



Verlag online bijeenkomst:

Vlottrekken woningmarkt starters en senioren, 17 juni 2021

Wonen voor starters, jongeren, senioren. Hoe trekken we de woningmarkt vlot?

De behoefte aan voldoende en betaalbare woningen in dorpen is groot. Het aanbod is klein en veelal te duur. Stilzitten is geen optie. Op tal van plekken komen woonprojecten van de grond. Welke zijn succesvol en waarom? Wat kan de rol van de dorpsraad zijn in stimuleren van de lokale woningmarkt?

I. Spreker Arjan Slaakweg, adviseur Ruimtelijke Ordening van de Provincie Noord-Holland schetst de randvoorwaarden voor bouwen in het landelijk gebied.

Arjan gebruikt de kaartviewer Provinciale Omgevingsverordening: <https://noord-holland-extern.tercera-ro.nl/Mapviewer>.

Hij maakt **onderscheid tussen grootschalige woningbouwplannen en kleinschalige woningbouwprogramma's (t/m 11 woningen)**. In het landelijk gebied kan in theorie wel gebouwd worden, zowel grootschalig als kleinschalig, mits het voldoet aan kwaliteitsregels. Een grotere woonwijk kan, maar dan moet je het regionaal, met de buurgemeenten afstemmen. De provincie kijkt vervolgens naar de land(schapp)elijke kwaliteit (o.a. zichtlijnen/kavelstructuur).

De provincie heeft Noord-Holland - wat betreft het landelijk gebied - **onderverdeeld in Noord-Holland Noord (NHN) én de Metropoolregio Amsterdam (MRA)**. De gemeenten Edam-Volendam, Beemster, Uitgeest, Heemskerk horen allemaal bij de MRA. Kleinschalig bouwen mag wel in NHN, in de MRA mag dat niet. In de MRA is zoveel stedelijk gebied dat woningbouw alleen mogelijk is binnen inbreilocaties. Deze restrictie geldt in Noord-Holland Noord niet, daar mag beiden.

In **Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)** mag geen grootschalig woningbouwprogramma plaatsvinden. Neem als voorbeeld Ursem: de dorpskern valt buiten het BPL, daar mag meer, dan het deel van Ursem dat in de Schermer ligt. Dus je kan wel kleinschalige woningbouw realiseren, maar je moet dan wel aan veel eisen voldoen: zoals aanpalend aan de dorpskern of passend bij het lint. Verschillende beschermingsregimes staan nu samen in 1 kaart. Elke regio heeft zo zijn eigen kwaliteiten, bijvoorbeeld behoud duin of juist polder of weidevogels, etc.

Nuttige weblinks

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view>

<https://www.plancapaciteit.nl/map.do> . Hier vind je de meeste woningbouwplannen per gemeente.

Vragen aan dhr. Slaakweg:

[] Cees van Altena (voorzitter Eilandraad Marken) vraagt om nog een keer goed de grens aan te geven van de Metropoolregio Amsterdam. Marken valt daarbinnen laat Arjan zien.

[] Yvonne Jonkman (secretaris Dorpswerk Noord-Holland): zijn gemeenten uitsluitend binnen MRA aangewezen op inbreilocaties? Waar zit een mogelijke oplossing van de woningnood provinciebreed? Wat zijn de lichtpuntjes? Ofwel is er een verruiming mogelijk van hoe de grens tussen binnenstedelijk en buitengebied is getrokken?

Antwoord Arjen: Binnen MRA is wel grootschalige woningbouw in het landelijk gebied mogelijk. Het onderscheid tussen NHN en Metropoolregio is een politieke keuze. We zijn nu bezig met een tweede versie van de Omgevingsverordening, daarin zie ik geen verruiming van die regels.

