

OVER DE RAND

INITIATIEVEN IN DE NOORD-HOLLANDSE DORPSRAND

CONCEPT 11 JUNI 2020





STEDENBOUW
& STRATEGIE



Colofon

Urhahn | stedenbouw & strategie i.s.m. Bureau Middelkoop
In opdracht van Provinciale Adviseur Ruimtelijke kwaliteit Noord-Holland

OVER DE RAND

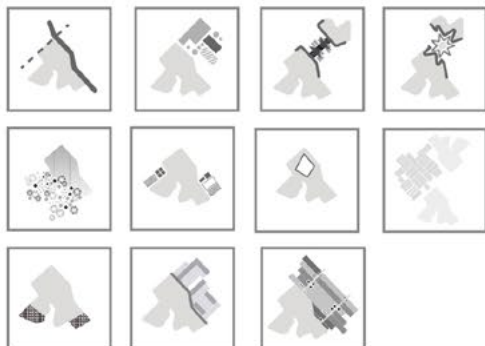
INITIATIEVEN IN DE NOORD-HOLLANDSE DORPSRAND

Inhoud

5	Over deze rapportage
7	I. Typische Noord-Hollandse dorpsranden
57	II. Noodzaak maatschappelijke meerwaarde
67	III. Gouden regels landschappelijke inpassing
81	IV. Inspiratie

1

TYPISCHE NOORD-HOLLANDSE DORPSRANDEN



KWALITEIT



2

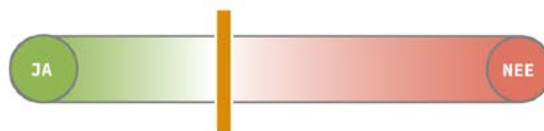
MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE

KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

- DEMOGRAFIE EN PLANNEN
- GEZINEN MET KINDEREN
- SENIOREN

SOCIAAL-RUIPTELIJKE OPGAVEN

- LEEFBAARHEID
- ENERGIE TRANSITIE
- LOKALE RUIPTELIJKE OPGAVEN



?

'HOE VRAAG'



3

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING 'DE GOUDEN REGELS'



4

ENERGIENEUTRAAL EN CIRCULAIR INSPIRERENDE VOORBEELDEN

OVER DEZE RAPPORTAGE

Deze studie stelt de Noord-Hollandse dorpsrand centraal. Noord-Holland is een veelzijdige provincie met een scala aan verschillende landschappen, aan (dorps)kernen en dus ook randen tussen beide. Soms zijn het randen met een hoge ruimtelijke kwaliteit, soms is hier een groot gebrek aan. Noord-Holland is een dynamische en ondernemende provincie. De druk op de woningmarkt in delen van de provincie is hoog en verspreid over de provincie zijn regelmatige lokale initiatieven voor stedelijke ontwikkelingen. Soms zijn deze ingegeven door een gemeente, soms door particuliere initiatiefnemers. Soms spelen ze in op maatschappelijke behoeften in de betreffende kern, soms zijn ze vooral gedreven vanuit financieel gewin. In deze studie staan de Noord-Hollandse regio's centraal waar geen hoge druk op de woningmarkt aanwezig is (MRA; stedelijke regio's). Hier zijn soms echter vanuit een specifiek lokale woningbehoefte wel degelijk argumenten om bouwinitiatieven te honoreren. In die zin sluit deze studie naadloos aan bij de volgende passage uit het provinciale coalitieakkoord:

“We sluiten deze woonakkoorden als uit onderzoek blijkt dat er aantoonbaar behoefte is aan nieuwbouwwoningen voor lokale of economisch gebonden woningzoekenden. Als deze vraag niet binnen de kernen kan worden gerealiseerd, bieden wij ruimte voor kleinschalige woningbouw in het landelijk gebied, aan de randen van de kern. Voorwaarde is dat woningen volledig klimaatneutraal en circulair gebouwd en landschappelijk goed ingepast worden. De Adviescommissie Ruimtelijke Ordening (ARO) en Provinciaal adviseur ruimtelijke kwaliteit (PARK) adviseren vroeg in het proces over de ruimtelijke kwaliteit”.

Deze studie gaat nog een stap verder door niet alleen te kijken naar de lokale woningbehoefte, maar iets breder, naar de maatschappelijke meerwaarde van een mogelijke ontwikkeling. De voorwaarde is dat 'rode' ontwikkelingen bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit én een helder aantoonbare en onderbouwde maatschappelijke meerwaarde hebben.

Deze studie bevat vier elementen: 1) een verkenning naar de typen en de waardering van de Noord-Hollandse dorpsranden, 2) een set van (gouden) regels hoe de landschappelijke kwaliteit van deze randen verbeterd kan worden, 3) een onderzoek naar de betekenis van de dorpsranden voor actuele maatschappelijke vraagstukken en 3) een inspirerend overzicht met voorbeelden hoe een ontwikkeling klimaatneutraal en circulair ontwikkeld kan worden.

Deze vier elementen zijn tevens te zien als een handleiding / stappenplan om weloverwogen tot een objectieve afweging van dorpsrand-initiatieven te komen. De handleiding bevat de volgende stappen:

- De Noord-Hollandse randen zijn getypeerd op basis van een combinatie van ruimtelijke karakteristieken, bebouwde ontwikkeling en programmatische invulling. Hierbij zijn een kwalitatieve beschrijving en vaak voorkomende issues in dit type beschreven. Gemeenten / initiatiefnemers kunnen een locatie van/voor een initiatief beschouwen met dit overzicht in de hand. Wat voor type rand is het, zijn de vaak voorkomende issues aan de orde en zijn er aanleidingen om een initiatief op landschappelijke/ ruimtelijke gronden in overweging te nemen? Of zijn de kwaliteiten juist zo hoog dat dit juist onwenselijk is. Overigens gaat hier nog een toets aan vooraf. Indien een gebied beschermd is op basis van bijvoorbeeld Natura 2000 zijn ontwikkelingen sowieso niet aan de orde. (Zie deel I)
- Een initiatief dient een maatschappelijke meerwaarde voor het dorp te hebben, dit kan samenhangen met een kwalitatieve woningvraag of sociaal-ruimtelijke opgaven zoals bijdrage aan leefbaarheid of energietransitie. (Zie deel II)
- Als de meerwaarde is aangetoond vanuit landschappelijke en maatschappelijke overwegingen, kan worden onderzocht 'hoe' een initiatief kan worden vormgegeven. Hiertoe zijn een aantal aanbevelingen opgesteld 'de gouden regels'. Initiatiefnemers kunnen hieruit putten om hun initiatief ruimtelijk-landschappelijk zo in te passen dat het leidt tot een kwaliteitssprong ter plaatse. (Zie deel III)
- Tenslotte dient een initiatief immer energieneutraal en circulair ontwikkeld te worden. Hiertoe zijn diverse inspiratieprojecten opgenomen (Zie deel IV).

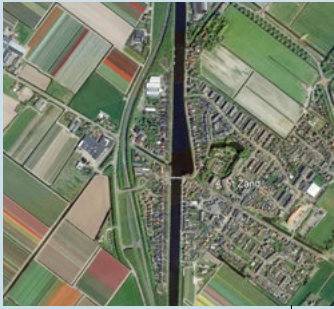
I TYPISCHE NOORD-HOLLANDSE DORPSRANDEN



In dit deel zijn de meest voorkomende typen dorpsranden van Noord-Holland beschreven. Deze zijn gebaseerd op een combinatie van ruimtelijke karakteristieken, bebouwde ontwikkeling en programmatische invulling. Een type kan dus in verschillende Noord-Hollandse landschappen aanwezig zijn, hoewel bepaalde typen vaak voorkomen in specifieke landschappen/regio's van Noord-Holland. Per type zijn opgenomen:

- een beschrijving van de karakteristiek;
- vaak voorkomende (problematische) issues in dit type;
- een overzicht van een aantal locaties;
- enkele kenmerkende voorbeelden waarin positieve en soms negatieve aspecten worden toegelicht.





't Zand



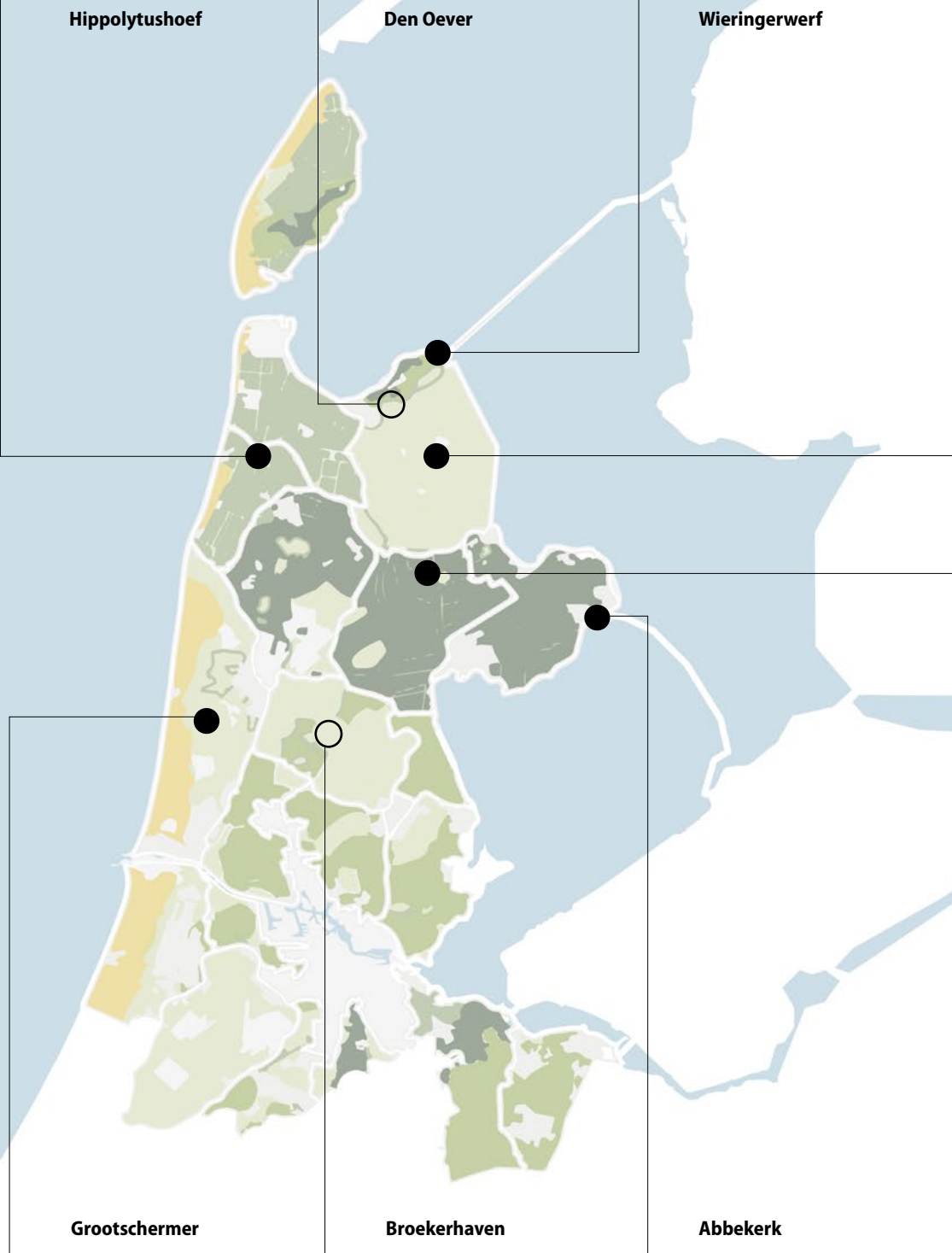
Hippolytushoef



Den Oever



Wieringerwerf



Egmond binnen



Grootschermer



Broekerhaven



Abbekerkerk





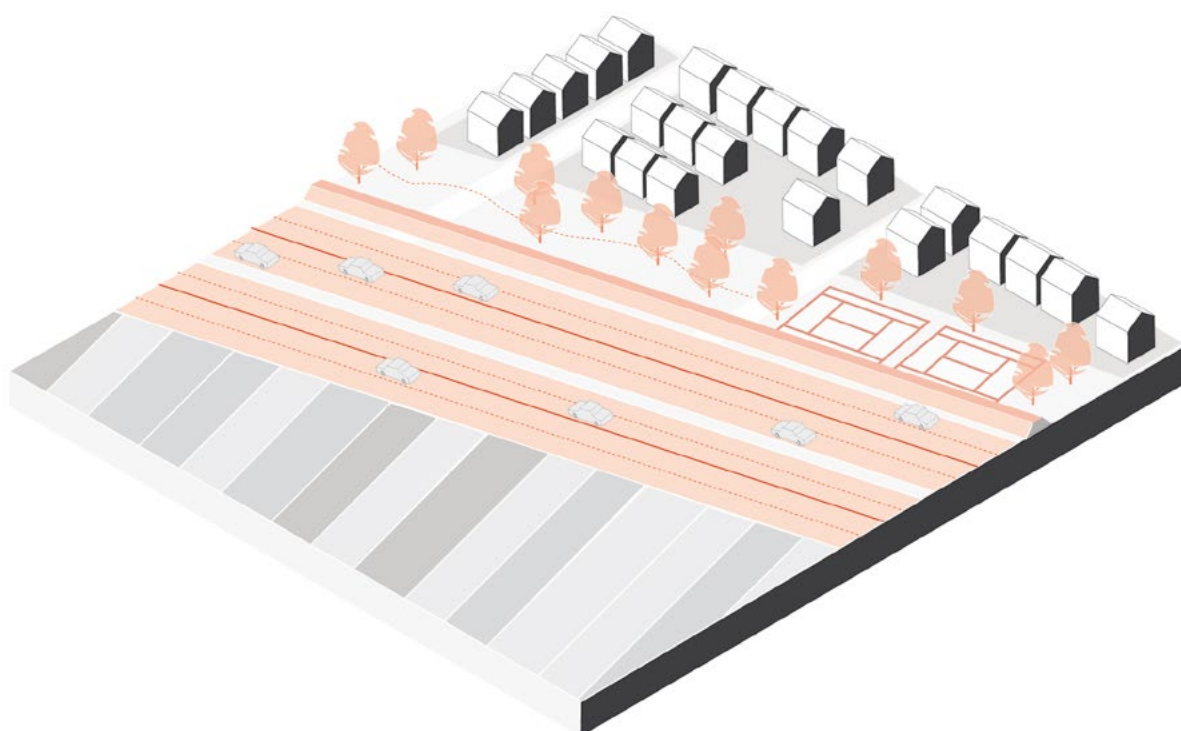
1. SCHERPE RAND

Dorps(randen) die vrij abrupt zijn afgesneden van het landschap door infrastructuur. Dit kunnen historische structuren zijn zoals kanalen, dijken of spoorlijnen of recentere ingrepen zoals randwegen of provinciale wegen. Soms is de infrastructuur goed vormgegeven waardoor deze landschappelijk nauwelijks zichtbaar is, of is een goed vormgegeven zone tussen dorpsrand en infrastructuur ontwikkeld, waardoor 'afstand' ontstaat. Helaas is dit lang niet altijd het geval. De nieuwe infrastructuur doorsnijdt organisch gegroeide patronen, verbindingen en samenhangen tussen dorp en landschap. Ontwikkelingen worden vaak 'tegen de weg aangeplakt' en/of het tussengebied krijgt een pragmatische invulling. Voor landbouw is deze ruimte vaak te klein of te doorsneden om rendabel te zijn. Typische dorpsrandfuncties met relatief lage economische waarde vinden hier vaak hun plek. Ook komt het voor dat deze zones tot aan de geluidswal 'dicht-gerommeld' en verkaveld worden met kleinschalige woonprojecten, woonwagenvolwoningen of bijvoorbeeld

