.

De geplande nieuwbouw heeft ook invloed op de basisscholen. Wanneer er meer huizen komen, komen er ook meer leerlingen voor de scholen in Venhuizen. We zijn met Stichting katholiek onderwijs De

Streek (Jozefschool) en Stichting Present (’t Padland) in gesprek over wat dit betekent voor het onderwijs zodat we ons kunnen voorbereiden op de toekomst.

Om een goede start te kunnen maken met de ontwikkeling bepalen we eerst samen met de stakeholders en inwoners de ambities en uitgangspunten voor deze nieuwe woningbouwontwikkeling Venhuizen Centrum-West.

Deze verkennende gesprekken zullen begin 2022 resulteren in een gemeenschappelijk gedragen ambitiedocument voor de verdere uitwerking van het plan.

Yvonne Roos-Bakker
Wethouder Ruimtelijke ordening

Huidige centrumgebied van Venhuizen

AMBITIEDOCUMENT

Ambities

- Met de woningbouwontwikkeling wordt actief vormgegeven aan de uitgangspunten van Vitale Dorpen
- Er wordt voor diverse doelgroepen gebouwd
- Er wordt gestreefd naar een snelle ontwikkeling
- De ontwikkeling wordt een samenwerking tussen initiatiefnemers en de gemeente met de inbreng van belanghebbenden

Uitgangspunten

- Ontwikkelen binnen een aangegeven gebied dat nu agrarisch in gebruik is
- Het Woonprogramma Drechterland is leidend voor de verdeling in woontypen en doelgroepen
- Waar mogelijk wordt zo snel mogelijk ontwikkeld zonder in te leveren op kwaliteit
- Het nieuwe gebied krijgt ruimtelijke eigenschappen die aansluiten bij kenmerken van het landschap en bebouwing in en rond Venhuizen
- De gebiedsontwikkeling vindt gefaseerd plaats met daarbij als uitgangspunt dat iedere fase een afgerond gebied wordt
- Met de gebiedsontwikkeling wordt een bijdrage aan een veilige verkeersafwikkeling in het dorpscentrum geleverd

Doelstellingen

- In de eerste fase wordt er nadrukkelijk voor senioren en starters gebouw omdat hier een grote vraag ligt
- De ontwikkeling van het gebied en de bebouwing geeft vorm aan duurzaamheidsambities van de gemeente
- Met de ontwikkeling wordt een bijdrage aan het vergroten van de biodiversiteit geleverd
- De ontwikkeling levert een gezonde woning en woonomgeving

AMBITIEDOCUMENT

Venhuizen Centrum West is aangewezen als de eerste, grootschalige woninguitbreiding voor het dorp. In deze fase wordt het initiatief kenbaar gemaakt, een projectorganisatie opgezet en relevante beleidsdocumenten bijeengebracht. De belangrijkste uitgangspunten en doelstellingen die we met de gebiedsontwikkeling nastreven, worden samengebracht in een Ambitiedocument. Dit Ambitie-document is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Drechterland.

Op basis van het Ambitiedocument wordt in de volgende fase een Programma van Uitgangspunten (PvU) opgesteld. Dit PvU vormt vervolgens de basis voor een Masterplan. Het Ambitiedocument wordt zo van een globaal plan steeds verder uitgewerkt tot een gedetailleerd plan met afmetingen van wegen, huizen, groen en water.

Het Ambitiedocument is door de gemeente opgesteld. Het Programma van uitgangspunten maakt de gemeente samen met de projectontwikkelaars van het woningbouwplan.

SAMENVATTING

Centrum-West, thuiskomen in een dorpse sfeer nabij het West-Friese landschap en het kloppende dorpshart van Venhuizen.

Met het vaststellen van het Ambitiedocument start de gemeente met een gebiedsontwikkeling die, het liefst snel, tot een aanbod van nieuwe woningen in Drechterland leidt.

In dit Ambitiedocument staan ambities, uitgangspunten en doelstellingen die voor alle betrokken partijen helderheid en handvatten bieden voor een kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwontwikkeling in het hart van Venhuizen. Als er wordt ontwikkeld volgens de grondgedachten van dit document biedt dit woningzoekenden een thuis en creëert dit draagvlak voor bestaande en nieuwe voorzieningen. Ook zorgt het voor versterking van het karakter en de identiteit van Venhuizen en draagt het bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

Binnen de gebiedsontwikkeling wordt nadrukkelijk gezocht naar mogelijkheden voor versnellingen in de woningbouw omdat de vraag hoog is. Maar dit mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de gebiedsontwikkeling.

Plangebied Centrum West aan westzijde dorpskern
Westerkerkweg
Winkels
Westeinde
Noord

AMBITIES

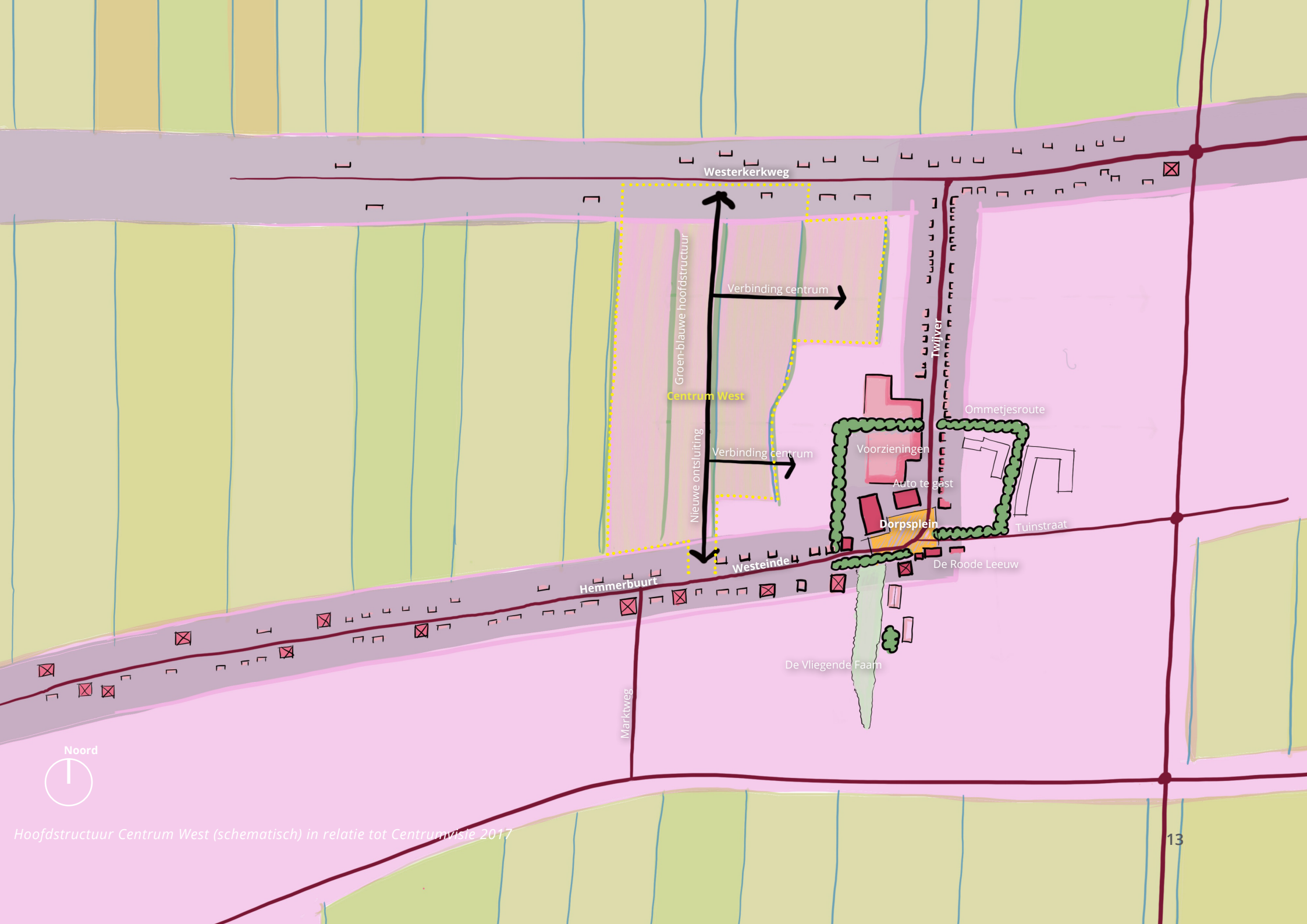
AMBITIES

Een vitaal en aantrekkelijk Venhuizen

Met Centrum West wordt verder gebouwd aan een vitaal en aantrekkelijk Venhuizen. De dorpsbewoners en de gemeenteraad zien Venhuizen als een aantrekkelijke plek om te wonen, werken en verblijven. In 2017 heeft de gemeenteraad het door het dorp opgestelde Centrumplan Venhuizen vastgesteld. Dit plan beschrijft een samenhangende visie en stedenbouwkundig plan voor het centrumgebied van het dorp.

Het plan heeft de afgelopen jaren houvast gegeven aan enkele dorpsontwikkelingen. Zo is het ‘t Skitteljacht verbouwd en biedt (tijdelijk) ruimte aan de naastgelegen basisschool. Een tweede ontwikkeling is de omvormen van het terrein achter het voormalige gemeentehuis in een woningbouwlocatie. Hiermee worden enkele woningen voor starters en ouderen in het centrum van het dorp ontwikkeld. Daarnaast is de stolp van het voormalige gemeentehuis gerenoveerd en in gebruik genomen door de Regiobank en Tandart-spraktijk Drechterland.

Met de ontwikkeling van Centrum West wordt een eerste invulling gegeven aan de grote (regionale) woningvraag. Door ruimte voor meer mensen in het dorp te creëren ontstaat er draagvlak voor behoud en uitbreiding van voorzieningen. Daarnaast ontstaat daarmee de mogelijkheid en noodzaak om de kwaliteit van de openbare ruimte te vergroten.