II. Spreker Atina Kruijer, initiatiefnemer Starterswoningen in Schagerbrug.

In totaal 24 jongeren (tussen 22 en 30 jaar) uit Schagerbrug hebben een CPO vereniging opgericht voor woningbouw op het vroegere B-veld van voetbalvereniging Vesdo. Atina vertelt over het initiatief: Ze zat eerder in de Dorpsraad van Schagerbrug. Sinds 2008 waren er al wensen voor woningbouw in Buitenvaert; dat mocht lange tijd niet vanwege een weidevogelverordening. Nu wel. In het plan Buitenvaert was weinig ruimte voor starters. Dat leidde bij Atina tot teleurstelling want de woonvraag is groot voor starters. Ze ging naar Tuitjenhorn om zich te oriënteren op het CPO idee. Hier was ook in Schagerbrug belangstelling voor. 24 jongeren wilden instappen in een bestaand stedenbouwkundig plan. Gemeente Schagen, wethouder Wonen was positief over het initiatief. De jongeren moesten een coöperatie oprichten, met een betaalde begeleider die ervaring heeft en hebben een bankrekening geopend. Er is nu overleg met de gemeente omdat de jongeren toch nog enkele wijzigingsvoorstellen hebben voor het bouwkundig plan.

Tip voor dorpsraden: Aanjagen, optrommelen, dit kan je rol zijn als dorpsraad. Dit soort kennis hebben jongeren niet vanzelf, help hen daarbij.

Vragen:

[] Henriette van de Loo (wijkraad stichting Hoofddorp Noord): wie is de eigenaar van deze grond van dit CPO-project? Atina Kruijer: de grond is van de gemeente Schagen. Henriette van de Loo: Haarlemmermeer heeft nauwelijks eigen grond. Bijna alles is in handen van projectontwikkelaars.

[] Cees van Altena (Eilandraad Marken): hebben jullie ervaring hoe je een CPO bij een gemeente binnen krijgt?

Atina: in Schagen zijn een aantal positief verlopen CPO's én er is vertrouwen in een ervaren partij. Keesjan Stapel (Dorpsraad Spanbroek Opmeer) noemt een ervaring: in De Weere hebben ze ook een CPO project gedaan. Dat is goed gegaan, maar duurt wel lang. Hoogwoud wil ook zo iets. Details ken ik niet van De Weere, 10 jongeren hebben samen met een architect een voorstel gemaakt op een inbreilocatie.

In de chat verschijnen meer voorbeelden van CPO:

- Nico Bijman (voorzitter Dorpswerk Noord-Holland): de gemeente Koggenland heeft ook twee CPO projecten
- Hendrik Tamsma (Dooarpswurk Fryslân) verwijst naar het tv-programma *Tegenlicht*, over het Friese Reduzum: <https://vpro.nl/programmas/tegenlicht/lees/bijlagen/2012-2013/gaten-in-de-markt/reduzum.html>

III. Voorbeeld starterswoningen Dirkshorn.

Video van NH nieuws over oplevering Spoetnikstraat in Dirkshorn, een CPO-project:

<https://www.nhnieuws.nl/nieuws/243807//je-eigen-huis-bouwen-of-een-tiny-house-jongeren-nemen-zelf-initiatief-voor-eigen-woning>

IV. Edgar Nooter vertelt over het initiatief Knarrenhof Hollands Kroon.

Ook onder ouderen is behoefte aan nieuwe concepten. Edgar Nooter is initiatiefnemer van een Knarrenhof in Wieringerwerf. Een interview in de krant in 2018 leverde 40 reacties uit Wieringerwerf (3700 inwoners) op. Nu hebben zich al 70 huishoudens ingeschreven. Gemeente Hollands Kroon reageerde enthousiast, de Wooncompagnie ook. In Wieringerwerf was een locatie vrij. Edgar: wij kunnen niet bouwen, daar hebben we geen verstand van. Daarom hebben we met meerdere instanties gesproken. Het Knarrenhofconcept sprak ons aan. Daar is begeleiding voor in te huren. Het eerste concept herbergt 22 woningen. In 2022 komt een oud schoolgebouw vrij. Dan groeien we naar 35 woningen. Ieder wordt lid van het landelijke Knarrenhof en van het lokale hofje. Aanwijzing gaat op volgorde van inschrijving en wens over welk woningtype. Knarrenhof was 3 jaar geleden nog een kleine club, kleine staf, het liep langzaam. Wel op schema, want ons streven is 2022. Dan staan de eerste woningen.

Tip voor dorpsraden: let op wat er komende jaren leeg komt te staan (scholen), ga daar op af. Verkopers van panden, en particulieren bieden huis aan, draagt dus ook bij aan doorstroming.

DISCUSSIE, met voorzet van ...