bedrijven. Een aparte categorie bij deze randen is het randpark ofwel bufferstrook tussen woonwijk en de barrière. Deze, vaak met bosplantsoen en trapveldjes ingerichte zones, zijn vaak van relatief beperkte waarde, zie ook zoomrand. Scherpe randen komen in elke streek en landschapstype voor.

Vaak voorkomende issues

- Relatie met landschappelijk patroon is verstoord.
- Ongedefinieerd, tussengebied met lage economische waarde.
- Slechte oversteekbaarheid.
- Landschappelijke opvulling die niet aansluit bij landschap.
- Verzameling laagwaardige functies.



Grootschermer

Het historische lint ligt parallel aan de dijk met doorgaande weg langs de Noordeindermeer. De ruimte tussen het historische lint en de dijk van de droogmakerij is opgevuld geraakt met woningbouw uit verschillende perioden. De pragmatische invullingen met woningbouw staan zijn ontsloten via een weg tussen het historische lint, 'Zuideinde' en de Meerweg. Ondanks de charme van het rommelige achtergebied was een wat meer gestructureerde ontwikkeling meer op z'n plaats geweest.



Pragmatische invulling tussen historische lint en droogmakerij



Achterzijde lint grenzend aan het veenweidegebied



Dorpsrand aan de droogmakerij

Hippolytushoef

De dorpsrand ligt op enige afstand van de Rijksstraatweg. Waardoor de straat niet als een strakke grens van de bebouwde kom aanvoelt. Hippolytushoef ligt daarmee als het ware vrij in het landschap. De groene ruimte tussen Rijksstraatweg en dorpsrand kent een divers gebruik.



Groene ruimte tussen dorpsrand en N99





Hoogwoud



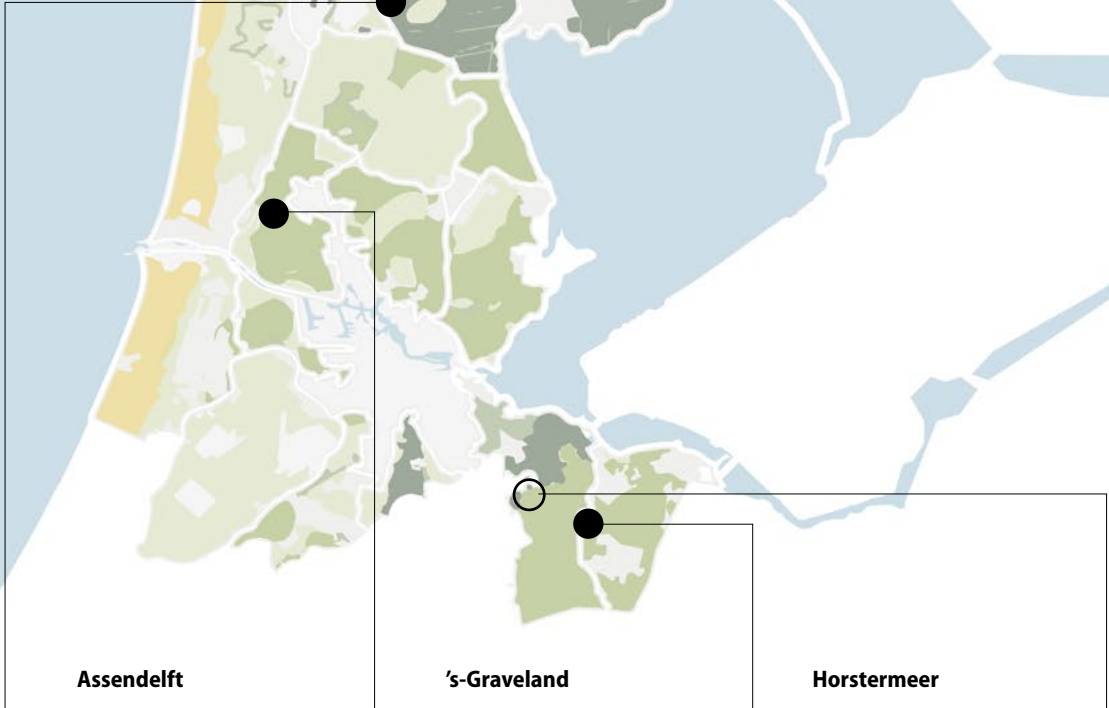
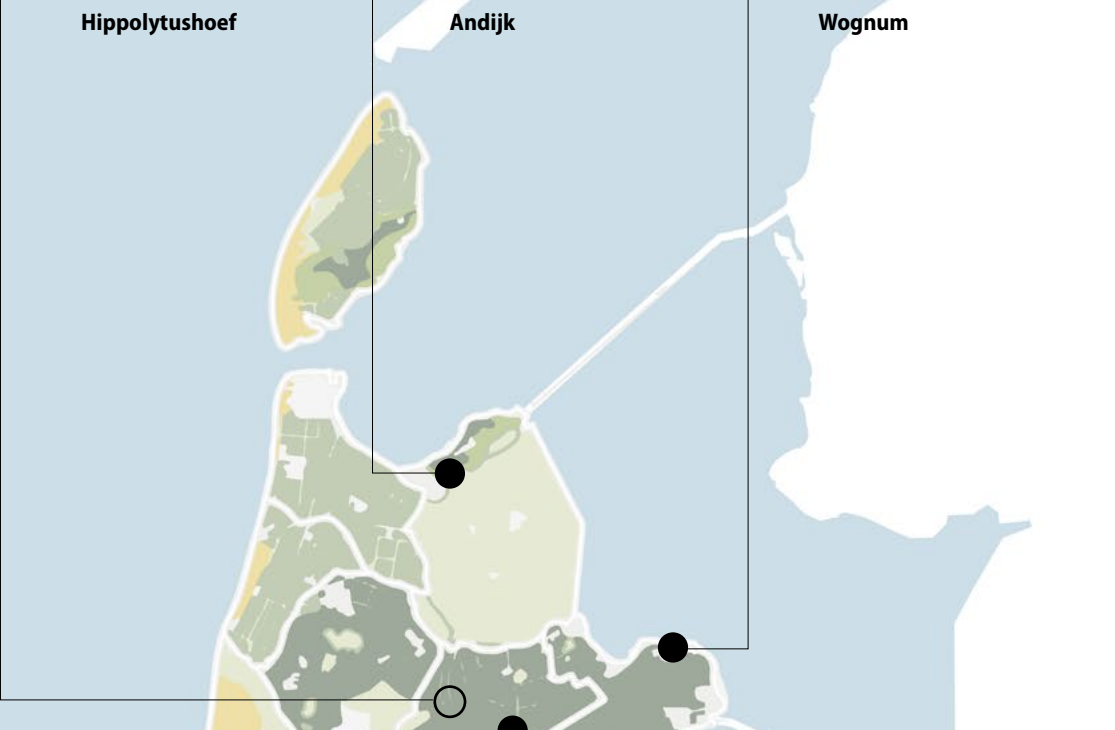
Hippolytushoef



Andijk



Wognum



Hensbroek



Assendelft



's-Graveland



Horstermeer

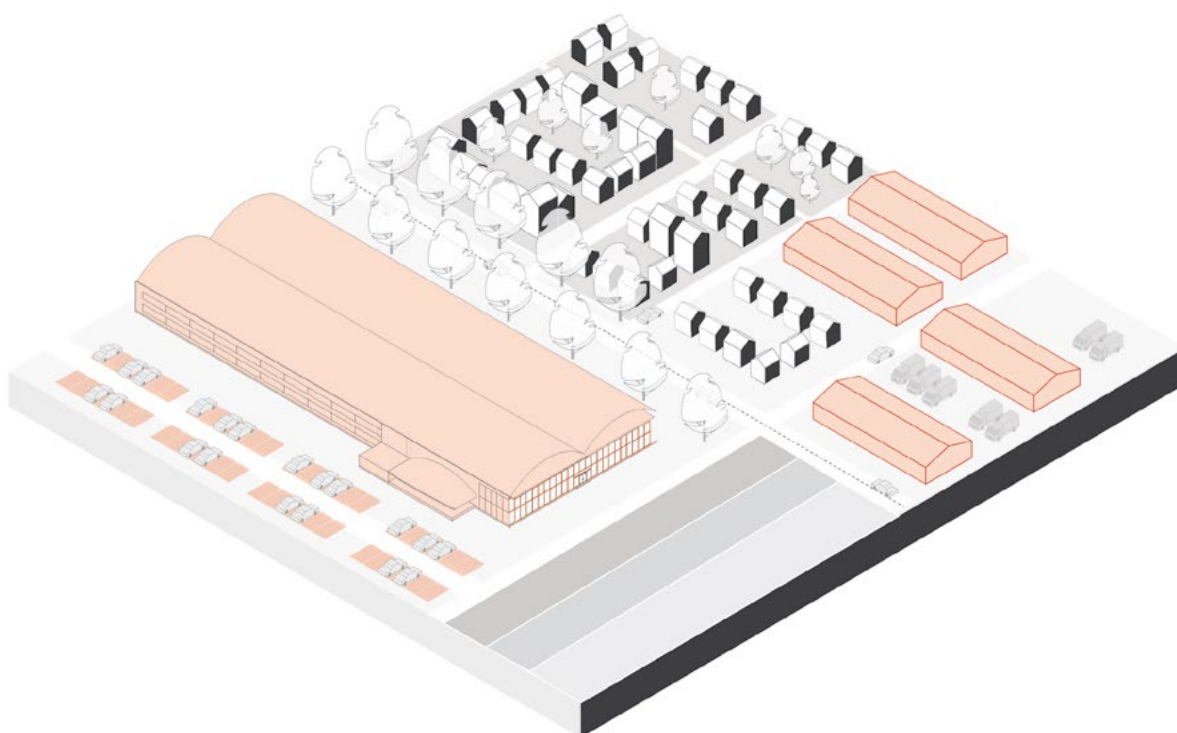


2. VERSCHAALDE RAND

Dorpen ontwikkelen zich, zo ook de economie en de voorzieningen. Vaak gaat dit gepaard met de ontwikkeling van grote bouwvolumes, wellicht onvermijdelijk, soms goed ingepast, maar vaak ook detonerend met de kleinschaligheid van het omliggende dorp en landschap. De schaalverhouding tussen deze bebouwing en de historische dorpse bebouwing raakt uit balans. Een lastig dilemma; je wilt de lokale economie stimuleren of levensvatbaar houden. Verschaalde randen zijn vaak organisch ontwikkeld, steeds een beetje groter. Naast de schaal van de schuren of loodsen, werken ook buitenopslag, parkeren en laad- en losplekken de schaalvergroting en versterking in de hand. Achteraf is het vaak moeilijk ingrijpen. Verschaalde randen komen veelvuldig voor waar sprake is van een sterke intensivering en industrialisatie van de landbouw. Ook lokale ondernemersgeest is in de ene streek sterker vertegenwoordigd dan de andere. Verschaalde randen komen vaker voor in de zeekleigebieden van de binnenduinrand, de zeekleigebieden van Westfriesland of de droogmakerij Haarlemmermeer.

Vaak voorkomende issues

- Schaal en maat sluiten niet aan op (dorpse) schaal en schaal landschap.
- Geen of beperkte landschappelijke inpassing.
- Relatie met landschappelijk patroon is verstoord.



Hoogwoud

Door sterke groei en bijbehorende schaalvergroting van een grote lokale onderneming is er een mismatch ontstaan tussen de schaal van deze bebouwing en de schaal van het dorp. De natuurlijke overgang tussen dorp en landschap is bruut verstoord door de lange reeks aan loodsen en parkeervelden langs het lint.



Horstermeer

Kenmerkend voor het buurtschap in de droogmakerij 'Horstermeerpolder' zijn de vele ondernemingen en bedrijven die aan- of in het gebied achter de Middenweg zijn gevestigd. Een grootschalig werkgebied met loodsen is ingepakt met kleinere units. Deze woon-werkcombinaties zijn meer in overeenstemming met de schaal van het landschap en de bebouwing langs de Middenweg.