Hoofdstructuur Centrum West (schematisch) in relatie tot Centrumvisie 2017

Urgentie: woningbouw

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt toegenomen. Met name jongeren die een eerste woning zoeken, jonge stellen en ouderen die graag in hun vertrouwde omgeving een passende woning zoeken, roepen een aanzienlijke vraag naar extra woningen op. Deze vraag komt uit Venhuizen zelf. Daarnaast wil de gemeente een bescheiden bijdrage leveren aan de woningvraag die vanuit de regio komt. Als locaties voor deze aanvullende woningbouw is onder meer gekozen voor de kernen waar nu al veel voorzieningen zijn. Deze bestaande voorzieningen worden dan beter in stand gehouden of zelfs versterkt. De kernen met minder voorzieningen kunnen hiervan dan blijvend gebruik maken.

Met de ontwikkeling van Centrum West wordt een eerste belangrijke bijdrage geleverd aan de woonvraag. Bij de gebiedsontwikkeling staat de mogelijkheid om versneld woningen te kunnen aanbieden hoog op de agenda.

Samen ontwikkelen

De gemeente gaat de gebiedsontwikkeling niet zelf uitvoeren. Hiervoor worden samenwerkingsvormen in het leven geroepen. Bij de gebiedsontwikkeling geeft de gemeente kaders voor de ontwikkeling mee en vervult vervolgens een faciliterende rol.

Toekomstbestendige ontwikkelen

Woningbouwontwikkeling voorziet niet alleen in een actuele vraag. Centrum West draagt bij aan een aantrekkelijke toekomst voor Venhuizen. Het woonaanbod wordt vergroot en verbreed. Nieuwbouw zorgt voor doorstroming in Venhuizen. Het dorp wordt verrijkt met groen en water. De bereikbaarheid en verkeersveiligheid in het dorp worden verbeterd. De realisatie van een alternatieve doorgaande verbinding tussen de Hemmerbuurt en de Westerkerkweg levert een bijdrage aan het terugdringen van doorgaand verkeer door het centrum.

Recente ontwikkelingen in de dorpskern
Skitteljacht in gebruik bij school
Publiektoegankelijk programma in de stolp
Sloop gemeentehuis en nieuwbouw 16 woningen
in agrarische gebouwtypen (beeld: DRN)

Halte 't Weijver langs de spoorlijn Hoorn-Enkhuizen

1955 - Tot na de tweede wereldoorlog was Venhuizen een agrarisch lintdorp

1970 - In wederopbouwperiode ontstaan drie kernen (inlc. Hem) aan lint

2019 - Voortgaande ontwikkelingen langs linten en tussen kernen

GESCHIEDENIS VENHUIZEN

Vandaag de dag is Venhuizen herkenbaar als dorpkern in West-Friesland. Dit is lange tijd anders geweest. Kenmerkend voor West-Friesland zijn linten met agrarische bebouwing, her en der een kerk en voorzieningen. Merendeel van het transport van personen en (landbouw) goederen werd tot 1900 via het water georganiseerd. In 1913 werd Venhuizen op de spoorverbinding tussen Hoorn en Bovenkarspel-Grootebroek aangesloten. Er waren drie haltes in het dorp. In 1935 werd de lijn opgeheven vanwege de opkomst van privé autobezit.

Vanaf 1950 zijn er kleine buurtjes ten oosten van Twijver en aan de Kadijk gebouwd. Deze groeide in de loop der jaren aan elkaar waarmee een dorpskern ontstond. Achter de Nederlands Hervormde kerk, oostelijk aan het lint, ontstond een tweede dorpskern binnen Venhuizen. Eind jaren 90 groeide de twee kernen aan elkaar.

Het oude lint wordt gekenmerkt door monumentale stolpen. In Venhuizen, in de bocht van Westeinde en Twijver, staat het Koggehuis. Dit is het oude raadhuis gebouwd medio 18e eeuw. Hier schuin tegenover staat de St. Lucaskerk. Deze stamt uit 1956 en is in traditionalistische stijl gebouwd.

Venhuizen heeft twee scholen en diverse sportverenigingen. Winkels en andere voorzieningen zijn langs Twijver gesitueerd.

Oprichting bestuur Suyder Cogge

UITGANGSPUNTEN

Visiegebied
Westerkerkweg
Plangebied
Twijver
Tuinstraat
Westeinde
Noord

UITGANGSPUNTEN

Gebiedsafbakening

Dit Ambitiedocument is specifiek gericht op de gebiedsontwikkeling van Centrum West. De ontwikkelingen hier staan echter niet op zich. Het plangebied ligt tussen bestaande wegen, agrarisch gebied, woningen en voorzieningen (winkels, school, begraafplaats). Dit vraagt om een programmatische, verkeerskundige, milieutechnische en civieltechnische (o.a. wegen, bruggen) afstemming. Centrum West moet daarom aansluiten bij het centrumgebied van Venhuizen. Doorgaande structuren moeten aansluiten en woningbouwprogramma moet op de plek worden ontwikkeld waar dat het meest gewenst is (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting nabij de centrumvoorzieningen). In het Ambitiedocument wordt over het plangebied gesproken waar het om de woningbouwontwikkeling gaat. Het grotere gebied waarop zal worden afgestemd wordt het visiegebied genoemd.

Wonen

Het gebied zal gefaseerd worden ontwikkeld. In iedere fase zal een mix aan woontypen aanwezig zijn. In de eerste fase, direct aansluitend aan het voorzieningengebied zal met meer nadruk voor ouderen worden gebouwd. Naast deze doelgroep worden er ook snel betaalbare woningen ontwikkeld omdat hier een grote vraag naar is. Hiernaast zal ook voor andere doelgroepen worden ontwikkeld. Het aandeel grondgebonden gezinswoningen in de mix zal in de volgende fases groter zijn.

Met de ontwikkeling wordt gelet op mogelijkheden om doorstroming in het dorp op gang te krijgen. En er wordt nadrukkelijk gekeken naar woontypen die er nu niet in het dorp zijn, maar waar wel vraag naar is.

De ontwikkelingen zijn meerjarig. Het is nog niet op alle punten te overzien wat de vraag en ontwikkelingen zullen zijn. Op dit moment is er bijvoorbeeld binnen enkele steden en dorpen een vraag naar zogenaamde Knarrenhoven. Evenzo de belangstelling voor tiny houses. De vraag is hoeveel markt er voor dit soort woonconcepten is en of dit een programmatisch onderdeel van Venhuizen gaat worden. De gemeente houdt bij de gebiedsontwikkeling ruimte open voor bijzondere vragen uit de markt.

Voor de gebiedsontwikkeling is het Woonprogramma Drechterland het vertrekpunt. Minimaal 25% van de nieuwe woningen in Centrum-West wordt als sociale huurwoning wordt aangeboden. Voor de overige categorieën (middeldure huur, betaalbare-middeldure en dure koop) zijn in het woonprogramma streefpercentages opgenomen. De exacte verdeling, binnen deze overige categorieën zal in overleg tussen de gemeente en de initiatiefnemers worden afgestemd.

Versnellen

Een belangrijk aspect voor de gemeenteraad is de mogelijkheid om snel woningen aan te kunnen bieden. Bij de ontwikkeling van Centrum West is het noodzakelijk de versnelde ontwikkeling van woningen een expliciete plek in het proces te geven. De gemeente onderzoekt samen met de projectontwikkelaars waar de mogelijkheden voor versnelling liggen bij de ontwikkeling van Centrum West. Dit wordt in het ontwikkelproces regelmatig gemonitord.

Doelgroepen

In West-Friesland gaat de vergrijzing harder dan elders in Nederland. Dit vraagt om aandacht voor passende en betaalbare woningtypen. Voor dorpen als Venhuizen is de focus op deze doelgroep bovendien sterker omdat uit onderzoek blijkt dat ouderen langer in hun sociaal-maatschappelijke omgeving willen blijven wonen. Hierbij is de trend dat de wens is langer zelfstandig te wonen. Bijkomend effect van ouderen langer ruimte binnen de dorpsgemeenschap te bieden is het vasthouden en uitwisselen van verhalen. Dit sterkt de lokale cultuur. Allemaal redenen voor een focus op deze doelgroep.

Naast de wens van ouderen zien we een trend waarbij jongeren langer in hun geboorteomgeving willen wonen of na een studie weer terugkeren naar de plek van herkomst. Om deze doelgroep kansen te bieden moet er op de betaalbaarheid van woningen worden gelet. Ook deze doelgroep sterkt de vitaliteit van Venhuizen.

Naast de beschreven focus op ouderen en starters wordt er voor een breed publiek ontwikkeld.

Voorzieningen aan Twijver

Sfeer en karakater

Venhuizen is van oorsprong een lintdorp. Langs de linten in West-Friesland staan kenmerkende stolpboerderijen, arbeiders-woningen en andere bebouwing die een relatie met het agrarische verleden en heden hebben. De verkaveling en architectonische kenmerken worden als inspiratie meegenomen bij de gebiedsontwik-keling van Centrum West. Hiermee zal het karakter van Venhuizen worden aangesterkt en meer specifiek worden.

Gebiedsontwikkeling rond het centrum

Met de ontwikkeling van Centrum West wordt dicht bij de bestaande voorzieningen in het centrum gebouwd. Dit is goed voor het draagvlak van de voorzieningen. Tussen de nieuwbouw en de voorzieningen aan Twijver wordt een fijnmazig netwerk van veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelroutes uitgewerkt. Een divers aanbod aan routes borgt de gebruiksmogelijkheden van de voorzieningen en stimuleert ook de auto wat vaker te laten staan. Fietsen en wandelen stimuleert op zijn beurt de gezondheid van dorpsbewoners.