Theo Groot, voorzitter van dorpsraad Schagerbrug (Schagen). Theo schetst de historie van een beoogd bouwproject, sinds 2006. Als er niet gebouwd wordt, het hele demografische verband onderuit gehaald en dat is slecht voor de leefbaarheid. Wij zagen de 'Provincie als onneembaar bastion'. We hebben publiciteit gezocht en ook lang moeten wachten. Dankzij een wijziging van de omgevingsverordening kon het opeens wel. Wat je nodig hebt als dorpsraad is een lange adem. Je moet volhouden, door blijven praten. Als je wel een locatie hebt en er zijn belemmeringen, wees strijdvaardig.

Rosalien den Dolder, wethouder in Koggenland. Ik ben nieuw in bestuurlijk Nederland en ik verwonder mij vaak nog. Zelfs binnen de dorpskern is niet alles mogelijk. In het Dorp Obdam ontwikkelen bewoners zelf een plan midden in het dorp, op 200m afstand van het station. Provincie vindt dit zelf geen goede locatie. Zelfs voor 11 woningen, is het moeilijk om een locatie te vinden. Voor de woningnood is zo'n klein aantal een druppel op gloeiende plaat. Ik woon zelf in Ursem, daar is 1 CPO voor jongeren en 1 voor senioren. Het is een win-win situatie: dorpsbewoners laten een woning achter, dit stimuleert de doorstroming. Wonen op het dorp is ook belangrijk als je ouder bent. Bouwen op eigen gemeentegrond heeft de voorkeur, zoals vrijkomende schoollocaties, een sporthal etc.

Tip aan dorpsraden: Kom in een vroeg stadium met geïnteresseerden in contact, dorpsraad pak je rol als sondeerclub. Stap naar de gemeente. Ook als gemeente niet de eigenaar van de grond is, dan kunnen we wellicht stimuleren.

Cees van Altena (Eilandraad Marken). Onze Eilandraad wil leefbaarheid continueren en verbeteren. De gemeente wil best wel, maar onze museale status werpt belemmeringen op. Wij willen graag mensen die er wonen aan een geschikte woning helpen. Zo streven we naar zorgwoningen. Zo'n 60-70 man, georganiseerd in werkgroepen die alle mogelijke onderwerpen bestrijken. Werkgroep woningbouw monitort continue wat er gebeurt op Marken. Demografische opbouw is scheef komen

te liggen doordat er laatste 10 à 15 jaar niet gebouwd is. Jongeren weg, ouderen terug. Afname scholieren. Dat rapporteren we naar de gemeente. Wij willen geen protestgroep zijn maar opereren als adviseur voor Waterlandse politiek. Daar krijgen we erkenning voor.

Tip van Cees Altena aan dorpsraden: Elke vijf jaar maken wij een toekomstvisie voor ons dorp, op alle terreinen. Die presenteren wij aan de politiek, aan makelaars, aan omliggende gemeenten. Doel? Zelf de leiding houden in aangeven wat de wensen zijn van de inwoners. Wij zijn intermediair, bijv. aan projectontwikkelaar uitleggen hoe het werkt op Marken, bemiddelend, stimulerend.

Hoe zien anderen het? Wat is je rol als dorpsraad? Wat is (niet) gelukt?

[] Cees van Altena noemt een project dat stukliep op regelgeving van provincie.

[] Jan Appelman (Gemeenschapsraad De Weere, Opmeer) vertelt over twee projecten. Het eerste is het CPO project De Weere. Dit project is afgerond. Het ging om woningen in te slopen gebouwen (binnenstedelijk). Daarnaast willen we ook acht tot vijftien woningen voor ouderen. Senioren willen kleiner wonen, wel comfortabel, in sociaal fijne buurt. We hebben gekeken naar een locatie, 'binnenstedelijk in De Weere', dat bestaat echter niet. We hebben vijf eigenaren gesproken van agrarisch land. Daarnaast hebben we contact gehad met de gemeenteraad en Knarrenhof als projectontwikkelaar benaderd. Wij hebben namelijk geen verstand van bouwen. Wil je een Knarrenhof dan moet je wel zelf een vereniging oprichten. In Opmeer zit er al een: Hofmeer. Daar willen we bij aanhaken.

Tip aan dorpsraden: Zorg voor draagvlak, maak dat zichtbaar. We gaan alle huizen af. Dat is een uitvloeisel van ons leefbaarheidsplan.