Middenweg met woningen en bedrijven



Bedrijfshallen zijn afgezoomd met woon-werk combinaties





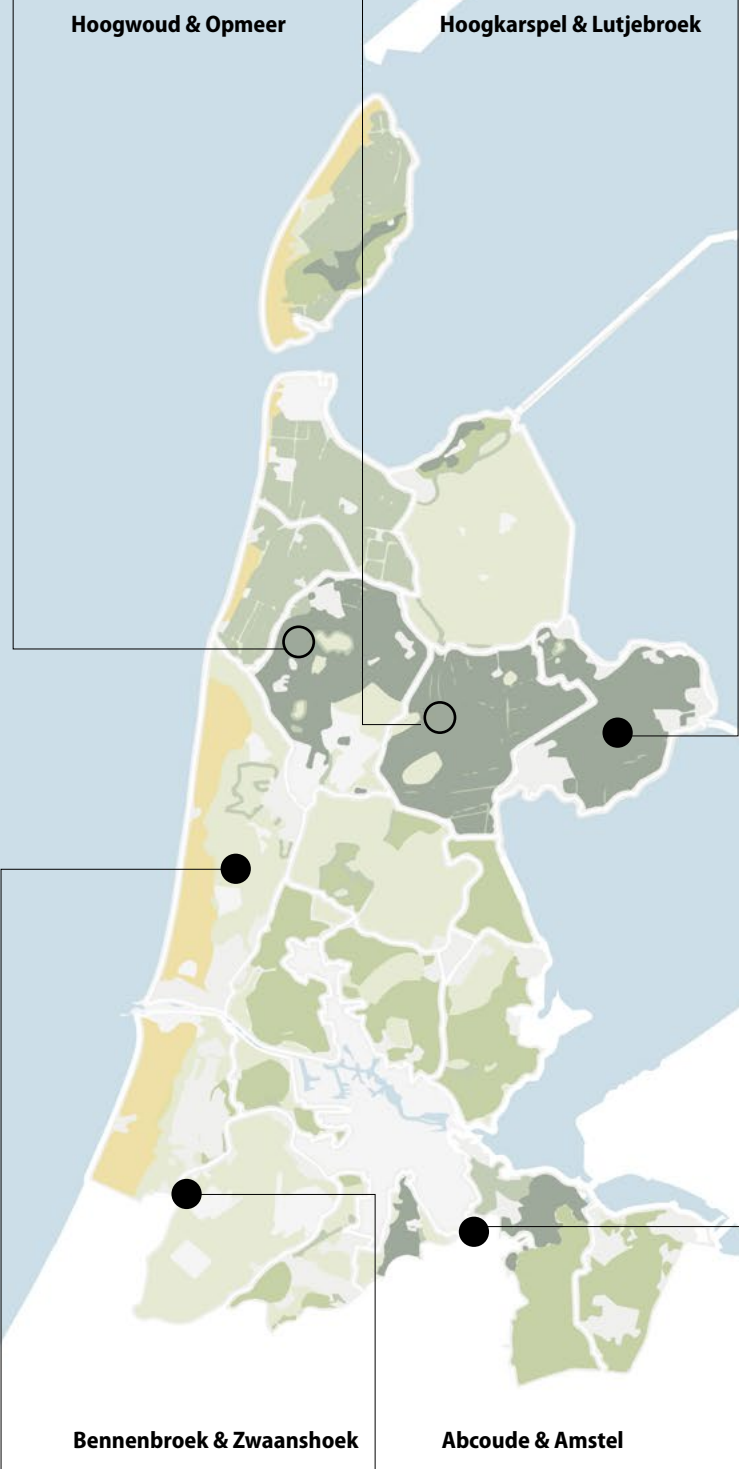
Warmenhuizen & Tuitjenhorn



Hoogwoud & Opmeer



Hoogkarspel & Lutjebroek



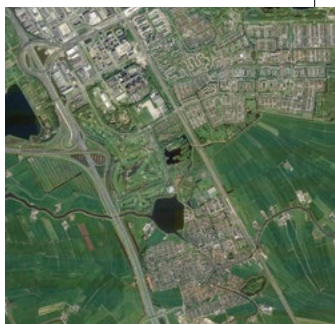
Limmen & Heiloo



Binnenbroek & Zwaanshoek



Abcoude & Amstel



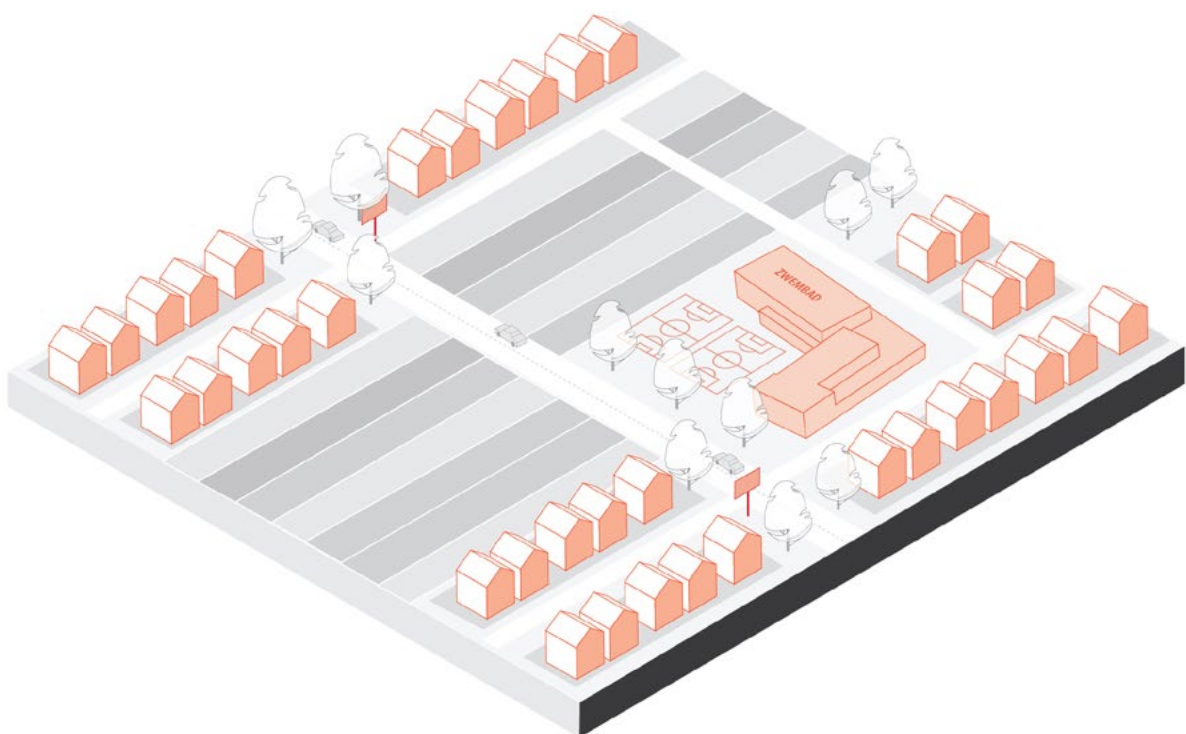


3. TUSSEN RAND

De tussenrand is een interessant type. Eigenlijk zijn het twee randen die langzaam organisch aan elkaar zijn gegroeid, meestal de achterkanten van twee lintdorpen. De kwaliteit ontbreekt vaak, het is meestal geen bewust vormgegeven rand waarin vanuit een gezamenlijke ontwerpvisie naar het gebied is gekeken. Programmatisch kennen de gebieden vaak een erg gedifferentieerd beeld: van (semi-) agrarische activiteiten en woonbebouwing tot allerlei werkfuncties.

Vaak voorkomende issues

- Heldere relatie tussen landschap en dorp is verstoord.
- Ongedefinieerd, tussengebied met lage economische waarde.
- Verrommelde zones met grote diversiteit aan bebouwing in schaal, maat en kwaliteit.



Warmenhuizen & Tuitjenhorn

Veel dorpen dreigen aan elkaar te groeien, de ruimte tussen historisch van elkaar gescheiden gemeentes raakt veelal dichtgeslibd. Soms doordat woningbouwuitbreidingen elkaar gaan raken, soms door typische dorpsrandfuncties. Een schijnbaar organisch gegroeide verzameling van sportvelden en andere maatschappelijke functies bepalen het aanzicht van de zuidelijke toegang van Tuitjenhorn. Grote parkeerterreinen liggen open en zichtbaar aan het lint 'De Oostwal' die Tuitjenhorn en Warmenhuizen verbindt.



Hoogwoud & Opmeer

Tussen Opmeer en Hoogwoud ligt een weids landschappelijk ingericht park. Het park heeft een verscheidenheid aan functies zoals sportvelden, skatepark, natuurspeeltuin en wandelgebied. Het meest in het oog springend is de grote open weide die doet denken aan de 'green commons' in Londen en onder andere wordt gebruikt als festivalterrein. Vanuit deze open ruimte zijn de kerktorens van beiden gemeenten opvallend aanwezig.