Er wordt onderzocht waar het beste verbindingen tussen het nieuwbouwgebied en de voorzieningen kunnen worden gemaakt. Een verbinding ter hoogte van de huidige Jozefschool is een kansrijke plek. Nu het aantal inwoners en schoolgaande kinderen zal stijgen wordt het voor de school een bespreekpunt hoe met deze groei om te gaan. De huidige school begint al ruimte te kort te komen voor de huidige aanwas van leerlingen. De gemeente en het schoolbestuur zullen twee scenario's onderzoeken: op de locatie vernieuwen of herontwikkelen op een andere locatie. In het eerste scenario zal vanuit de gebiedsontwikkeling worden meegedacht over het vormgeven van een openbare route tussen de voorzieningen en de nieuwe woningen langs de schoollocatie.

Om optimaal van de voorzieningen gebruik te kunnen maken biedt de gebiedsopzet kansen voor de minst mobiele bewoners (senioren en mindervalide) om dicht bij de winkels en andere voorzieningen te wonen.

Verbouwde stolp, Koggehuis en zijgevel Roode Leeuw

“VITALE DORPEN”, BASISDOCUMENT VOOR PLANNEN EN UITWERKINGEN

Opgesteld middels particpatie
Vastgesteld 2017

PvE voor onderdeel van Centrumplan
Vastgesteld 2019

Voorgesteld bouwplan. Eerste woningbouwproject conform Centrumplan

Samengesteld beeld van visiekaart uit Centrumplan 2017 en het ontwikkelgebied voor woningen (geel gebied) anno 2022

Relevante documenten voor de uitwerking van woningbouwontwikkeling in Venhuizen

Landschappelijk raamwerk

De bestaande landschappelijke structuren waarbij groen en water belangrijke elementen zijn, worden onderdeel van het openbare raamwerk van Centrum West. Hiermee worden enerzijds gebiedskenmerken ingezet voor een karakteristieke gebiedsontwikkeling. Anderzijds wordt ruimte geboden voor het opvangen en afvoeren van water na grote regenbuien. En kunnen er met bomen en onderbegroeiing schaduw en verdampingsmogelijkheden ontstaan die bijdragen aan het voorkomen van hittestress.

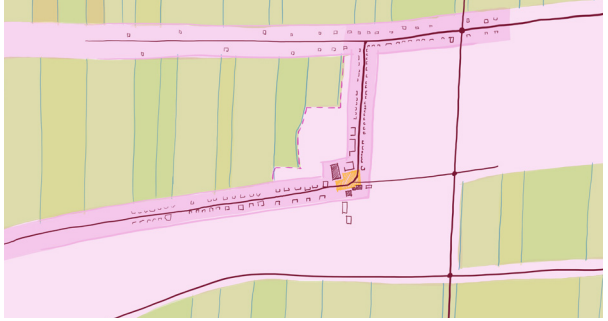
Het landschappelijk raamwerk zorgt ervoor dat in de toekomst groen en water nabij de woningen ligt. Dit zal een bijdrage leveren aan een gezonde leefomgeving. Nabijheid van groen kan kinderen verleiden naar buiten te gaan om te spelen en te sporten. Deze openbare ruimte zal een bijdrage aan de sociale cohesie in de buurt leveren. Water kan een dubbelfunctie krijgen. Naast de opvang en afvoer van regenwater kan het ook worden gebruikt voor bootje varen en vissen.

In de uitwerking van het watersysteem zal worden berekend hoeveel aanvullend open water moet worden toegevoegd als compensatie voor de verharding die toeneemt. Ook moet het watersysteem (waar en hoe het aantakt op omliggende structuren) worden uitgewerkt. Onderhoud en doorvaarbaarheid voor onderhoudsvaartuigen zijn hierbij belangrijke elementen. De mate van doorvaarbaarheid wordt in een volgende fase uitgewerkt.

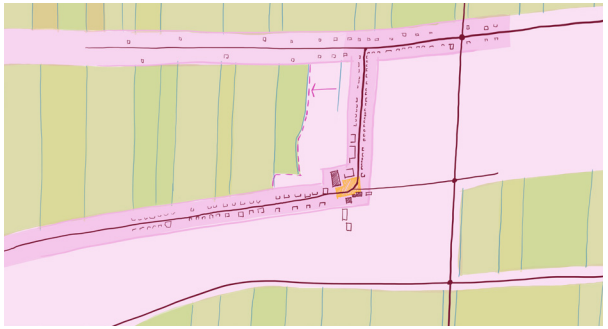
Zicht op de locatie, nu nog agrarisch in gebruik

Altijd af

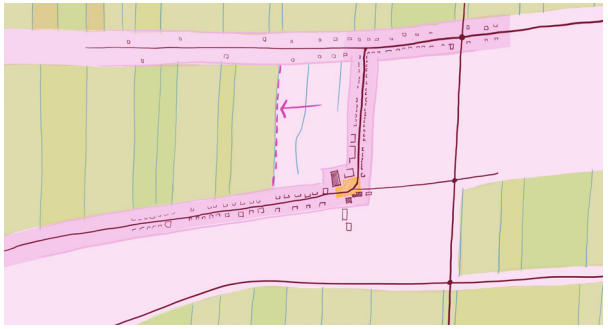
Het kenmerkend landschappelijk raamwerk vormt de basis voor een kwalitatieve gebiedsontwikkeling. Het raamwerk is een sterk ruimtelijk kader waarbinnen een cluster woningen zal worden ontwikkeld. De omvang van het woningaantal wordt afgestemd op de woonvraag. Hiermee worden per ontwikkelstap afgeronde en samenhangende gebieden uitgewerkt en opgeleverd. De grens tussen de woonomgeving en het huidige agrarische landschap aan de westzijde van het centrum zal hiermee altijd helder en goed vormgegeven zijn.



Schematische weergave dorp en linten anno 2022

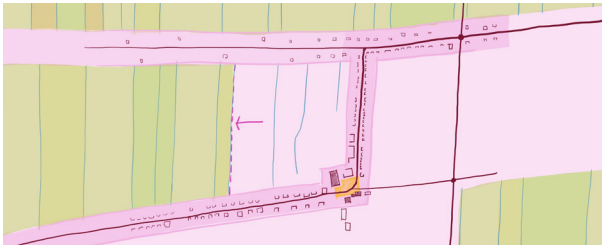


Eerste uitbreiding



Vervolg

Vervolg



Vervolg

Bereikbaarheid en verkeersveiligheid

In het ontwikkelgebied Centrum West is ruimte voor circa 200 tot 250 woningen. Dit gebied wordt op een aantal punten met het bestaande wegennetwerk verbonden om een goede bereikbaarheid te garanderen. Bij de gebiedsontwikkeling wordt onderzocht hoe voor grote voertuigen zoals vrachtwagens en agrarische voertuigen een alternatieve route buiten het huidige centrumgebied (Westein-de-Twijver), door Centrum West kan worden geboden. Verder zal worden onderzocht of en waar er een autoverbinding tussen het ontwikkelgebied en Twijver kan worden gerealiseerd. Een dergelijke verbinding kan een positieve bijdrage op de verkeerdruk en -veiligheid op Twijver hebben.

Het openbaar gebied wordt zodanig vormgegeven dat het uitnodigt tot wandelen en fietsen. Er komen voldoende trottoirs in de straten en waar nodig worden kortsluitingen tussen straten gemaakt om zo de mogelijkheden voor wandelen en fietsen te vergroten. De structuur sluit goed aan op de 'Ommetjesroute' zoals die in het Centrumplan Venhuizen staat opgenomen.

De buurtbus blijft een belangrijk element in het openbaar vervoer van Venhuizen. De bereikbaarheid van de haltes en fietsparkeer-voorzieningen rond de haltes zijn belangrijk om mee te nemen in de verdere uitwerking van Centrum West.

Diverse trends en ontwikkelingen laten veranderingen in het gebruik en bezit van auto's zien. Deze ontwikkelingen worden nauwlettend in de gaten gehouden om parkeernormen en parkeeroplossingen te kunnen bijstellen.

Westerkerkweg

Schematische weergave verkeerssysteem
Hoogkarspel - N307
Westerkerkweg
Verbinding
Nieuwe verbinding
Twijver
Markerwaardweg
Winkels
Ommetjesroute
Verbinding
Tuinstraat
Westeinde
Dorpsplein
Marktweg
Elbaweg
Hoorn
Noord

oode Leeuw
Westeinde

DOELSTELLINGEN

DOELSTELLINGEN

Starters en senioren

De gebiedsontwikkeling zal zich in de eerste fase met name richten op aanbod voor starters (betaalbare woningen en sociale huurwoningen) en ouderen (levensloopbestendig, betaalbaar). Door op deze doelgroepen te focussen wordt een deel van de woonvraag beantwoord. Indirect zal het ook voor ontwikkelingen in het dorp zorgen. Ouderen zullen gezinswoningen verlaten en ruimte bieden aan nieuwe gezinnen. Er wordt niet uitgesloten dat er in de eerste fase ook voor andere doelgroepen wordt gebouwd. Een mix aan woningtypes is namelijk gewenst. Alleen de verhouding tussen de woningtypen kan per ontwikkelfase invulling worden bepaald.

Fasering

De ontwikkeling van woningbouw volgt de vraag van de markt en het ruimtelijke principe van ‘Altijd Af’ (zie Uitgangspunten).

Duurzaamheid

Onder duurzaamheid wordt niet alleen duurzaamheid van de woningen verstaan maar vooral ook een duurzame leefomgeving. Duurzaamheid betekent aandacht voor de eindigheid van grondstoffen, zorgvuldig omgaan met ruimte en groen, zoveel mogelijk planten en diersoorten behouden en voorkomen dat milieuproblemen afgewenteld worden naar andere gebieden en volgende generaties. Dus niet alleen aandacht voor de behoeften van nu, maar ook voor de leefbaarheid in de toekomst. Drechterland heeft zichzelf de opgave gesteld om in 2040 energieneutraal te zijn en in 2050 klimaatneutraal.

Het is van groot belang dat de vitaliteit van Venhuizen is gebaat bij een duurzame gebiedsontwikkeling.
De ontwikkelaar onderzoekt in samenwerking met de gemeente welke duurzame maatregelen boven de wettelijke normeringen kunnen worden toegepast bij gebiedsontwikkeling. Gezamenlijk stimuleren we de bewustwording van duurzaamheid bij bestaande- en nieuwbouwwoningen (CO2 neutraal bouwen) in combinatie met mobiliteit (trein, elektrisch rijden, deelauto’s).