[] Keesjan Stapel, dorpsraad Spanbroek Opmeer vertelt over het initiatief van vereniging Hofmeer.

Tip aan dorpsraden: Praat met de gemeenteraad. Er is een schreeuwend tekort aan woningen. Hoe kunnen we dit vlottrekken? Denk in oplossingen! Heel vaak worden de problemen genoemd. Maar kijk naar wat wel kan! Neem de politiek mee, praat dus veel met politici. De dorpsraad heeft 146 jongeren gesproken. Ze willen allemaal een huis. Opmeer heeft nog een grondbedrijf en woningbedrijf, ga aan de slag. Hou de projectontwikkelaars buiten de deur.

Cees van Altena vraagt aan Arjan Slaakweg van de provincie Noord-Holland: wordt er naast natuur en erfgoed ook rekening gehouden met de leefbaarheid van de inwoners? Noord-Holland staat barstensvol monumenten. Maar te veel regels voor al die monumenten? Wordt hier rekening mee gehouden: Hoe gaat het met het monumentenbeleid?

Arjen: ik herken wat Cees zegt. We hebben een omgevingsvisie. Die gaat uit van 'sterke kernen, sterke pijlers'. Ga in gesprek met die regio's en praat over het issue leefbaarheid en bereikbaarheid. Arjan: 'ik vind dat we dit nu te weinig doen'.

Tip van Arjan aan dorpsraden: zorg dat je aanwezig bent bij/in het gemeentelijk proces van ontwikkelen van Omgevingsvisies. Zorg dat je bijdrage over alle onderwerpen gaat, zo'n Omgevingsvisie is integraal. Nodig je gemeente uit om met jouw traject mee te doen voor maken van een dorpsvisie. Je moet wel strijden voor aandacht en je plekje in het debat, maar het kan wel zo laten jullie zelf horen. Zorg ervoor dat je als dorpen samen optrekt en een vinger in de pap krijgt. Als heel veel bijdrages en stem van onderop komt, daar moet de provincie op een gegeven moment wel naar luisteren.

Rosalien den Dolder (wethouder Koggenland): hier sluit ik me graag bij aan. Ik zou zeggen kijk verder vooruit dan vijf jaar in de dorpen. Over 20 jaar willen we nog steeds dat de school er is en de sportvereniging. Wij gaan daarom als gemeente een 'leefplan dorpen' maken.

[Arjan Slaakweg, heeft tip voor wethouders](#), breng op ambtelijk niveau collega's van Wonen & RO bij elkaar.

[] Christa Koelemeijer (dorpsraad Spanbroek Opmeer): ik vraag mij af of de provincie wel eens een herberekening doet waar behoefte is aan woningbouw? De populatie gezinnen verandert, maar ik heb niet het idee dat de provincie daar op inspeelt.

Arjan Slaakweg: om inzicht te krijgen in demografische ontwikkelingen maakt de Provincie Noord-Holland periodiek een **bevolkingsprognose. Komende zomer komt er een nieuwe.**

Afsluiting.

Nico Bijman sluit deze goed bezochte online bijeenkomst (zo'n 40 deelnemers) om 20.55 uur af:

'Gemeentes moeten allemaal aan het werk met een Omgevingsvisie. Zorg dat je als gezamenlijke dorpen met elkaar spreekt en een dorpsvisie of leefbaarheidsplan opstelt. Laat je niet uitspelen. Dorpswerk Noord-Holland ondersteunt jullie in het bereiken van je eigen doelen. Maak gebruik van advies en begeleiding van **adviseur Renske Keur**. Daar is budget voor.'

Bepaal zelf toekomst van dorp of dorpshuis, maak een plan!

Aanbod aan dorpsraden en georganiseerd bewonersoverleg

De Omgevingswet, die ingaat op 1 juli 2022, bepaalt dat gemeenten een omgevingsvisie moeten opstellen. Hierin legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de openbare ruimte vast voor de lange termijn. Participatie is een belangrijk onderdeel.

De wet benadrukt de **proactieve rol die bewoners als initiatiefnemers van projecten** in de openbare ruimte kunnen nemen. Dit biedt kansen aan dorpsraden en dorpshuizen om zelf meer invulling te geven aan de eigen toekomst.

Meer weten? Bel Renske!

Informatie over project en contactgegevens vindt u [HIER](#).

www.dorpswerknh.nl