Sport en spel aan de weide



Open weide





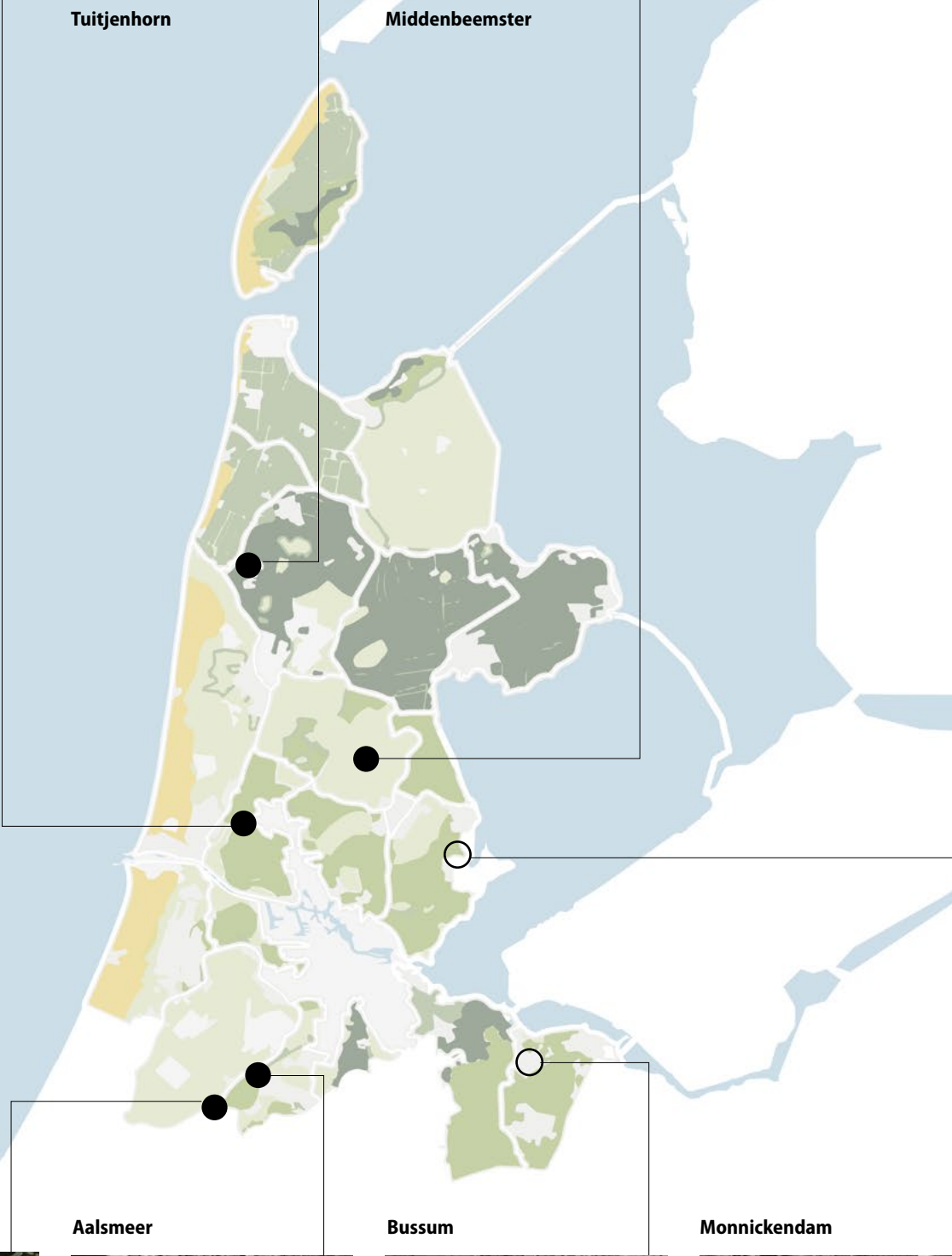
Assendelft



Tuitjenhorn



Middenbeemster



Leimuiden



Aalsmeer



Bussum



Monnickendam



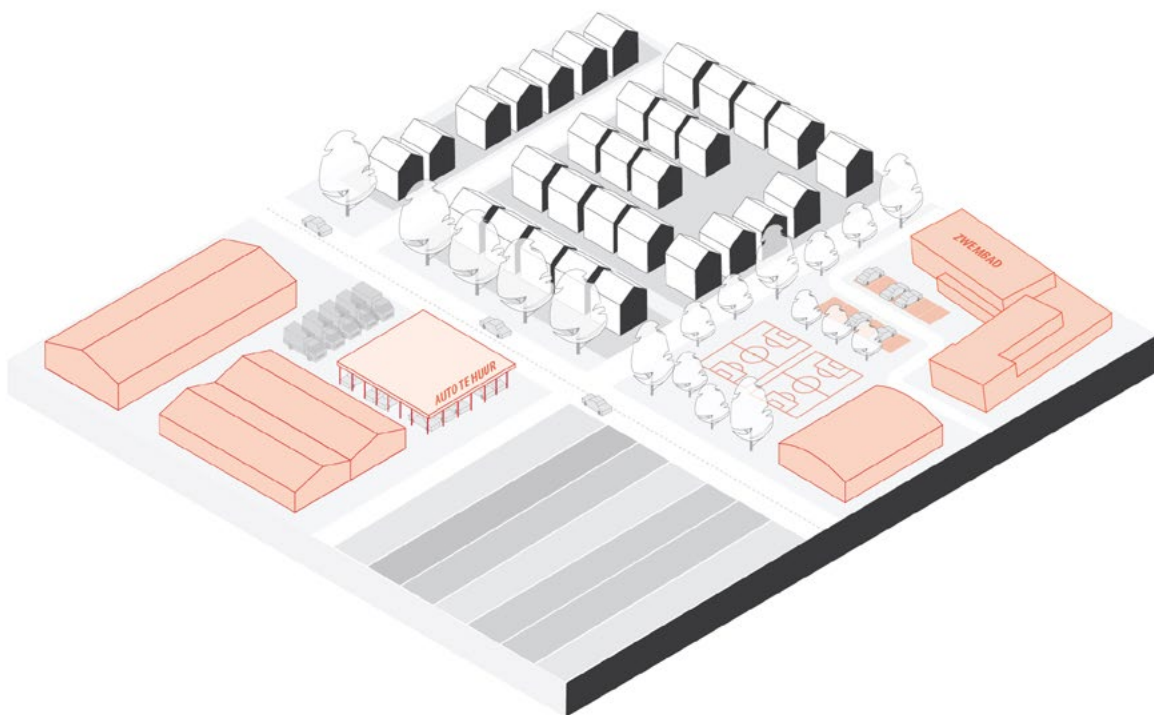
4. VERZAMELRAND



Dorpsranden bevatten vaak een verzameling van laagwaardige economische functies zoals sportvelden, hondentrainingsvelden, boogschuttersverenigingen, visvijvers, scouting en dergelijke. Ze horen bij de kern en zijn vaak onmisbaar. Doorgaans zijn ze in de loop van de tijd ontstaan en organisch gegroeid en nauwelijks planmatig georganiseerd in de dorpsrand. Er zijn mooie voorbeelden van goed ontworpen parkzones met dit soort dorpsrandfuncties, maar vaker is het een ongeorganiseerde zone met allerlei functies, hekken, afscheidingen en laagwaardige bebouwing. Dit type kan in ieder landschapstype voorkomen.

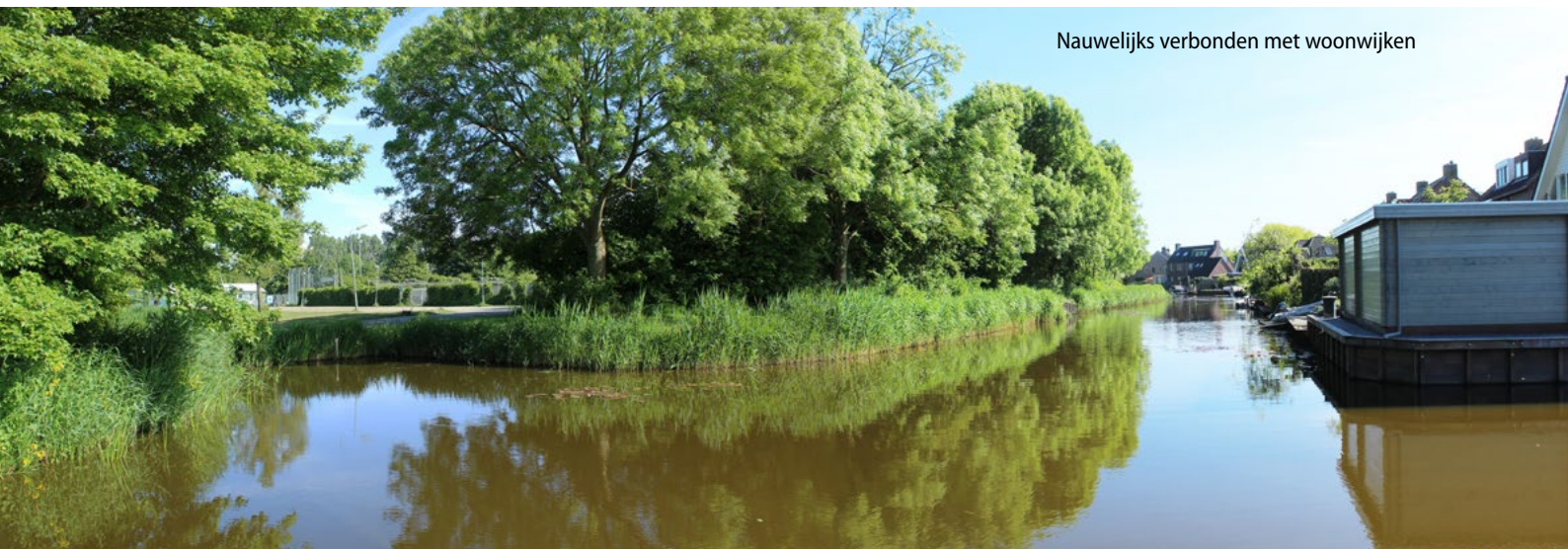
Vaak voorkomende issues

- Ongedefinieerd, tussengebied met lage economische waarde.
- Verzameling laagwaardige functies met beperkte uitstraling.
- Ongeordend geheel met geen of beperkte landschappelijke inpassing.



Monnickendam

Het sportpark van Monnickendam ligt tussen de IJmeerdijk en de achterzijde van de woonwijken Markgouw en Ooster Ee. Dit pragmatisch met sportvelden gevulde gebied biedt zowel met het landschap als de flankerende woonwijken weinig ruimtelijke samenhang en is via een beperkt aantal toegangen bereikbaar.



Nauwelijks verbonden met woonwijken



Achter de opgaande beplanting



Bussum

Het sportpark aan de Bussumse Meerweg is geïntegreerd met een natuurpark. Dit park vormt de overgang tussen de 19e-eeuwse villawijk Het Spiegel en het natuurgebied Naardermeer. De sportclubs en scouting zijn omzoomd door bos en natuurgebieden van natuurmonumenten. De sportvelden lijken door de brede omzoming van opgaande beplantingen in het bos te zijn opgenomen.



Omzoomd door bos



Toegang tot de natuur





De Rijp



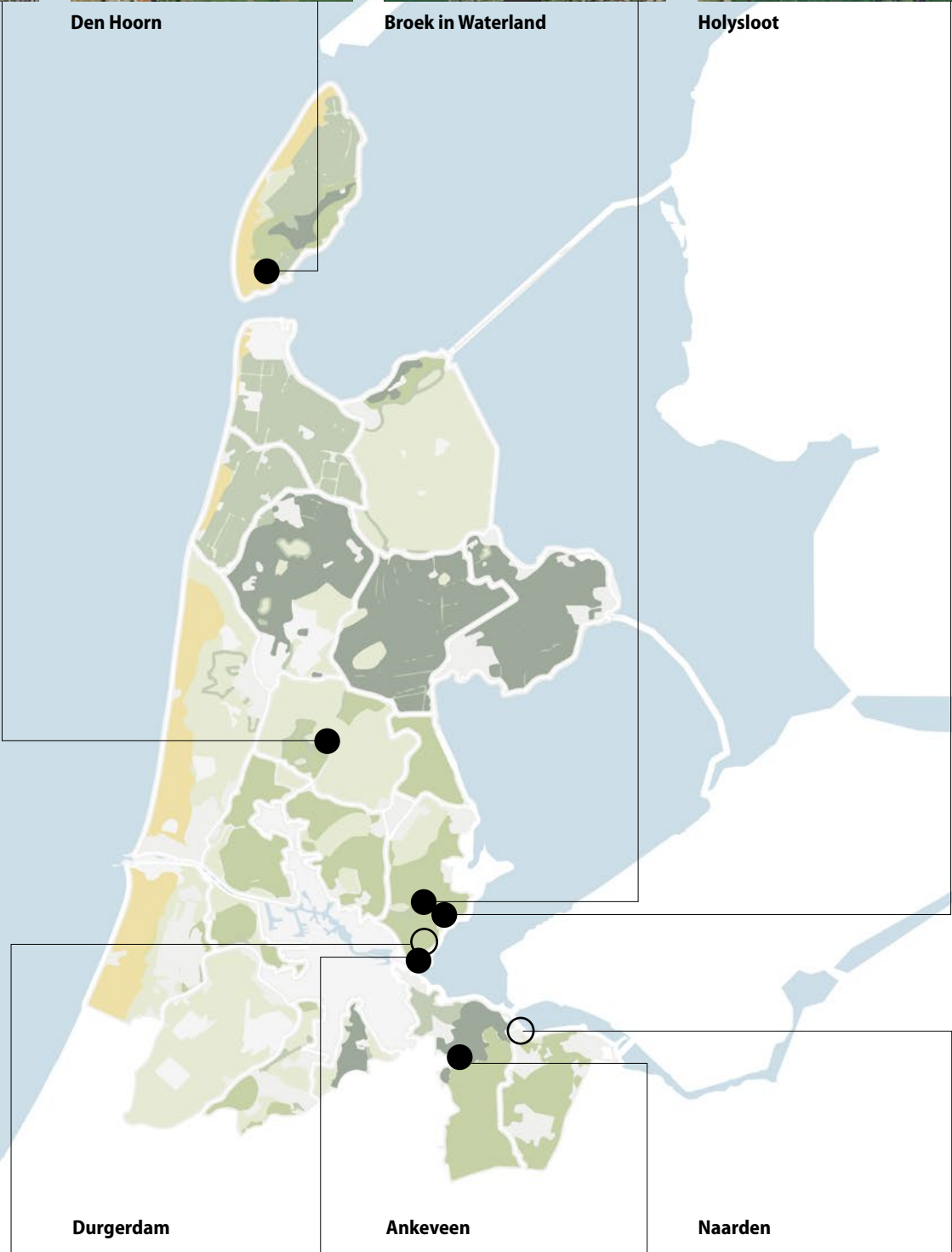
Den Hoorn



Broek in Waterland



Holysloot



Ransdorp



Durgerdam



Ankeveen



Naarden



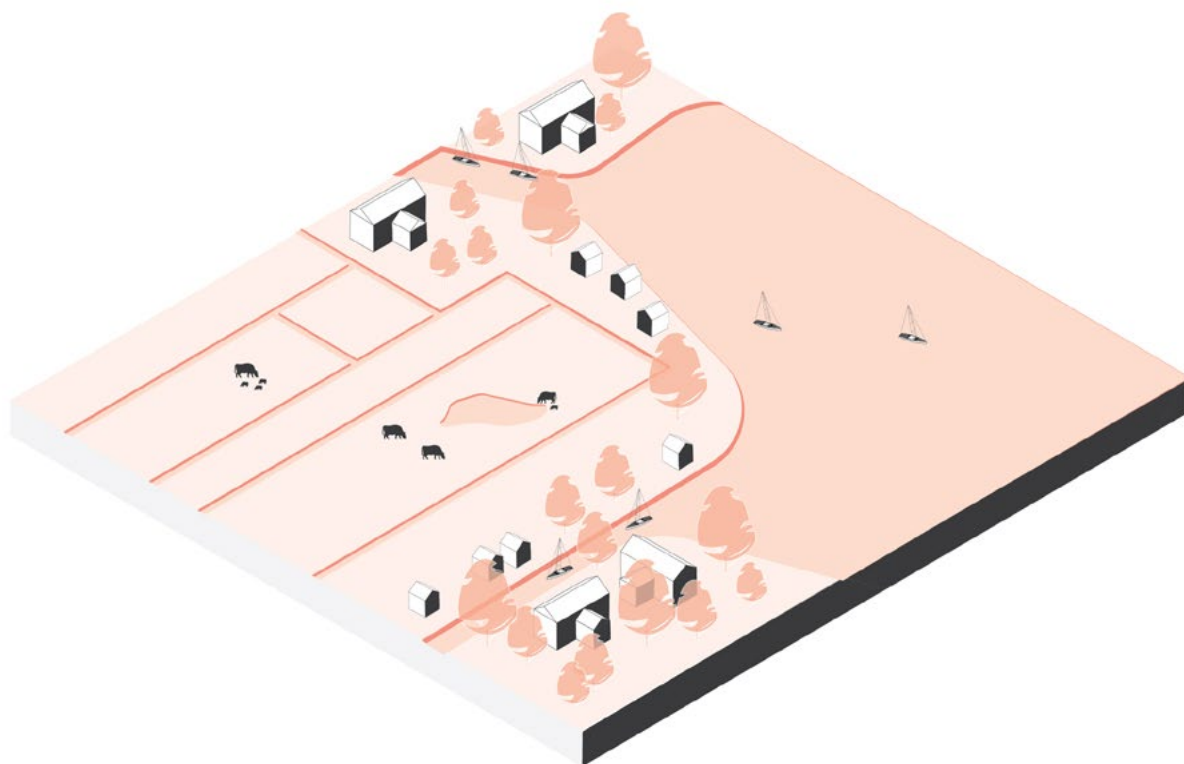


5. HISTORISCHE RAND

Dit type dorpsrand is een aantrekkelijk, vaak gaaf type. De historische structuren van dorp en landschap zijn gaaf, intact en samenhangend. Oude patronen en structuren zijn herkenbaar. De gaafheid komt vaak door beleidsmatige bescherming (schootsveld, beschermd dorpsgezicht), lage dynamiek (Waterland) of inzet van bewoners. De programmatische relatie tussen dorp en buitengebied is lang niet altijd meer de oorspronkelijke agrarische; het landschap wordt geconserveerd en/of een ander agrarisch gebruik vormt/vormen de kracht. Dit type kan overal voorkomen, maar is vooral te vinden in de waterrijke, exclusievere landschappen zoals in 't Gooi en in Waterland.

Vaak voorkomende issues

- Er zijn nauwelijks opgaven in dit soort randen, het gaat vooral om kleinschalige optimalisaties.
- Soms is sprake van verstrengeling van historische lintbebouwing met nieuwe uitbreidingen, waardoor de relatie historische kern-landschap is verstoord.
- Soms wordt een gave rand verstoord door enkele dissonanten, bijvoorbeeld vanuit de veehouderij aan de rand van het dorp.