Het openbaar gebied wordt klimaatadaptief ingericht en de nieuwe woningen (optimaal) circulair gebouwd. Hierbij wordt gestreefd naar de toepassing van het meest recente Basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw van de Metropoolregio Amsterdam. De uitwerking van deze doelen wordt in overleg tussen de initiatiefnemers en de gemeente besproken.

Biodiversiteit

Ontwikkeling moet bijdragen aan het versterken en verbreden van de biodiversiteit. Hiermee wordt concreet ruimte gegeven aan insecten, en dan met name bijen, vlinders, libellen als indicatorsoorten, maar vervolgens natuurlijk ook andere dieren, die van deze ruimte kunnen

profiteren. Een grotere biodiversiteit betekent ook een gevarieerder en een gezonder evenwicht in het openbaar groen dat daardoor beter bestand is tegen ziekten en plagen. Een natuurlijke gevarieerde beplanting biedt ruimte aan vogels en insecten die belangrijk zijn voor de bestrijding van bijvoorbeeld de eikenprocessierups maar ook voor de bestuiving van land- en tuinbouwgewassen.

In het openbaar gebied worden bomen ook toegepast om schaduwwerking en verdamping te organiseren. Dit is een bijdrage aan het tegengaan van hittestress in de leefomgeving.

Gezondheid

Een gezonde leefomgeving is belangrijk. Gezondheid wordt voor een deel bepaald door het binnenklimaat van woningen. Maar daarnaast kan juist de inrichting van de openbare ruimte hieraan bijdragen. Door te voorzien in aantrekkelijke veilige wandel- en fietsroutes kan men verleid worden de auto wat vaker te laten staan. In het openbaar gebied kunnen zonnige en schaduwrijke plekken worden aangelegd die uitnodigen om te spelen, sporten, spontaan te ontmoeten en (buurt)feesten te organiseren.

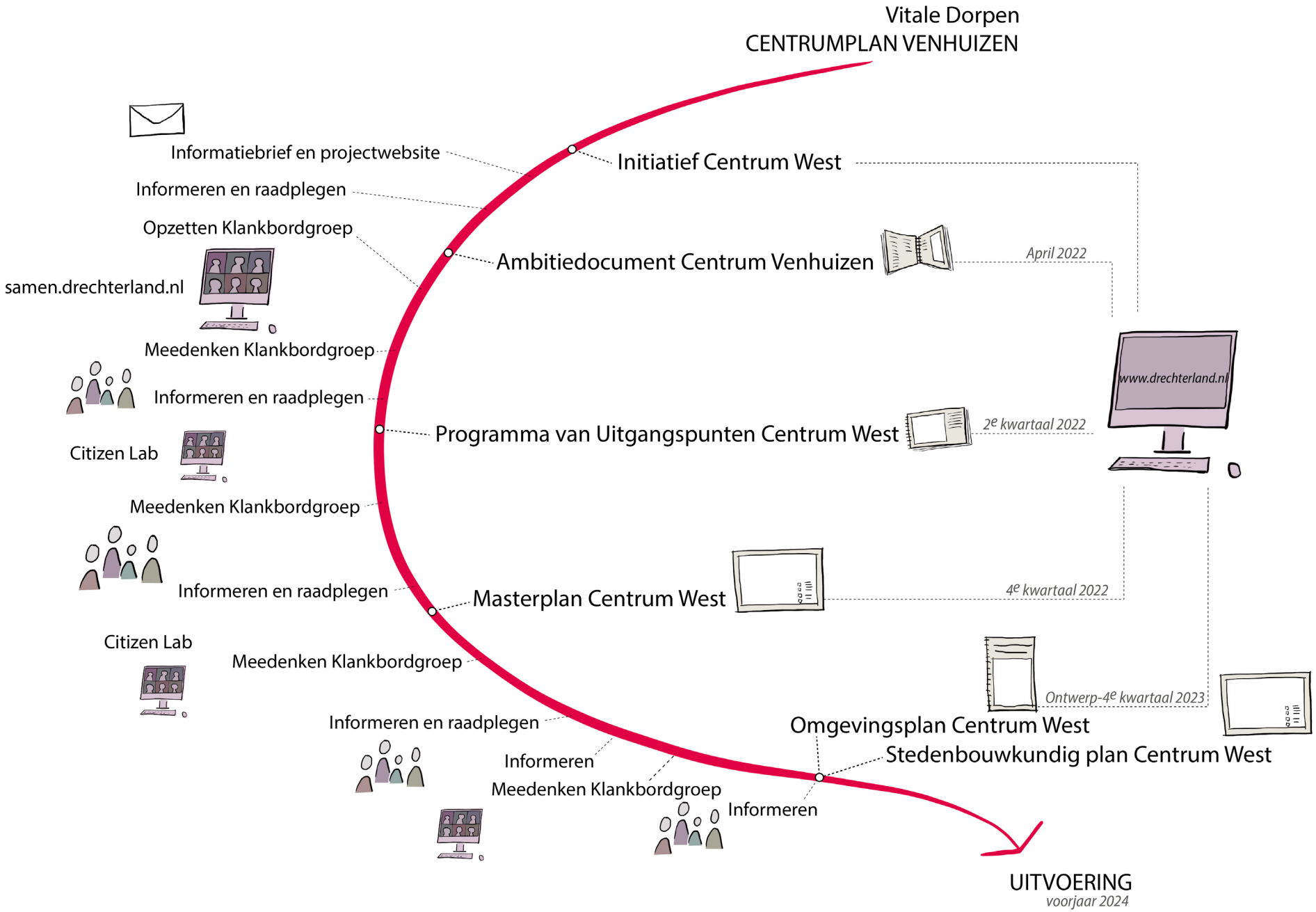
VAN AMBITIE NAAR REALISATIE

Bij de ontwikkeling van Centrum West zullen veel partijen betrokken zijn of raken. De gemeente is hier een van. De gemeente vervult een faciliterende en richtinggevende rol. Dit Ambitiedocument bevat naast ambities ook uitgangspunten en doelstellingen die gelden voor de gebiedsontwikkeling.

Het Ambitiedocument is door de gemeente opgesteld in overleg met de initiatiefnemers van Centrum West. Bij de vervolgproducten zoals het Programma van uitgangspunten en het Masterplan zullen de initiatiefnemers een meer trekkende rol vervullen.

Tijdens de vervolgstappen zal geregeld ‘het dorp’ worden geïnformeerd en geraadpleegd. Direct belanghebbenden zoals aangrenzende bewoners of ondernemers worden direct benaderd over de vervolgstappen.

Om het proces zelf te volgen kunnen inwoners, belanghebbenden en belangstellenden zich aanmelden via **samen.drechterland.nl**. Op die website staat alle informatie over de ontwikkeling van woning-bouwplan Centrum West Venhuizen.


Vitale Dorpen
CENTRUMPLAN VENHUIZEN
Informatiebrief en projectwebsite
Initiatief Centrum West
Informeren en raadplegen
Opzetten Klankbordgroep
Ambitiedocument Centrum Venhuizen
April 2022
samen.drechterland.nl
Meedenken Klankbordgroep
Informeren en raadplegen
www.drechterland.nl
Programma van Uitgangspunten Centrum West
2e kwartaal 2022
Citizen Lab
Meedenken Klankbordgroep
Informeren en raadplegen
Masterplan Centrum West
4e kwartaal 2022
Citizen Lab
Meedenken Klankbordgroep
Ontwerp-4e kwartaal 2023
Informeren en raadplegen
Omgevingsplan Centrum West
Stedenbouwkundig plan Centrum West
Informeren
Meedenken Klankbordgroep
Informeren
UITVOERING
voorjaar 2024

BIJLAGE - VRAGEN EN REACTIES **N.A.V. INFORMATIEAVOND 8 MAART 2022**

1	Algemeen	Reactie
1	Wij hebben dus alleen de mogelijkheid om geïnformeerd te raken?	Tijdens de informatieavond op 8 maart 2022 zijn de aanwezigen geïnformeerd over de ambitie voor de nieuwe woningbouwlocatie Centrum-West. Daarnaast is er gelegenheid tot het stellen van vragen en maken van opmerkingen die worden meegenomen in de uiteindelijke besluitvorming. De presentatie en het verslag wordt verzonden aan de deelnemers van vanavond. Na besluitvorming komt de beantwoording van de gestelde vragen op de website van de gemeente en wordt naar alle deelnemers van vanavond verzonden. De klankbordgroep maakt aanvullend hierop ook onderdeel uit van de verdere procedure. In de volgende fase is het voor belangstellenden mogelijk om actief mee te denken of keuzes aan ons voor te leggen (bijvoorbeeld via de klankbordgroep of een bewonersbijeenkomst).
2	Kunt u ingaan op de vragen? IPV een historisch perspectief te schetsen?	Zie reactie 1.1 De gestelde vragen zijn zoveel als mogelijk beantwoord tijdens de informatiebijeenkomst.
3	Er wordt gesproken in algemene termen. Wat is “snel ontwikkelen”? Wat is gefaseerd? Wat houdt veilig in? Wat is niet op kwaliteit inleveren? Allemaal container Begrippen zonder inhoud of detail. Klinkt politiek mooi, maar wat zegt u nu?	We werken in dit proces van grof naar fijn. Het ambitiedocument betreft dan ook een ambitie op hoofdlijnen. De algemene omschrijving hoort bij de fase waarin we ons bevinden van de ontwikkeling. Er is een grote behoefte aan woningbouw, we doorlopen echter een zorgvuldig proces met inachtneming van de wettelijke procedures. Een bestemmingsplanprocedure duurt circa één jaar nadat het masterplan is goedgekeurd. Met een gefaseerde ontwikkeling wordt niet de gehele wijk in zijn geheel ontwikkeld. Het realiseren van de woningen vindt plaats in meerdere fasen zodat woningen geleidelijk op de markt komen. Veilig is voor ons zo veilig mogelijk op straat kunnen fietsen en wandelen. Kwetsbare plekken in kaart te brengen en bijvoorbeeld evt. een vrijliggend fietspad aan te leggen. Voldoende wegbreedte om elkaar te kunnen passeren. Veilige route naar de school en voorzieningen. De wijk moet op een veilige manier aansluiting vinden op het bestaande dorp. Hoe dit wordt uitgewerkt krijgt vorm in het masterplan.
4	Klopt de aanname dat de “opname” van deze avond ook beschikbaar zal worden gesteld op de website van de gemeente?	Nee, deze aanname klopt niet. De opname wordt enkel gebuikt voor het maken van het verslag en daarna verwijdert.
5	Zijn er nu al ambities om de wijk in de toekomst meer naar het westen uit te breiden?	Over een tweede woningbouwlocatie voor Venhuizen heeft op dit moment geen besluitvorming plaatsgevonden. Dit bevindt zich in een afrondend stadium waarop medio mei 2022 een besluit wordt genomen door de gemeenteraad.
6	De vragen die gesteld zijn vanavond gaan die ook naar de betrokkenen? Zou wel wenselijk zijn.	Zie reactie 1.1
7	mw. Roos-Bakker, als wethouder, kort voor de verkiezingen, heeft u nu echt het idee dat u in verbinding bent met de bewoners die met dit plan worden geconfronteerd? Dat dit overleg bijdraagt aan verbinding en coherentie in Venhuizen?	Deze avond is vooral bedoeld om de bewoners vooraf mee te nemen in de planvorming. Dit heeft niets met de verkiezingen te maken. Deze manier van werken zal voor meer plannen gaan plaatsvinden om de bewoners mee te nemen.