Naarden

Als er sprake is van een intacte samenhangende historische relatie tussen landschap en dorpsrand is niets doen de enige optie. In een uitzonderlijk geval is ontwikkeling gewenst. Rond Naarden is er nauwelijks gebouwd in het schootsveld rond de vesting. Grootschalige bebouwing aan deze open ruimte, hier een revalidatiecentrum, verstoren het karakter en concurreren met de vesting.



Ransdorp

Door beëindiging van bijvoorbeeld een boerenbedrijf met grootschalige stallen aan de historische dorpsrand en in ruil toestaan van een kleinschalige ontwikkeling terug te bouwen is de aanhechting van het historische dorp met het landschap verbeterd. In Ransdorp is de Rood voor rood regeling toegepast om een grootschalige intensieve veehouderij aan de historische dorpsrand te verwijderen.



Grootschalige veehouderij in waterland



Wonen rond het erf





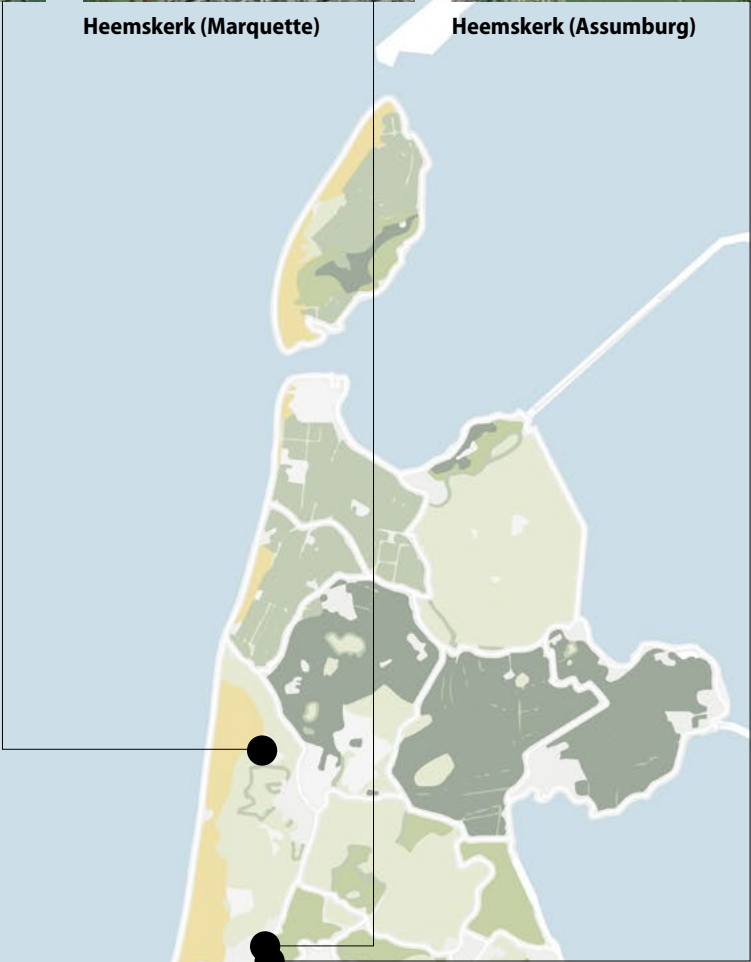
Bergen



Heemskerk (Marquette)



Heemskerk (Assumburg)



Aerdenhout



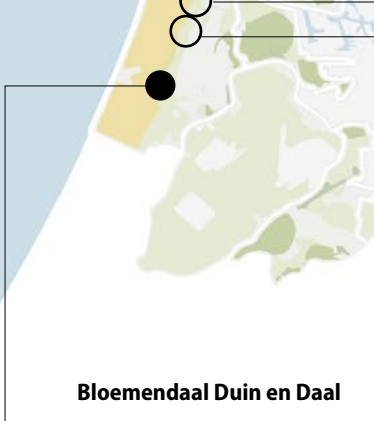
Bloemendaal Duin en Daal

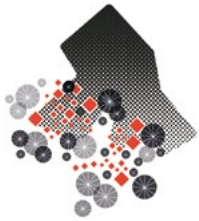


**Bloemendaal Meerenberg
& Park Brederode**



Muiden



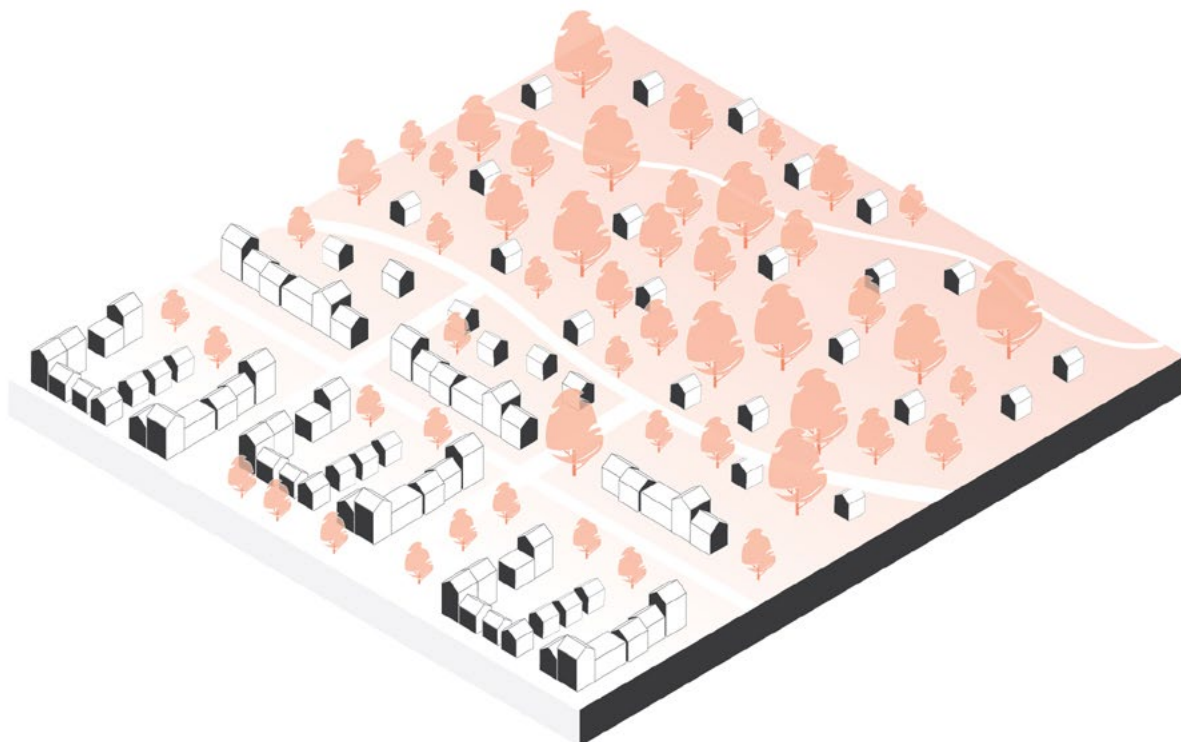


6. INGEVOEGDE RAND

De ingevoegde rand is eigenlijk een zone. In een (bestaand) landschap is fijngevoelige bebouwing ingevoegd. Soms organisch gegroeid, soms gepland in een bestaand landschap en soms in samenhang met een nieuw landschap. In alle situaties leidt het tot een aantrekkelijke compositie en veel kwaliteit. Deze randen zijn vaak hoogwaardige woongebieden op (de rand van) het zand in de binnenduintrand of 't Gooi.

Vaak voorkomende issues

- Er zijn nauwelijks opgaven in dit soort randen, het gaat vooral om kleinschalige optimalisaties. Individuele objecten verstoren soms de compositie omdat ze niet aansluiten bij de landschappelijke schaal van de rand.



Duin en Daal Bloemendaal

Randen die mooi zijn geïntegreerd met het aangrenzende landschap en een bewust vormgegeven relatie hiermee hebben. Beste voorbeelden vind je hiervoor in de binnenduinrand. Duin en Daal, de door Zocher ontworpen villawijk in Bloemendaal, is misschien wel het beste voorbeeld.



Weide in het hart van Duin en Daal

Meerenberg & Park Brederode Bloemendaal

De voormalige psychiatrische inrichting Meer en Berg is herontwikkeld. Historische bebouwing en het park van Zocher zijn in een nieuwe compositie gebracht met nieuwbouw. Veel monumentale bebouwing en park konden zo een herbestemming krijgen. Zo is het hoofdgebouw Meerenberg getransformeerd naar appartementengebouw.



Meerenberg





Heiloo



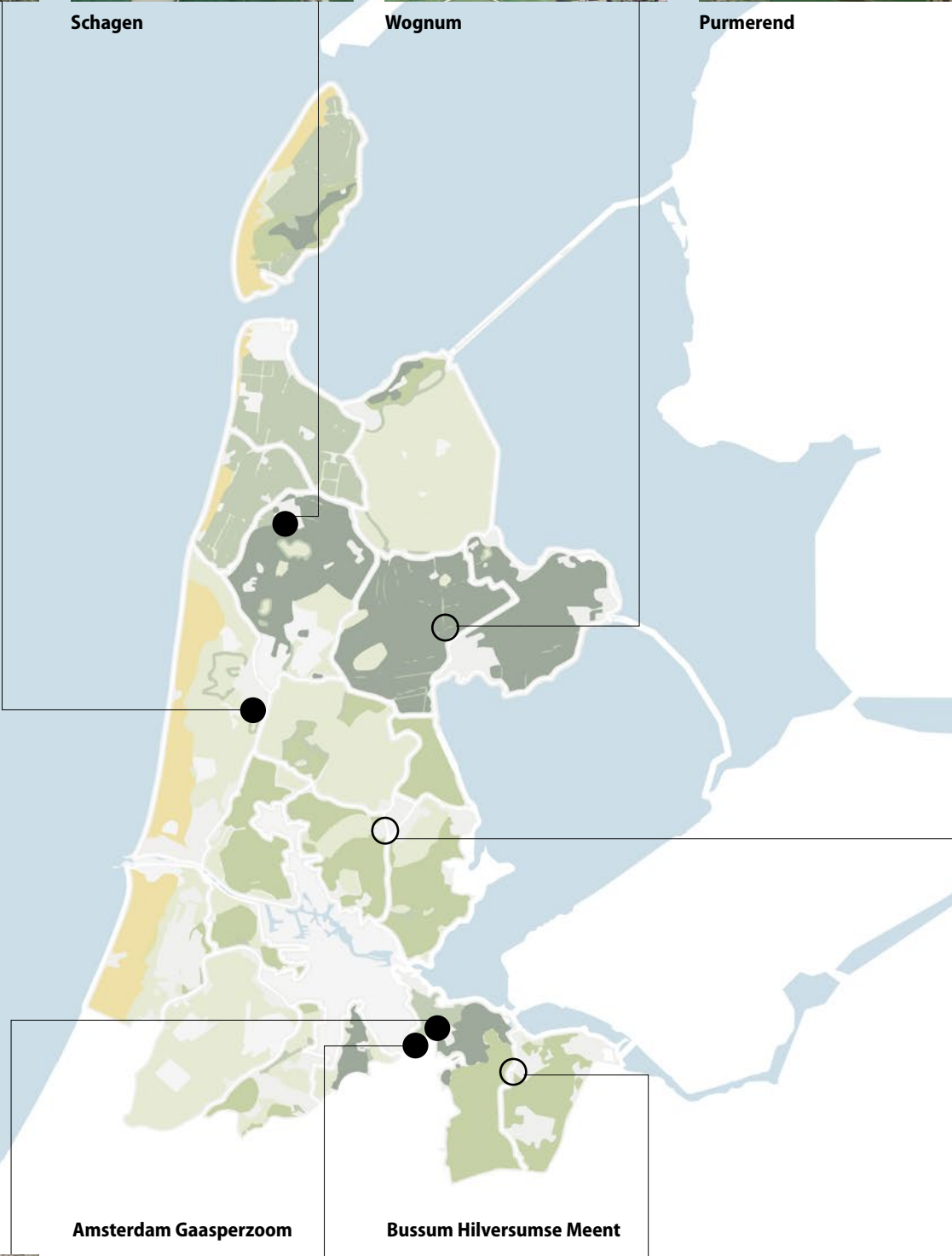
Schagen



Wognum



Purmerend



Weesp



Amsterdam Gaasperzoom



Bussum Hilversumse Meent



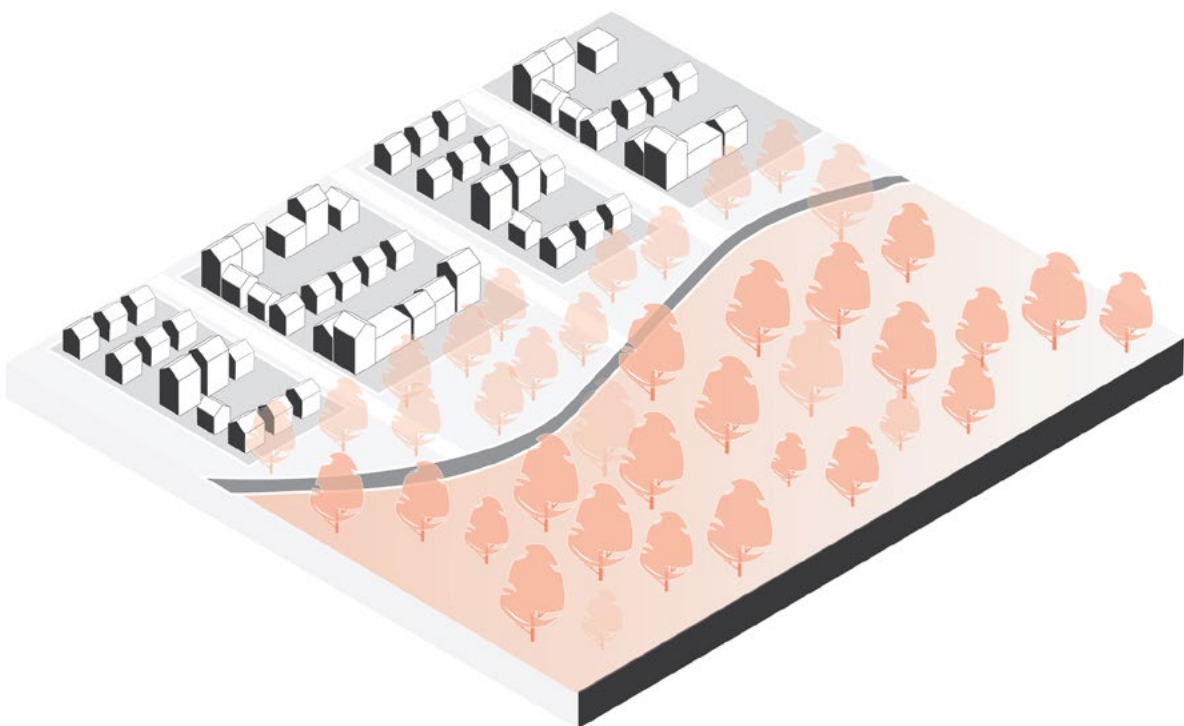
7. ZOOMRAND



Deze rand bestaat eveneens uit een brede zone: de zoom. Het is bijna altijd een bewust ontworpen tussenzone tussen dorp en landschap. Een dorpslandschap dat de overgang tussen een dorp en het omliggende landschap moet verzachten. Soms is met veel precisie een landschap ontworpen dat aansluit bij de karakteristieken van de omgeving. Maar dit is helaas lang niet altijd het geval. Vooral in de jaren 70 en 80 zijn brede parkzones ontworpen als een soort recreatiezone die nu slecht aansluiten bij de behoefte, een lage gebruikswaarde kennen en slecht onderhouden zijn. Deze zones dienden als uitloopgebied voor de woonwijk. De meeste woningen in deze wijken liggen met de achterzijde naar dit landschap. Dit type kan in ieder landschapstype voorkomen.

Vaak voorkomende issues

- Relatie met landschappelijk patroon is verstoord.
- Landschappelijke invulling sluit niet aan bij landschap.
- Beperkte gebruikswaarde, slecht onderhouden.



Bussum, Hilversumse Meent

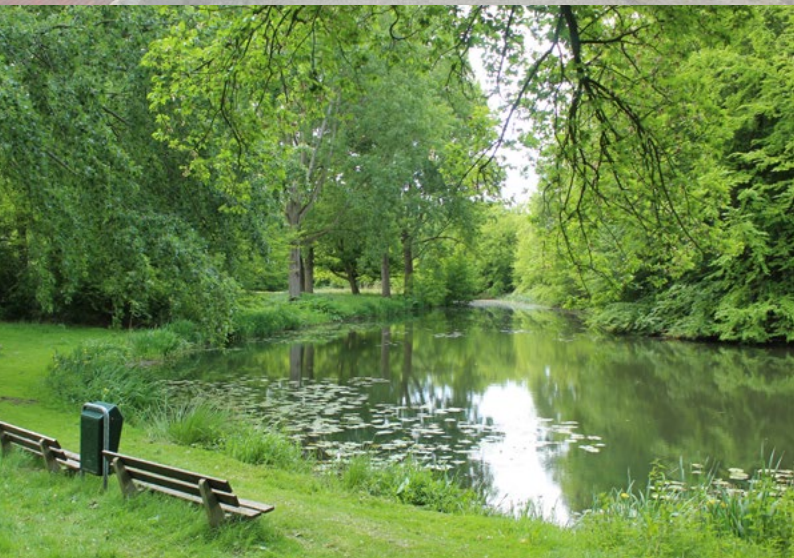
De Hilversumse Meent is grotendeels gerealiseerd in de jaren 70 van de vorige eeuw. De in landschappelijke stijl aangelegde brede Zoomrand diende als uitloopgebied van de wijk. De padenstructuur van de zoom oriënteert zich dan ook volledig op naastgelegen wijk. Op een enkel doorgetrokken fietspad na wordt de verbinding met het rationeel verkavelde landschap en natuurgebied Naardermeer niet gemaakt. Ook de vormgeving, slingerende paden en meanderende waterpartijen hebben weinig relatie met het landschap. De zoom en dorpsrand zijn mede daarom naar binnen gekeerd en liggen als het ware met de achterkant naar het landschap.



Wonen aan de zoom



Contrast tussen romantisch park en rationele landschap



Toegang vanuit de jaren 70 wijk



Purmerend Weidevenne

Aan de rand van de wijk Weidevenne is op basis van het grillige slotenpatroon van het veenweidegebied een weids en open wijkpark gerealiseerd met familierestaurant grotendeels gericht op de naastgelegen woonwijk.



Dorpse rand van Weidevenne is verweven met het wijkpark



Wognum

Het Kreekbos aan de westzijde van Wognum bestaat uit een reeks kamers van bos naar halfopen naar volledig open landschap. De kamers worden begrensd door de bestaande singels van elzen. Het bos herbergt een natuurspeeltuin, hondenuitloop gebied, Fruitboomgaard en evenementenveld.



Landschap met elzensingels



Zowel oude als recente woonwijk is goed verbonden met het Kreekbos





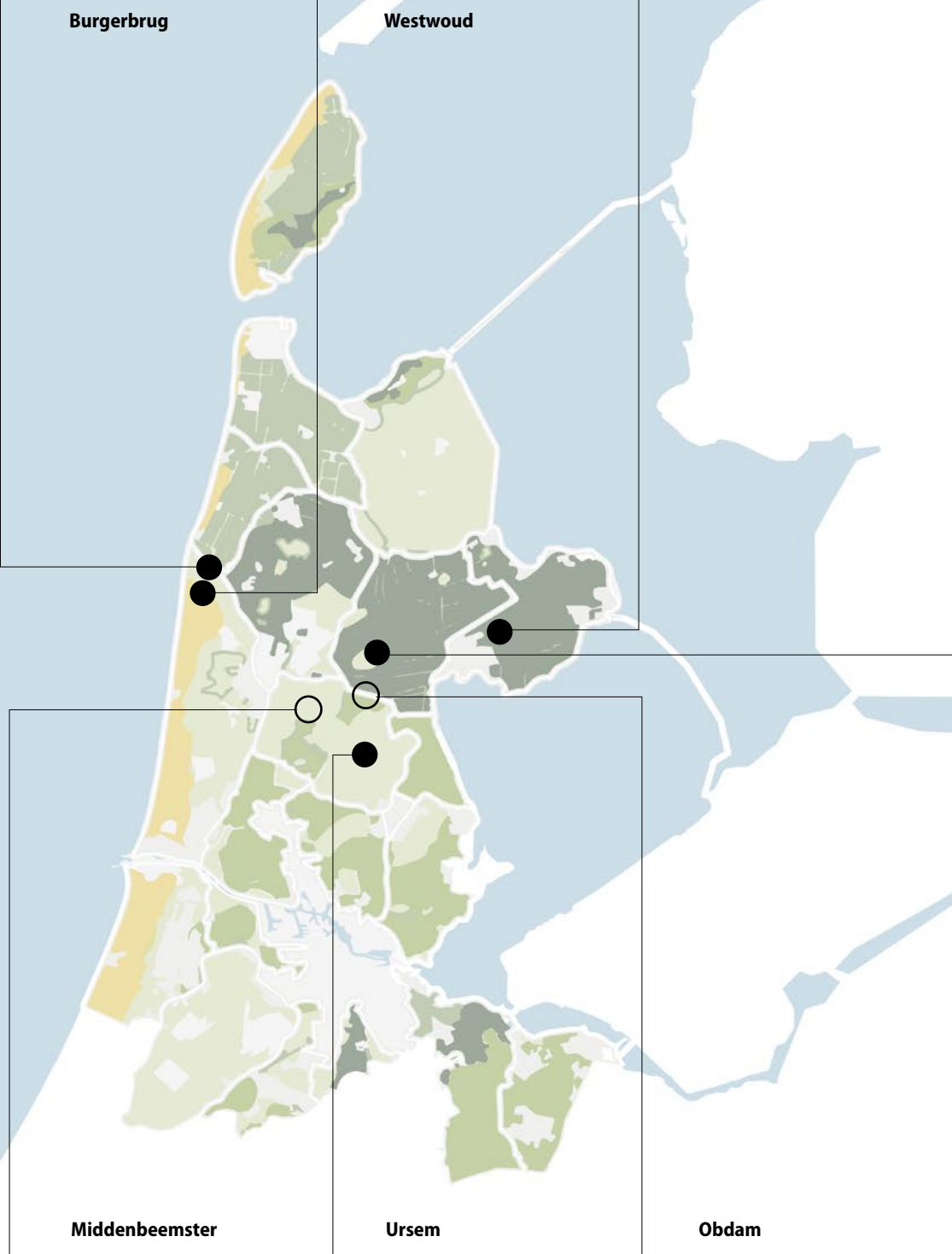
Schoorl



Burgerbrug



Westwoud



Stompetoren



Middenbeemster



Ursem



Obdam



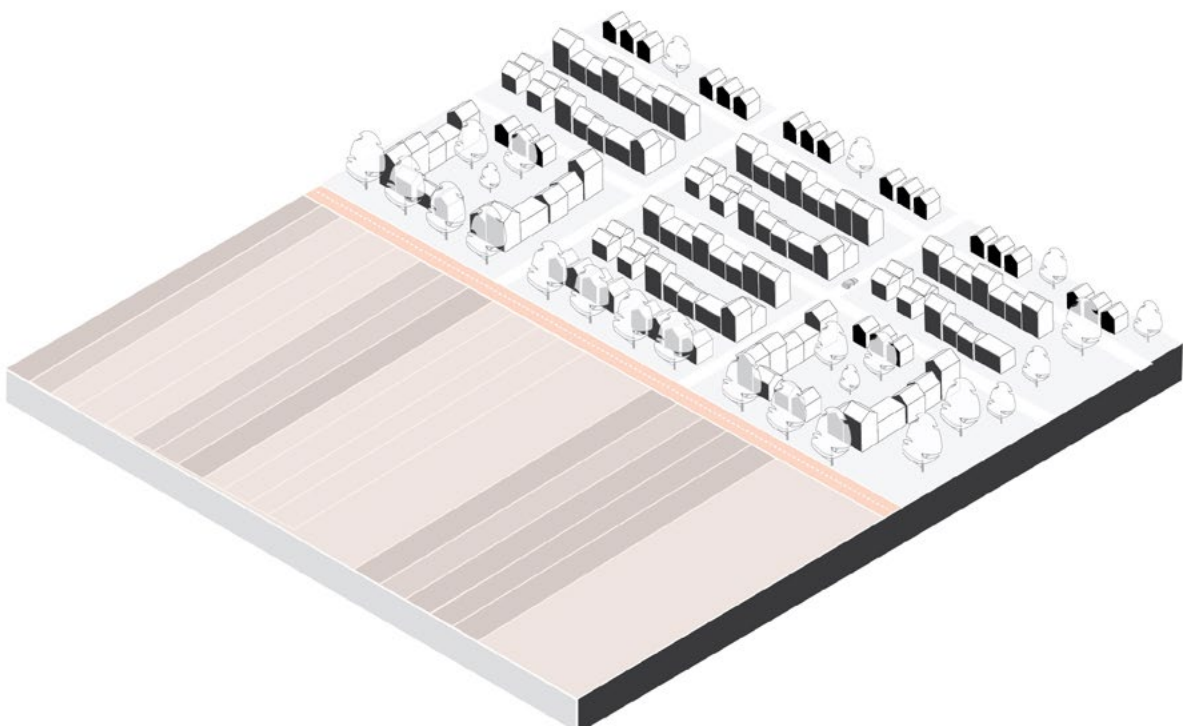


8. CONTRASTRIJKE RAND

De contrastrijke rand is een divers type dat vaak voorkomt, van oudsher in de droogmakerijen met een rationele structuur. Bebouwing voegde zich naar het landschappelijke patroon op de meest efficiënte wijze. In deze landschappen is dit nog vaak gemeengoed. Soms wordt de rand van een wijk vanuit pragmatische redenen nauwelijks fatsoenlijk vormgegeven en wordt gewacht op een volgende ontwikkeling. De weg ontstijgt ternauwernood het niveau van een bouwweg. Maar soms zijn in dit type landschappen ook zeer nauwkeurig vormgegeven randen te vinden met waterlijnen, groene structuren en mooie randbebouwing die aansluiten bij het landschappelijke grid. Ook in andere landschappen komt dit type (sporadisch) voor met dezelfde uiteenlopende range aan kwaliteiten.

Vaak voorkomende issues

- Scherpe confrontatie met landschap, vaak wachtend op verdere uitbreiding.
- Geen vormgegeven relatie tussen landschap en dorpsrand.



Ursem

Aan de noord- en oostzijde van Ursem liggen de woningen direct met de achtertuin aan het landschap waardoor het landschap vanuit het grootste deel van de wijk niet te ervaren is. In de meest recente ontwikkeling 'De Tuinen' is in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan wederom gekozen voor privatisering van de zijde van de wijk die direct grenst aan het landschap. De randen lijken zodoende te wachten op een doorontwikkeling.



Private tuinen aan het landschap



Stompetoren

In Stompetoren is er sprake van een messcherpe overgang tussen bebouwing en landschap. De orthogonale kavelstructuur van de droogmakerij is als uitgangspunt genomen voor de woonwijk. Hier is de openheid en compromisloze rechtlijnigheid van de rand in harmonie met de landschappelijke onderlegger, de rationele droogmakerij De Schermer.