1	Algemeen	Reactie
8	Wie is het aanspreekpunt voor de toekomstige vragen?	Voor deze fase cynthia.vos@sed-wf.nl
9	Hoeveel aanmeldingen zijn er al voor de klankbordgroep?	In een volgende fase kan dit veranderen, hou hiervoor de website in de gaten Voorafgaand aan de informatiebijeenkomst hebben 9 deelnemers zich aangemeld voor de klankbordgroep
10	Heeft u datum dat de raad dit heeft besloten?	21 juni 2021

2	Bestemmingsplan	Reactie
1	Is het bestemmingsplan al gewijzigd en wanneer?	Het bestemmingsplan is nog niet gewijzigd
2	Wanneer is het bestemmingsplan gewijzigd of moet het nog gebeuren?	Zie reactie 2.1

3	Bezwaren	Reactie
1	Wordt er nu wel serieus op vragen/bezwaren ingegaan? In tegenstelling tot eerder gestelde vragen en ingediende bezwaren door bewoners van het Westeinde, Twijver en (verlengde) Westerkerkweg.	Zie reactie 1.1
2	Daarbij wil ik de ingezonden brief (d.d. 5-6-2021) graag weer onder de aandacht van de gemeente brengen.	De keuze voor Centrum-West staat niet ter discussie. Hierover heeft de gemeenteraad in een openbare vergadering op 21 juni 2021 een besluit genomen.

4	Duurzaamheid	Reactie
1	Veel woningen houdt dus in veel water creëren?	Bij toename verharding moet een percentage aan water gecompenseerd worden. De exacte hoeveelheid moet nog worden bepaald.
2	Hoeveel water wordt er gecreëerd?	Dit wordt verder uitgewerkt in overleg met het Hoogheemraadschap. Zie reactie 4.1
3	Wordt de wijk gasvrij?	Ja de nieuwe woningen worden gasloos gebouwd
4	Wat is de impact van deze grote wijk t.o.v. omliggende woningen voor het plaatsen van warmtepompen?	Er is op dit moment nog niet bekend welk warmtesysteem toegepast zal worden. Warmtepompen moeten daarnaast voldoen aan wettelijke geluidsnormen en geluidswerende voorziening. En er zijn nieuwe ontwikkelingen. Zo zijn er ook systemen die inpandig (bijvoorbeeld op de zolder) kunnen worden geïnstalleerd.
5	Wordt er bij het stratenplan rekening gehouden met een zuid gericht dakvlak ten behoeve van zonnepanelen?	Bij de ontwikkeling van de woningen zal rekening gehouden worden dat er voor de energieopwekking zonnepanelen op het dak kunnen komen. Of dit zuid georiënteerd is of bijvoorbeeld oost-west georiënteerd volgt uit het verkavelingsplan.
6	Volgens bureau Coup (ingeschakeld door gemeente) zorgt de riolering op deze locatie voor grote problemen. Wat zijn de extra kosten hiervan? Hoeveel duurder worden de huizen hierdoor op deze locatie t.o.v. andere locaties?	Voor de afweging van de woningbouwlocaties is een quick scan riolering opgesteld. Het toevoegen van ca. 350 woningen is mogelijk een probleem voor het bestaande hoofdriool. Dit is waarschijnlijk een (bovenwijks) probleem voor alle plannen in Venhuizen. Dit wordt verder onderzocht.
7	De wijk wordt gepresenteerd als zijnde gasloos. Dit betekent in ieder geval dat alle huizen worden voorzien van warmtepompen. Dit houdt in dat de elektriciteitsbehoefte erg hoog wordt. Liander heeft aangegeven (zie ook informatiebijeenkomst 9-3-2022) dat de infrastructuur volstrekt ontoereikend is. Wat zijn de extra kosten hiervan voor deze locatie?	Alliander geeft aan dat voor de woningbouwontwikkeling Centrum-West capaciteit aanwezig is op het naastgelegen middenspanningsnet.
8	Algemeen standpunt is (zie ook verkiezingsstandpunten): GEEN windmolens binnen 600m van woningen (misschien wordt deze afstand nog wel groter, want er komen nog landelijke richtlijnen). De weerstand is groot, mede in verband met de volksgezondheid. Hoe verhoudt dit standpunt zich volgens de gemeente tot een keuze voor woningen ruim binnen een straal van 600m van een windmolen?	De bestaande solitaire windmolen aan de Westerkerkweg en bijbehorende hindercontouren zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan Eerste herziening BP Drechterland Zuid. Centrum West valt niet binnen deze contouren
9	De duikers onder de Torenweg en Markerwaardweg worden nu aangepast. Zijn ze ook berekend op veranderingen in de toekomst als de wijk er ligt?	Om toekomstige wateroverlast in polder de Drieban te beperken heeft het waterschap het watersysteem in de polder geanalyseerd en doorgerekend Voor Centrum-West is het uitgangspunt dat de initiatiefnemer voldoende compenserende maatregelen neemt, om versnelde afvoer van regenwater en daarmee overbelasting van het watersysteem te voorkomen. De realisatie van Centrum-West heeft dan ook geen gevolgen voor de duikers in de Torenweg en Markerwaardweg. Het hoogheemraadschap beoordeelt deze compenserende maatregelen

5	Ontwikkelaars	Reactie
1	Hoe is de selectie van ontwikkelaars tot stand gekomen, wie heeft dat bepaald en op grond waarvan?	De ontwikkelaars zijn eigenaar van, of hebben een overeenkomst voor de gronden Centrum-West. Er heeft dus geen selectie van ontwikkelaars plaatsgevonden door de gemeente. De ontwikkelaars hebben zich als risicodragende initiatiefnemers aangemeld.
2	Dus de ontwikkelaars zijn leidend?	Nee, de ontwikkelaars hebben aangegeven in dit gebied woningen te willen ontwikkelen. De gemeente stelt samen met de provincie en andere partijen randvoorwaarden en uitgangspunten op waar de gebiedsinrichting en woningen aan moeten voldoen. De ontwikkelaars hebben wel de mogelijkheid om binnen de kaders verschillende varianten te onderzoeken.
3	Is de gemeente mede ontwikkelaar van het plan?	Nee
4	Sinds wanneer zijn de projectontwikkelaars eigenaren van de grond?	Klomps betrokken sinds 2017 Kuin sinds 2021
5	Definitie Senioren, 55 of 65 plus? of?	Het is niet de definitie maar het type woningen bijvoorbeeld 0-treden- of levensloopbestendige woningen. Er worden woningen ontwikkeld die voor deze doelgroep geschikt is. Bijvoorbeeld de mogelijkheid van een slaapkamer/ badkamer op de begane grond.
6	Wie bepaalt of de verdeling over de doelgroepen eerlijk gaat.	In de Nota van Uitgangspunten wordt aangegeven in welke verhouding er voor verschillende doelgroepen kan worden gebouwd. De gemeente toetst deze verdeling bij verdere planuitwerkingen.
7 Ciitzenlab	Om in te springen op het welbekende verhaal dat er behoefte is aan starters- en seniorenwoningen heb ik het idee om woningen te bouwen die gemakkelijk voor beide gebruikt kunnen worden. Zoals de woningen aan de Zeger Davidzonweg. Een slaapkamer op de begane grond kan ook dienstdoen als kantoor oid.	Het bouwen van woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen is een goed idee.

6 Stedenbouwkundig

Reactie

1	Gezinnen, ouderen en jongeren (starters) hebben vaak verschillende leefpatronen. Hoe wordt dat gemengd en toch gescheiden in het ontwerp?	In het masterplan dat wordt opgesteld zullen de verschillende woningtypologieën worden ingetekend. Hierbij zal er een bepaalde mate van clustering zijn, echter is het uitgangspunt dat er geen ouderendelen en jongerendelen in het plan ontstaat, maar dat er wordt gemengd waar dat mogelijk is zodat er een levendig dorp ontstaat.
2	Meer naar het westen ligt toch midden in de aangewezen 'zichtlijnen'?	Het huidige plan ligt achter bestaande bebouwen en hebben minimaal invloed op belangrijke zichtlijnen. (in beleidsdocumenten zijn er in dit gebied geen zichtlijnen aangegeven)
3 Ciitzenlab	Graag zou ik zien dat ook hoogbouw als optie wordt meegenomen. Hiermee kan je ook meerdere doelgroepen bedienen en is eenvoudiger klimaat neutraal te maken dan een grotere woning. Daarnaast hoeft het er niet uit te zien als een flat. Een mooi voorbeeld zijn de appartementen aan de Burgwal in Enkhuizen. - Ik ben het hier erg mee eens. Hoogbouw zorgt voor meer woningen op schaarse, dure grond en kan prachtig eruitzien. Daarbij wel graag dat de parkeernorm laag genoeg is, zodat we die dure grond niet gaan gebruiken voor veel parkeerplaatsen, die eigenlijk wel voor iets anders gebruikt zou kunnen worden. - Daar ben ik het totaal niet mee eens. Hoogbouw is armoede en staat voor verstedelijking. - Wat jammer dat u vindt dat hoogbouw staat voor armoede en verstedelijking. Heeft u al gekeken op internet? Ik raad u van harte aan eens te Googlen op Burgwal 31 Enkhuizen. Het leuke hiervan vind ik persoonlijk, dat dit eruit ziet als een doorsnee rijtjeshuis. Maar het zijn toch appartementen. Veel plezier met het opzoeken!	In het masterplan gaat worden onderzocht wat passende woningtypen zijn (passend bij de sfeer en karakter van het dorp) en tot hoe hoog er (incidenteel) kan worden gebouwd.

6	Stedenbouwkundig	Reactie
4 Ciitzenlab	De wijk moet nog worden ingetekend. Tegen de rand van het te plannen gebied zijn 2 kanten voorzien van bestaande woningbouw. Als ik het goed heb begrepen komt er een klein ommetje door de zuid-oost hoek van de wijk. Het zou mooi zijn als er een groene buffer tegen de bestaande situatie aan komt (Oost en zuid kant van het plan) zodat er nog enige vorm van vrij 'gevoel' overblijft, in plaats van dat dit direct wordt volgebouwd tegen huidige percelen aan. Een mogelijkheid is dus om het ommetje uit te breiden om de wijk heen. - Hier sluit ik mij bij aan. Een groenstrook/smal parkje rondom de wijk zal bijdragen aan het landelijke gevoel van wonen wat bij Venhuizen past. In Hoogkarspel zijn hier mooie voorbeelden van in de twee nieuwste nieuwbouwwijken. Het geeft hondenbezitters ook een mogelijkheid om met hun hond te wandelen (en de hoeveelheid poep op de stoep te verminderen). Hoogbouw in deze landelijke omgeving zou ik niet direct voorstander van zijn. - Bij deze sluit ik mij aan om een groene strook, water te creeren tegen de bestaande bebouwing aan om zodoende het vrije landelijke gevoel dat er nu is voor de bewoners dit te blijven behouden . Tevens een idee om dichtbij de school een speeltuin te creeren . Als er veel woningen worden gebouwd is het ook wenselijk dat er veel groen is. De ommetjes kun je zo creatief mogelijk maken door dit uit te breiden via de noordzijde	In de vervolgfase (masterplan en stedenbouwkundig plan) zullen varianten worden getekend om te onderzoeken hoe de nieuwe ontwikkeling op de bestaande omgeving gaat aansluiten. Die varianten worden aan de klankbordgroep en/of tijdens een bewonersbijeenkomst voorgelegd en besproken. Uitbreiden van wandelroutes is een belangrijk uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de plannen.

6 Stedenbouwkundig

Reactie

5 Citizenlab	Plaatsen zoals Bovenkarspel, Grootebroek en Hoogkarspel lijken door de nieuwbouw steeds meer op de eenheidsworsten elders in het land. Op een uitzondering, zoals de straat Achter Het Rad in Bovenkarspel, na. Dat een dorp groter wordt hoeft geen ramp te zijn zolang men qua bouwstijl het oorspronkelijke karakter probeert te behouden. Waarbij de stolp natuurlijk ook belangrijk is! Een specifiek karakter van een streek maakt het niet alleen voor ons maar ook voor toeristen/buitenstaanders aantrekkelijk om te vertoeven. Daarnaast hopen we (ook voordat de oorlog begon) dat deze nieuwbouw zonder gas is. - Ter aanvulling verwijs ik ook nog graag naar Het Polder Hofje in Anna Paulowna. Een Knarrenhof met stijl! - Helemaal met je eens. Het klinkt allemaal leuk en op papier ziet het er altijd idyllisch uit de plannen maar in werkelijkheid is het vaak achteruitgang. Wat mij ook altijd opvalt is dat woningbouw-verenigingen altijd van die lelijke kleuren gebruikt zoals knalgeel, blauw en rood waardoor het snel armoedig wordt. Bouwen voor eigen inwoners oké, maar voor mensen uit bijvoorbeeld grote steden absoluut niet. Beginnen na een tijdje te klagen over bijvoorbeeld stankoverlast door kool op het land of de kerkklok die slaat. Daarnaast slibben de wegen nu al dicht.	In de Nota van Uitgangspunten worden kenmerken voor de nieuwbouw en de verkaveling opgenomen. Het uitgangspunt is om bij het karakter van Venhuizen aan te sluiten en dat te versterken.

6	Stedenbouwkundig	Reactie
6 Ciitzenlab	Landelijke uitstraling en kleurgebruik Het zou mooi zijn als de woningen aan het dorpse karakter voldoen, door kleurgebruik en vorm die rust uitstralen en niet zoals de woningbouwverenigingen vaak doen, schreeuwende kleuren gebruiken zoals knalgeel, blauw en rood. Absoluut geen hoogbouw, dat hoort hier niet en lijkt verstedelijking in de hand te werken.	Zie reactie 6.5
	Bouwen voor eigen inwoners of economisch gebonden mensen, maar niet voor bijvoorbeeld stedelingen die na een tijdje gaan zeuren over stankoverlast van kool op het land of de kerkklok die luidt.	Wonen, zie reactie 9.3
	Meer winkels zoals een slager zou zeer welkom zijn.	Toevoegen slager, zie reactie 8.1
	Veel beter openbaar vervoer.	Verkeer, zie reactie 7.3
	Wegen veiliger maken zoals de markerwaardweg wat vaak meer op een snelweg lijkt.	
7	Het wordt door de opstellers van de omgevingsvisie bestempeld als niet passend. Wordt de structuurvisie en de omgevingsvisie zodanig door de gemeente aangepast dat deze locatie opeens wel aan de criteria voldoet?	De Omgevingsvisie vervangt de geldende structuurvisie uit 2011. Afgelopen jaar heeft een participatietraject plaatsgevonden voor de Bouwstenen voor de Omgevingsvisie. De locatie Centrum-West is hierin als zacht plan opgenomen. De Bouwstenen zijn in 2021 vastgesteld door de gemeenteraad.

7	Verkeer	Reactie
1	Wat is de bedoeling van het autoluwe stukje in het plan? Op de hoek van het Westeinde?	Dit is het beoogde dorpsplein zoals in het Centrumplan uit 2017 is opgetekend. Deze is nog niet gerealiseerd.
2	Begrijp ik nu dat het autoluwe gedeelte hetzelfde wordt als in Hoogkarspel in het winkelgebied, dus wel doorgaand verkeer maar dan langzaam?	Het Twijver zal niet worden afgesloten voor autoverkeer. Ambitie is om deze wel autoluwer te maken, fietsers en voetgangers zullen voorrang hebben in het centrumgebied. De automobilist is in dit gebied te gast. Het ontwerp en uitvoering van de hoek Westeinde / Twijver zal op een later moment volgen. Op dat moment zullen er mogelijkheden voor participatie worden georganiseerd.
3	Hoe wordt het aan het verkeer gedacht? Voor de bouw al?	Er is wordt momenteel een verkeersonderzoek uitgevoerd voor Venhuizen breed. Afhankelijk van de uitkomsten zal er gekeken worden of en welke aanpassingen van het bestaande wegennet noodzakelijk zijn in Venhuizen.
4	Op welke wijze wordt er invulling gegeven aan een verkeersplan en dan met name op het Twijver? Dit is nu al een probleem en wordt met ongeveer 2.000 verkeersbewegingen erbij niet beter.	Zie reactie 7.3
5	Hetzelfde voor de Westerkerkweg (tussen markerwaardweg en Twijver) op dit moment al 1200-1500 auto's tussen zonsopgang en zonsondergang. Hoe moet dat verder?	Zie reactie 7.3
6	Waarom niet via de Torenweg? Met dit plan komt er nog meer verkeer over de Westerkerkweg tussen Twijver en Markerwaardweg.	Zie reactie 7.3
7	Komen er ook verbindingswegen met de voorzieningen/ Twuijver?	Dat is wel de wens (zoals aangegeven in het Centrumplan 2017). Maar waar en hoe is nog niet duidelijk.
8	Wanneer wordt bekend voor de bewoners in het Centrumplan wat de uiteindelijke ontsluitingswegen zullen zijn?	Zie reactie 7.3
9	U gaat in gesprek met de verschillende eigenaren aan Twijver over de ontsluiting op het Twijver, kan het ook zo zijn dat er onteigend wordt? De ontsluiting op het Twijver is nu nl. ingetekend ter hoogte van de Vomar en het tankstation.	In het masterplan zullen de eerste verkenningen worden gedaan voor de woningbouwlocatie inclusief ontsluitingswegen De ingetekende lijnen in het ambitiedocument zijn slechts schetsmatig. Het is aan de ontwikkelaar om hier in het masterplan uitwerking aan te geven. Er is overleg met de eigenaar van de supermarktlocatie geweest om parkeren toegankelijk te maken vanuit de nieuwe wijk om zo het aantal verkeerbewegingen op 't Twijver terug te dringen.
10	Welke route zal aangeraden worden voor richting Hoorn rijden? Via Torenweg? Wordt die aangepast?	Zie reactie 7.3
11	Wanneer zijn de resultaten van dit verkeersonderzoek bekend?	De eerste resultaten verwachten wij eind mei begin juni 2022. Binnen 2-3 maanden bekend