Gelderse Buurt



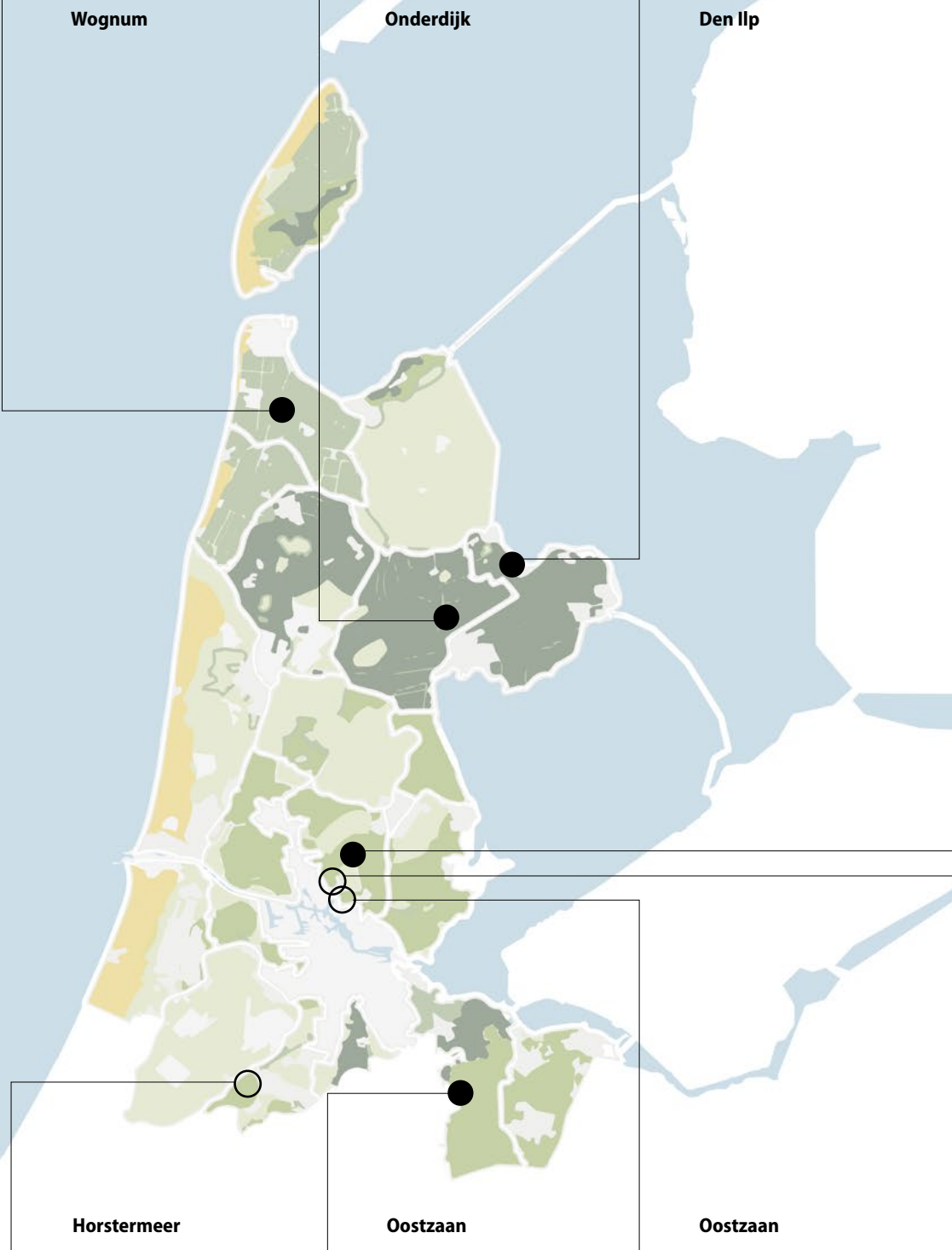
Wognum



Onderdijk



Den Ijp



Aalsmeer



Horstermeer



Oostzaan



Oostzaan

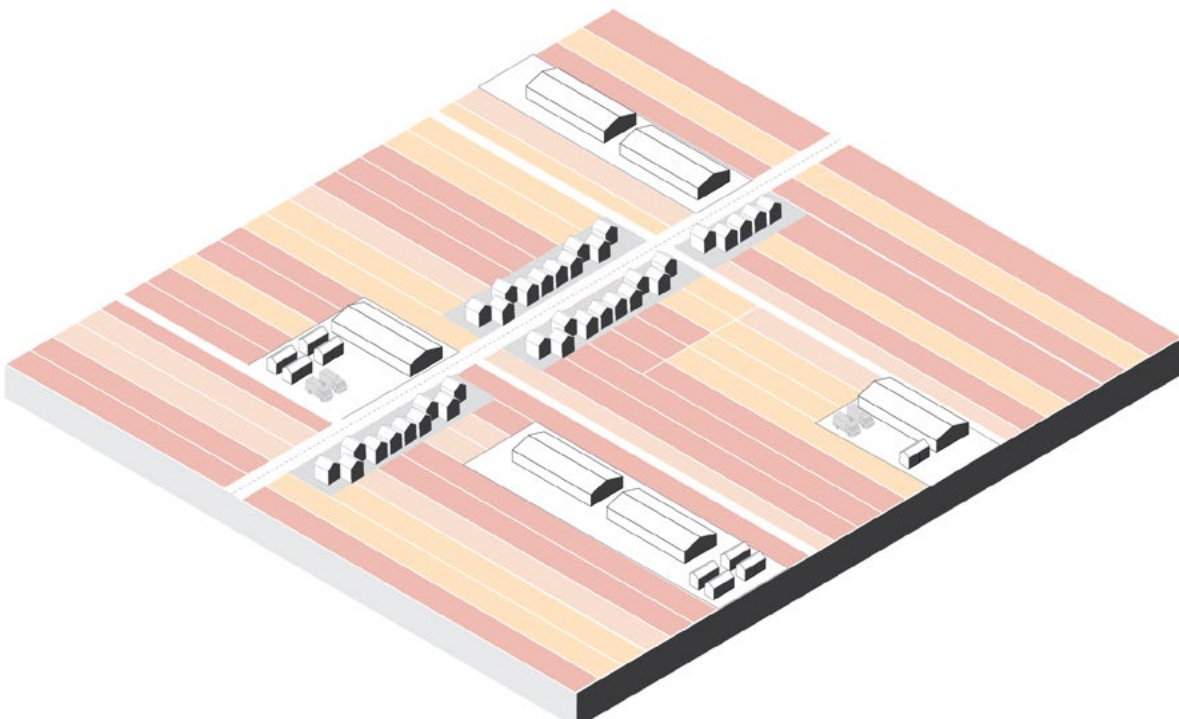


9. VERWEVEN RAND

De verweven rand is in grote delen van Noord-Holland een veelvoorkomend type, zowel aan de randen als aan de historische linten. Van oudsher was nagenoeg ieder(e) rand of lint een 'verweven rand'. De bebouwing had vaak een functionele relatie met het omliggende landschap. Nu is die relatie op veel plaatsen verdwenen. Wanneer die relatie er nog wel is, loopt het kwaliteitsniveau uiteen. In gebieden zoals Waterland, 't Gooi, binnenduinrand en de beschermde polders is vaak een aantrekkelijke relatie tussen bebouwing en landschap. In de meer 'ondernemende regio's' zoals Westfriesland en Wieringermeer is de bedrijfsbebouwing vaak als een koekoeksjong gegroeid, zijn percelen samengevoegd en staat de bebouwing in geen verhouding meer met de schaal van het lint. Halve industriegebieden met grote hallen zijn het resultaat.

Vaak voorkomende issues

- Schaal en maat sluiten niet aan op (dorpse) schaal en schaal landschap, mede door samenvoeging lineaire kavels.
- Geen of beperkte landschappelijke inpassing.
- Relatie met fijnmazigheid van landschap is verstoord.
- Karakteristieke reeks, lint > achterliggende percelen > landschap verstoord.



Aalsmeer

Aalsmeer heeft een traditie in het mengen van wonen, agrarisch en nautisch ondernemen. Door de diepte van de kavel bij schaalvergroting uit te nutten blijft de sfeer en identiteit van het lint gewaarborgd. Het landschap aan de achterzijde vormt een tweede adres en geeft de nodige tegendruk aan de achterzijde.



Kleinschalige parcellering aan de Uiterweg



Wonen aan het lint nautische bedrijven erachter aan de plas



Agrarische bedrijven aan de ringvaart



Oostzaan 1

Aan het Noordeinde in het dorp Oostzaan is het achterland op vele plaatsen projectmatig verdicht met woningbouw. Hierbij is soms de karakteristieke reeks lint - achterliggende percelen - landschap verloren gegaan. In deze buurt vormt een reeks van eilandjes met geprivatiseerde oevers dwars op de oorspronkelijke kavelrichting een ruimtelijke barrière tussen het oude lint en het landschap. De bedrijfsloods direct aan het historische lint breekt met de traditie 'wonen aan het lint, bedrijfsruimte erachter'.



Grootchalige bedrijfsloods aan het lint - Noordeinde



Sloot dwars op de kavelrichting



Oostzaan 2

De naastgelegen buurt is extraverter vormgegeven. Hier is de ringvaart voor iedereen bereikbaar en beleefbaar. De afwisselende architectuur sluit aan bij het informele karakter van het dorp. De sloten en dorpse straatjes, die zicht bieden op het landschap van het Twiske, volgen de historische structuur. Aan het historische lint is de inpassing minder in overeenstemming met het landschap. De lintbebouwing wordt onderbroken omdat de woningen zich hier op de dwarsstraat oriënteren.