7	Verkeer	Reactie
12	Iets meer informatie over het verkeersonderzoek, worden de huidige bewoners daarbij betrokken?	Resultaten van het onderzoek worden openbaar en gedeeld met de bewoners. Er komt een moment dat wij dat op de gemeentelijke website plaatsen en is er ruimte om te reageren.
13	Maar de torenweg is nu voor langer tijd afgesloten hoe nauwkeurig zijn de metingen?	Er worden metingen uitgevoerd, mocht een weg afgesloten zijn dan zal het verkeersbureau analyses maken en de afsluiting compenseren in de resultaten.
14	Mijnheer Kamphuis, hoe kan een bureau meten en weten wat voor de meting regulier was?	Gedurende langere periodes vinden er metingen plaats. Door middel van computermodellen van de wegenstructuur kan een gespecialiseerd verkeersbureaus hier uitspraken over doen
15	Eerste plannen 2 uitritten richting Westerkerkweg, nu nog maar 1? Wat wordt de aanrijroute van het bouwverkeer?	De route bouwverkeer is op dit moment nog niet bekend
16	Komt er ook nog een fietspad langs de torenweg naar de hout?	Zie reactie 7.3
17	Naast auto's en fietsen, lopen veel mensen. Kunnen er afwisselend wandelroutes gemaakt worden tussen de nieuwbouw? Op zo manier zouden de verschillend wijken ook aan elkaar beter kunnen verbonden worden en het blijft het een vitaal dorp, met misschien sport elementen naast de speeltuinen.	In het ambitiedocument is als ambitie een fijnmazig netwerk van veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelroutes. Een divers aanbod aan routes borgt de gebruiksmogelijkheden van de voorzieningen en stimuleert ook de auto wat vaker te laten staan. Fietsen en wandelen stimuleert op zijn beurt de gezondheid van dorpsbewoner.
18	Die ommetjesroute, kan die niet ook door/langs nieuwe wijk worden uitgebreid? (tussen nieuwe wijk en huidige situatie).	Zie reactie 7.17, het fijnmazige wandelnetwerk kan aansluiten op de ommetjesroute

7 Verkeer

Reactie

19	Citzenlab	Aandacht voor de verkeersdruk Ik krijg de indruk dat er op dit moment voornamelijk wordt gekeken naar de verkeers druk (het wegnemen daarvan) op het twijver. Dat is idd echt niet gebouwd voor de hoeveelheid verkeer die zich tussen de geparkeerde auto's moet persen. Graag niet vergeten hoe de verkeersstromen straks door het dorp gaan lopen, de Westerkerkweg (Twijver-Markerwaardweg) is nu al veel te druk, en gevaarlijk omdat men zich niet aan de maximale snelheid houdt. Met 200+ huizen erbij komen er nog veel meer verkeers bewegingen MIsschien toch eens gaan kijken naar een andere inrichting van deze weg? Ontsluiting van de wijk richting Torenweg zou ook een mogelijkheid moeten zijn die moet worden onderzocht. Dan zal deze weg wel moeten worden aangepast. Is er al eens nagedacht over een 1 richtings constructie, Markerwaardweg-Tuinstraat-Twijver/weg door nieuwe wijk,-Westerkerkweg-Markerwaardweg? Overigens ben ik het er mee eens dat we moeten gaan bouwen, laat dat duidelijk zijn. - *Ik deel deze zorg ook. Zelf ben ik woonachtig op de Westerkerkweg, nabij de bocht van de Westerkerweg / Twijver. Het is nu al een grote uitdaging om met mijn kinderen (7 en 5) met de fiets veilig de weg op te komen om naar de Jozefschool te fietsen. Dit komt voornamelijk omdat het een drukke weg is, met een onoverzichtelijke bocht waardoor je tegemoet komend verkeer vanuit de wijver en verlengde westerkerkweg niet goed kan aan zien komen/in kan schatten. Deze drukte zal met de toekomstige bouwplannen alleen maar verder toenemen, vooral doordat de Westerkerweg / Markerwaardeweg de snelste en meest logische route is om naar de N307 te komen. Ik ben benieuwd hoe hier mee om wordt gegaan. Want de geboden alternatieven zullen qua uitval wegen zijn in dat opzicht de minder logische routes om naar de N307 te komen.*	Zie reactie 7.3

7	Verkeer	Reactie
20	Worden de verkeersbewegingen op het tracé Westerkerkweg tussen het Twijver en de Markerwaardweg ook gemeten?	Ja
21	Worden de verkeersbewegingen op het Twijver ook gemeten?	Ja
22	By-Pass is leuk maar, zorgt dit voor minder verkeersbewegingen?	Nee, deze levert een positieve bijdrage aan de spreiding van het verkeer.
23	Worden de verkeersbewegingen een heel jaar gemeten? Er zijn nl. grote verschillen gedurende het jaar qua agrarisch en logistiek vrachtverkeer?	Er zijn en worden metingen gedaan op verschillende tijdstippen gedurende het jaar. Deze geven een goed beeld over de schommelingen in het aanbod van agrarisch en logistiek vrachtverkeer. De metingen worden gecorrigeerd met de maximale negatieve invloed van de variaties in het seizoensgebonden extra verkeersaanbod.
24	Wat zijn de extra kosten voor de overige infrastructuur en wat is daarvan de invloed op de huizenprijzen?	Zie reactie 7.3

8	Voorzieningen	Reactie
1	Wat gebeurt er met het tankstation op het Twijver? Hier kan nu nog gas getankt worden, maar de gastank ligt achter het station. Blijft die of moet deze plaats maken voor de woningen?	De ontwikkelaar heeft afspraken met de grondeigenaar waarop het vulpunt LPG zich bevindt. Deze zal bij de ontwikkeling van Centrum-West verdwijnen van deze plek. Voor het tankstation op het Twijver zijn vooralsnog geen plannen.
2	Worden de voorzieningen ook uitgebreid?	Venhuizen is samen met Hoogkarspel een van de krachtige kernen binnen de gemeente Drechterland. In het Centrumgebied van Venhuizen bevinden zich de voorzieningen zoals de lagere school huisartsen, supermarkt en bakker. Met de toevoeging van nieuwe woningen ontstaat meer draagvlak voor deze voorzieningen. Wellicht trekt de ontwikkeling meer voorzieningen voor het dorp. Voor de overige bedrijvigheid is plek op de daarvoor bestemde bedrijventerreinen in de omgeving.
3	In de groei van jonge gezinnen, kan er ook nog andere scholing komen als montessorischool?	De woningbouwontwikkeling heeft ook invloed op de bestaande scholen. Daarom zijn we in gesprek met de bestaande scholen (Padland en Jozefschool) om te kijken hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot deze huidige scholen. Naar verwachting zal het aantal leerlingen niet in die mate toenemen dat er een school bij zal komen.
4	Wordt dit een ‘slaapdorp’ of is er ook ruimte voor bedrijvigheid?	Zie reactie 8.2

8	Voorzieningen	Reactie
5 Citizenlab	Afgelopen jaar zijn er in de krant meerdere plannen over nieuwe woonwijken in Venhuizen in Venhuizen gedeeld, waaronder Centrum-West Venhuizen. Hier wordt gesproken over 200-250 woningen. Als ik snel reken kijk ik hier naar minimaal 100 kinderen in de wijk waarschijnlijk meer. Deze kinderen passen niet meer in de dichtsbijzijnde Jozefschool. Als er meer van de bekendgemaakte plannen worden gerealiseerd komen deze veelal in omgeving Jozefschool. En wordt de Jozefschool overvol. Is er nagedacht over scholen voor deze kinderen of wijken dichter bij de Padlandschool om de kinderen te verdelen? Of zijn er plannen voor een nieuw te bouwen school?	De Jozefschool begint al ruimte te kort te komen voor de huidige aanwas van leerlingen. Gelet op de leerling prognoses onderzoeken de gemeente en de schoolbesturen (Padland en Jozefschool) momenteel een aantal scenario's. We kijken hierbij o.a. naar het vernieuwen van de school op de huidige locatie maar ook het her ontwikkelen op een andere locatie.
6	Houdt de gemeente rekening met de hoge kosten voor het verwijderen van het gasvulpunt van het tankstation? Hoe hoog zijn deze kosten? Wat is de invloed op de prijs van de huizen?	Zie reactie 8.1
7	a. Er zitten 12 grote agrarische bedrijven in de nabijheid van deze locatie, worden die afgesloten van elektriciteitsnet? b. Mogen die niet meer uitbreiden? c. Mogen er geen nieuwe bedrijven bijkomen? d. Krijgen die te maken met hoge kosten voor hun elektriciteitsvoorziening door deze locatie? e. Wat zijn de gevolgen voor de agrarisch bedrijven?	a. De bestaande agrarische bedrijven worden niet afgesloten van het elektriciteitsnet als gevolg van deze woningbouwontwikkeling. b. Voor de bestaande en nieuwe (agrarische) bedrijven gelden de huidige bestemmingsplanregels. Bij een mogelijke uitbreiding wordt aan de dan geldende regelgeving getoetst. c. Zie reactie 8.1 d. Met betrekking tot de kosten kan contact worden opgenomen met Liander. e. De ontwikkeling van Centrum-West heeft geen gevolgen voor bestaande agrarische bedrijven
8	Er zitten nu al 12 grote agrarische bedrijven in de directe omgeving. Verlengde Westerkerkweg is agrarisch uitbreidingsgebied. Deze locatie gaat leiden tot conflicten. Hoe denkt de gemeente dit te voorkomen?	Het is niet duidelijk over welke conflicten indiener het specifiek heeft. Verkeer zie reactie 7.3 en reactie 8.7

9	Wonen	Reactie
1	Op grond van welk onderzoek komt u tot de conclusie dat mensen hier graag willen wonen en hier trots op zijn? Na deze ontwikkeling?	Er heeft de afgelopen jaren veel participatie plaatsgevonden in Drechterland. Denk hierbij aan het project Vitale Dorpen, Centrumplan Venhuizen en onlangs voor het opstellen van de “Bouwstenen voor de Omgevingsvisie”.
2	Is er ook ruimte voor Tiny Houses ?	Nee
3	Woonprogramma Drechterland wordt gebruikt, staat hier ook in wie er in aanmerking komen voor dit plan. Vraag is ook mensen van buiten de gemeente?	Deze primaire woonvraag voor Centrum-West komt uit Venhuizen zelf. De bijdrage van de gemeente Drechterland aan de regionale woningbouwopgave wordt in de (groei)kernen Hoogkarspel en Venhuizen gerealiseerd. Woningen zijn echter ook beschikbaar voor geïnteresseerden buiten Venhuizen.
4	Er is een grote vraag naar woningen in het dorp, zowel naar starters als senioren. Realisatie tot 2030, kan dit niet sneller?	Zie reactie 1.3
5	Is deze wijk allen bestemd voor inwoners gemeente?	Zie reactie 9.3
6	Worden de woningen in de nabijheid van de agrarische bedrijven allemaal plattelandswoningen? Met de daarbij behorende regelgeving.	Nee, het woongebied krijgt een woonbestemming.

10 Enquête

		Reactie
		Dank dat we op deze manier onze stem mogen laten horen! Venhuizen Centrum-West heeft enorme potentie voor het dorp en ik zie deze ontwikkeling graag gebeuren.
1	Herkent u zich in de ambitie, de uitgangspunten en de doelstellingen? Ook als u dit een goed vertrekpunt vindt horen we dat graag.	Ik herken de ambitie en de uitgangspunten. Venhuizen Centrum-West moet een duurzame, groene en toegankelijke wijk worden, idealiter autoluw en met veel natuur, biodiversiteit en verblijfmogelijkheden.
2	Ervaart u knelpunten/onveilige situaties in het centrumgebied? Welke knelpunten zijn dit dan?	Ik ervaar zeker knelpunten in Venhuizen. De rotonde bij de Markerwaardweg - Westerkerkweg is enorm onveilig en moet grondig aangepakt worden. Daarnaast is 't Twijver onaantrekkelijk en veel te chaotisch, op de Hemmerbuurt rijdt men veel te snel en is de stoep geen stoep te noemen, is de Westerkerkweg een racebaan en de Torenweg gewoon ontoereikend om daar veilig te wandelen of te fietsen. Eigenlijk mist Venhuizen een verkeersplan; hoe willen we dat verkeer door ons dorp gaat, maar hoe stimuleren we ook het fietsen en het wandelen? De auto moet te gast zijn in een centrumgebied, maar op dit moment wordt het te aantrekkelijk gemaakt om met de auto naar het centrum te gaan.
3	Wat kan de nieuwe ontwikkeling bijdragen aan de bestaande woonomgeving?	Leefbaarheid. De wijk zorgt ervoor dat jongeren en senioren in het dorp kunnen blijven wonen. Daarnaast hoop ik dat het eventuele extra klandizie kan genereren voor nieuwe winkels in Venhuizen. Een groenteboer, slager, visboer of zelfs een tweede supermarkt of kledingwinkel. Zoals al opgenoemd, het dorp heeft enorme potentie. Het is een centrum voor pak en beet meer dan 6000 inwoners in de directe omgeving, maar het centrum is niet aantrekkelijk om te verblijven en te winkelen.
4	Hoe kunnen we zorgen dat dit gebied onderdeel van het dorp wordt?	Integratie. Zorg ervoor dat de architectuur en het wegennet op elkaar afgestemd is. Plan de wijk niet los, maar denk dan ook vooral na over bijvoorbeeld het autovrij maken van het dorpsplein, het aanpakken van t Twijver en de rotonde, maar kijk ook zeker naar duurzaamheid en groen. Maak het aantrekkelijker om ook in de wijk te komen, een soort groenstrook als de Vliegende Faam zorgt voor een beter verblijf erin. Maar ook sociaal en cultureel; laat Venhuizeners in Venhuizen wonen. Dat klinkt heel populistisch, maar wat Venhuizen juist zo mooi maakt is de mensen. Voor een significante verschuiving in (sociale)-demografie kan het zorgen voor een cultuurverschuiving. Daarbij zeg ik niet dat mensen buiten Venhuizen niet welkom zijn, maar het zou wel een aandachtspunt moeten zijn.
5	Met een nieuwe wijk komt er meer draagvlak voor bestaande en nieuwe voorzieningen. Mist u bepaalde voorzieningen in het dorp?	Oh zeker! Een tweede supermarkt, een visboer, een kaas- en notenboer, een leuke vrijdag- of zaterdagmarkt, maar ook meer terrasjes; horecagelegenheden. We zijn een centrumfunctie voor Venhuizen, Hem, Oosterleek en Wijdenes en we missen gewoon meer verblijfmogelijkheden.
6	Wat wilt u ons nog meegeven voor het vervolgtraject?	Houd een ieder die dat wil op de hoogte. Communiceren en transparantie is enorm belangrijk. Zorg dat inwoners zich gehoord en begrepen voelen, en laat discussies toe. Maar kijk ook vooral naar de toekomst. Willen we in het plan nog steeds autodominante straten? Willen we meer modulair en circulair wonen?
7	Heeft u nog eigen ideeën over de nieuwe wijk?	De hoogte in! Een prachtig appartementengebouw van 5 hoog zou prima kunnen in Venhuizen. Zo zorg je voor meer woningen op dure grond. Graag ook een (bos)park met veel groen. En verlaag de parkeernorm per woning. Zorg voor een autoluwe straat waar wandelen en fietsen de norm wordt. Elders in het land zijn normen van 1,7 parkeerplekken per woning en dat is enorm zonde voor de schaarse ruimte. De meeste auto's staan 23 uur per dag stil; gebruik die ruimte voor bijvoorbeeld groen.

Meningen / Opmerkingen (hierop volgt geen inhoudelijke reactie)

Algemeen

- Ik neem aan dat u ook tegen de opwarming van de aarde bent? Ook mooi verhaal, maar geen antwoord
- Waarom stelt u de vragen niet er staan er genoeg?
- Ondertussen zijn er veel vragen gesteld over ontsluitingen op diverse wegen voordat de vragen over woningen gesteld zijn, kan daar ook op worden geantwoord?
- De vorige spreker zou nog op 3 punten terug komen….. niet dus?
- Mijnheer Kamphuis, de vraag was zijn de bewoners betrokken. U zegt ze worden geïnformeerd? Dus niet betrokken, maar alleen geïnformeerd?
- AVG tje? Familie Boots wordt benoemd door een projectontwikkelaar?
- Dit plan gaat op de korte termijn niet de woningnood oplossen?
- Een niet bindend advies = geen advies
- Foei! Afsluiten met commerciële ruimte voor de verkoop door ontwikkelaars??? Is de gemeente daarvoor? Belang van de ontwikkelaars voorop? En zelfs al verkoop belangstelling pushen
- Ik heb geprobeerd bij de onlinebijeenkomst aanwezig te zijn maar het is niet gelukt met inloggen.
- Een duidelijke tekening zou ook geen last kunnen want die is ook totaal niet duidelijk wat de plannen zijn, wat en waar er welk soort woningen komen want ik wil geen sociale huurwoningen achter ons huis en ik zou ook willen weten tot waar de huizen komen.
- Ik heb sterk het gevoel dat jullie het allemaal zo vaag mogelijk houden, want des te meer meningen van de bewoners des te lastiger het wordt en ook deze mening wordt door vele bewoners met mij gedeeld
- Het is strijdig met de agrarische bestemming
- Het genereert conflicten met huidige en toekomstige agrarisch bedrijven in de directe omgeving.
- Het is strijdig met de door de gemeente gewenste gezondheid van de bewoners.
- Mijn voorstel is daarom om dit plan onmiddellijk te stoppen. Het levert alleen maar grote problemen op en geen goed betaalbare huizen.

Bezwaar

- Voor besluitvorming van dit plan heeft u (als gemeente) niets gedaan met gestelde vragen/ bezwaren.
- Waarom is deze “drukke” locatie gekozen en niet een ander voorgestelde locatie. Bezwaar maken heeft geen zin gehad.
- De gestelde vragen zijn niet beantwoordt en geen reactie ontvangen op de bezwaren.

Fysiek overleg

- Snel een nieuwe avond plannen om alle vragen die leven te bespreken. Want daarom hebben wij ons opgegeven!
- Even voor het eind van deze avond. Hopende is het volgend overleg in het dorpshuis. Cynthia, je kunt daar contact mee opnemen met onze beheerder Jasper de Lange. info@dorpshuis-Venhuizen.nl
- Wel wil ik nog even zeggen, dat ik het een slechte zaak vind dat dit online moet gebeuren en dat er niet een bijeenkomst kan worden gerealiseerd in de Roode Leeuw of het dorpshuis. Dit had nog makkelijk geregeld kunnen worden want alle restricties waren er al ruim een week af en ik ben niet de enige die er zo over denkt! Ik zou graag zien dat er een bijeenkomst wordt gehouden en dat alles duidelijk wordt toegelicht.

Duurzaamheid

- Vooral grondwater.

Verkeer

- Die racebaan hebben we al: westerkerkweg.
- Elbaweg is ook al een racebaan.
- Ik maak mij grote zorgen over de verkeersdruk die zal ontstaan. Op Twijver en Westerkerkweg, maar ook op de Markerwaardweg. Ik ben bang dat hier te laat op geacteerd zal worden. Dringend verzoek: maak VOORAF duidelijk hoe u e.e.a. voor u ziet!
- Ik ben ook benieuwd naar de verdere ontsluiting via de Hemmerbuurt naar de Marktweg, die weg is namelijk erg smal.
- Het is strijdig met de veiligheid van de bewoners, met name op Torenweg, Twijver en Westerkerkweg.

Kernkwaliteiten

- Het is strijdig met de structuurvisie (vigerend).
- Het is strijdig met de provinciale visies.
- Het is strijdig met het gewenste open landschapskarakter.
- Het is strijdig met de instandhouding van de extreem waardevolle cultuurhistorisch lintbebouwingsstructuur.