Gekromde sloten volgen de historische kavelrichting



Het lint – Noordeinde



Dorps straatje



Uitzicht op 't Twiske





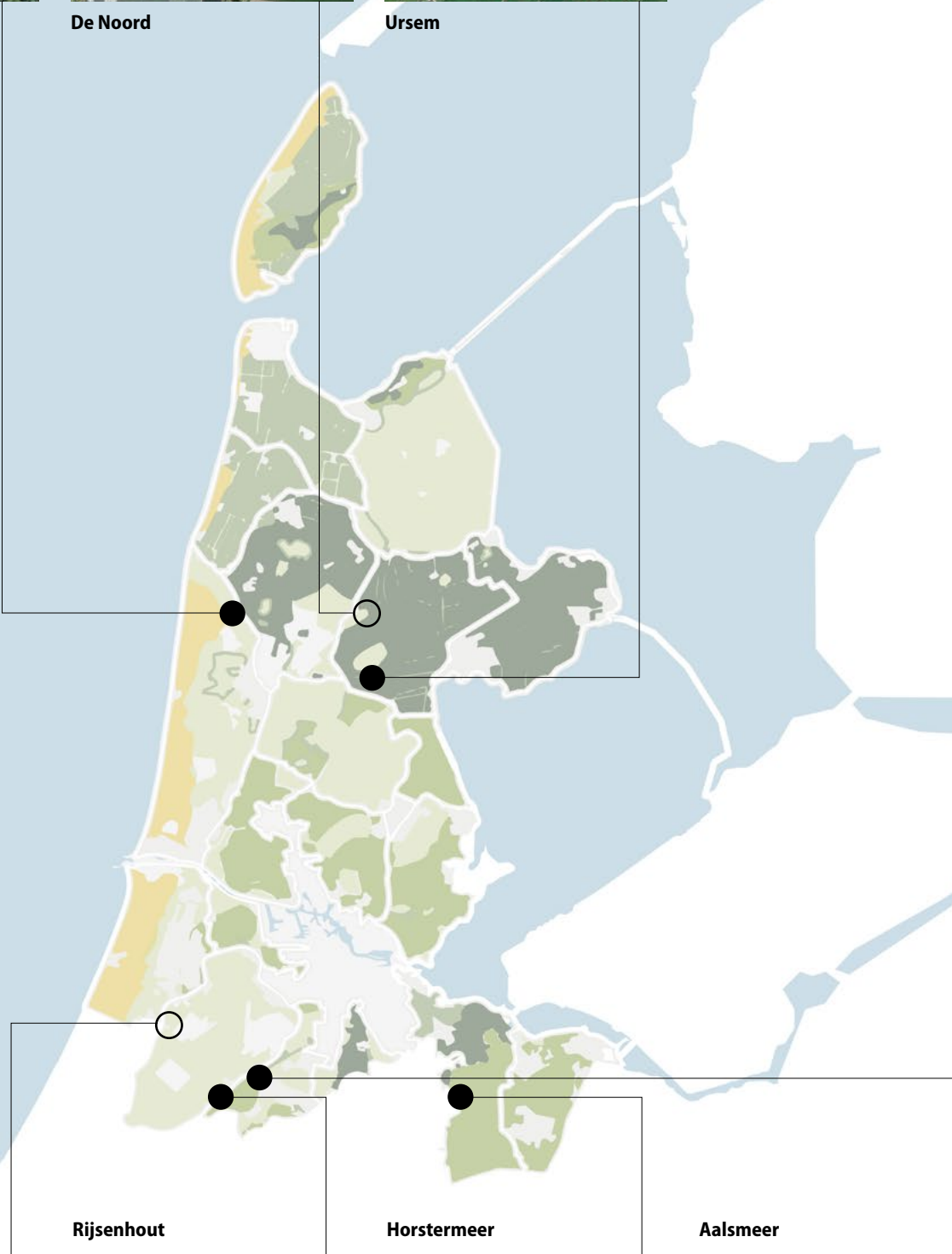
Aagtdorp



De Noord



Ursem



Zwaanshoek



Rijsenhout



Horstermeer



Aalsmeer



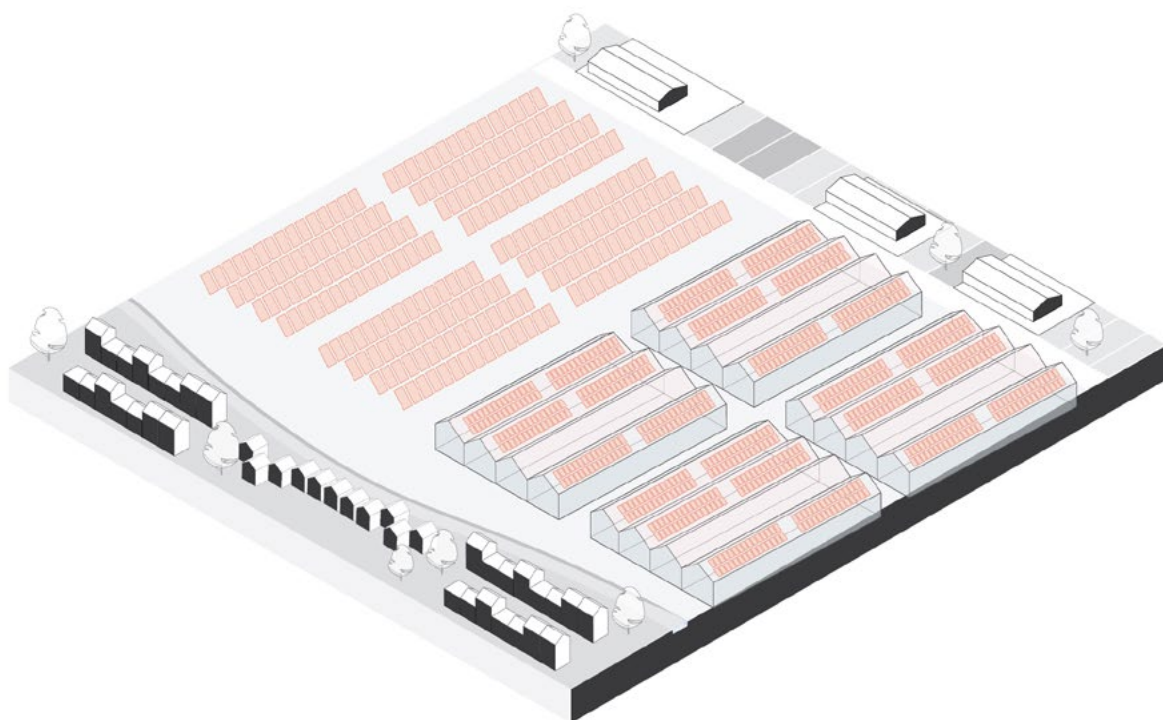


10. DUBBELE RAND

Een typisch Noord-Hollands verschijnsel is de dubbele rand, vooral in regio's met veel bollenvelden, broeierijen, glastuinbouw of graanveredeling. Vanuit deze agrarische sectoren ontstaan verstedelijkte landschappen midden in het landschap of vanuit een oorspronkelijk lint. Deze 'UFO' nadert andere dorpen en dorpse linten. De ruimte tussen de dorpse linten en de agrarische bebouwing raakt ingesloten; hier ontstaat een dubbele rand die langzaam wordt opgesnoept door zowel dorpse uitbreidingen als agrarische bebouwing inclusief voorzieningen zoals vijvers voor kaskoeling, opslag en parkeren. Het tussenliggende landschap verdwijnt en er is geen sprake meer van een dorpsrandkwaliteit.

Vaak voorkomende issues

- Heldere dorpsrand is/wordt verstoord door autonome ontwikkeling.
- Tussengebied wordt ingevuld met verzameling laagwaardige functies zonder landschappelijke samenhang.
- Ongedefinieerd, tussengebied met lage economische waarde.
- Versnippering of totale afwezigheid landschap.



De Noord

Als agrarische linten en dorpslinten op korte afstand van elkaar liggen is er soms nog nauwelijks sprake van open landschap. In De Noord is dit het geval. Tussen de dorps bebouwing die zich oriënteert op de Middenweg en de kassencomplexen gelegen aan de parallel aan deze Middenweg lopende Altonstraat, is nauwelijks nog open ruimte aanwezig.



Park 'Boseilanden' met landgoederen tussen Hoofddorp en Zwaanshoek



Zwaanshoek

Tussen het lint van Zwaanshoek, de Spieringweg, en de woonwijk Floriande heeft het landschap een duurzame toekomst gekregen door landgoedachtige ontwikkeling. In dit uitloopgebied van de naastgelegen woonwijk zijn kavels uitgegeven voor exclusieve villa's die de landschapsontwikkeling mede hebben bekostigd.





Schoorl



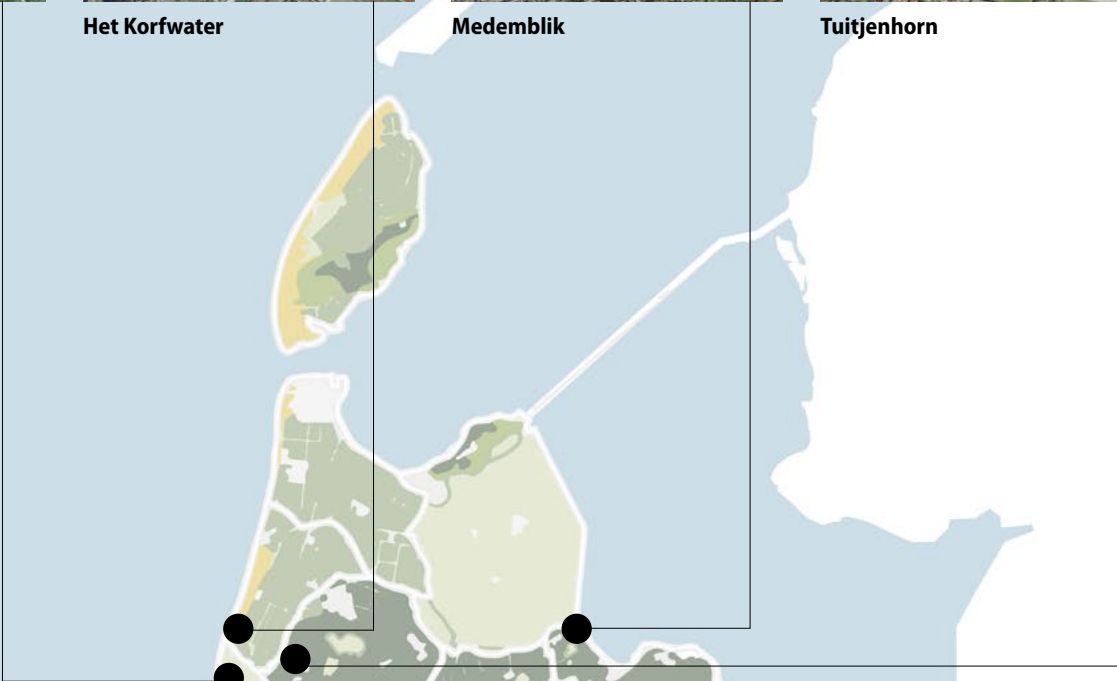
Het Korfwater



Medemblik



Tuitjenhorn



Wijk aan Zee



Kudelstaart



Rijsenhout



Muiderberg

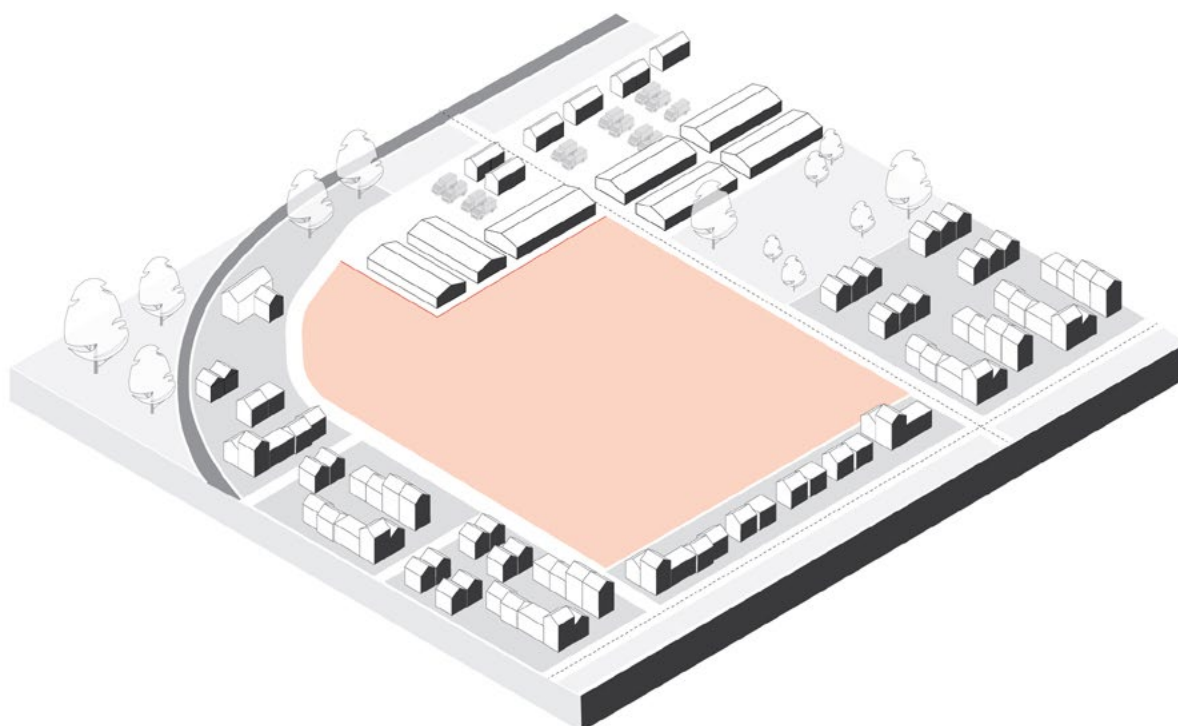


11. BINNENRAND

De rand die eigenlijk geen rand is. Op diverse plekken in de provincie zijn karaktervolle gebieden ontstaan. Door geleidelijke ontwikkelingen vanuit kernen en linten zijn min of meer volledig ombouwde plekken ontstaan. Soms midden in het dorp; soms tegen het buitengebied aan. Soms met veel kwaliteit en een betekenisvolle plek voor de gemeenschap; soms een rommelig veldje met wat rafelranden dat er zielloos bij ligt (hoewel dit natuurlijk ook van waarde is: rommelige landjes voor spelende kinderen). Dit type komt niet vaak voor, maar kan in principe in ieder landschapstype voorkomen.

Vaak voorkomende issues

- Beperkte economische gebruikswaarde of ruimtelijke waarde van dit restgebied, maar vaak wel emotionele en cultuurhistorische waarde.



Rijsenhout

Het gebied tussen de bebouwing aan de Ringvaart, de Aalsmeerderweg en de bebouwde kom van Rijssenhout wordt gekenmerkt door een grote aantal kassen. Een flink aantal bedrijven is door de schaalvergroting in de glastuinbouw op deze locatie niet meer levensvatbaar of al gestopt. De verlaten kassen worden gehandhaafd in de hoop om hier woningbouw te kunnen realiseren via rood-voor-groenregelingen. Door de schipholcontouren is woningbouw op deze locaties niet of nauwelijks mogelijk. De impasse waarin het gebied zich bevindt heeft gezorgd voor een zeer negatieve uitstraling op de naastgelegen woongebieden.



Wijk aan Zee

In het hart van Wijk aan Zee ligt de dorpsweide, een provinciaal monument uniek voor het zeedorpenlandschap. De weide, die in de 11e of 12e eeuw diende als hooiland, wordt omringd door historische panden en wordt gebruikt als paardenweide en evenementenveld. In het weekend wordt hier de markt georganiseerd. Het gebied maakt deel uit van 'Rondje Wijk aan Zee', een wandelroute door het landschap.



II NOODZAAK MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE





BEOORDELING WONINGBOUW BUITEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Voor de beoordeling van woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied zijn er in principe twee stappen te nemen:

1. De beoordeling van nut en noodzaak.
2. Een oordeel omtrent de kwaliteit van de locatie in relatie tot het plan én een oordeel omtrent de kwaliteit van het plan in relatie tot de kwaliteit van de locatie.

Feitelijk is er nog een stap die daaraan voorafgaat.

Bijvoorbeeld een voorstel om te bouwen in een beschermd gebied valt direct af. De beoordeling van nut en noodzaak komt niet eens meer aan de orde.

Het coalitieakkoord geeft voor de beoordeling van nut en noodzaak van randlocaties een paar bijzondere criteria. Er moet:

1. een aantoonbare behoefte zijn;
2. de behoefte moet komen van lokaal of economisch gebonden woningzoekenden;
3. en er is geen ruimte binnen de kern om de vraag te beantwoorden.

Punt 2 is een aanscherping van de gebruikelijke beoordeling van nut en noodzaak. Het is niet meer voldoende om op regio of gemeenteniveau de behoefte aan te tonen. De behoefte moet echt lokaal zijn.

Punt 3 is eigenlijk een verruiming van de gebruikelijke benadering. Als elders in de gemeente binnen een kern ruimte is om aan de vraag te voldoen is dat geen argument tegen een ontwikkeling, omdat met de vraag ook de ontwikkelruimte zeer lokaal wordt opgevat.

Voor de kwaliteit van de locaties is eveneens een aantal harde randvoorwaarden geformuleerde. De ontwikkeling moet:

- kleinschalig zijn;
- volledig klimaatneutraal;
- circulair;
- landschappelijk goed ingepast.

Om de lokale behoefte vast te stellen, is het niet voldoende te constateren dat er lokaal een (koopkrachtige) vraag is. Er is een woningbehoefte als op basis van een confrontatie van demografie en woningvoorraad sprake is van een (toekomstig) tekort aan woningen.

Dat tekort wordt in de eerste plaats provinciaal vastgesteld, vervolgens gemeentelijk en daarna meer lokaal. Het blijft steeds zo dat de opgetelde lokale behoefte nooit groter kan zijn dan de regionale en provinciale behoefte. Als er op een hoger schaalniveau voldoende plannen zijn, is de behoefte in principe op, ook al is er lokaal misschien nog wel vraag. Een onderbouwing van de lokale behoefte zal dan ook steeds verankerd moeten zijn in de behoefte op een hoger schaalniveau.

Tegelijk kan de behoefte op lokaal niveau breder worden opgevat dan de woningbehoefte alleen. Er zijn andere argumenten te bedenken om lokaal te bouwen. Er kan lokaal een maatschappelijke behoefte bestaan aan plannen. Die maatschappelijke meerwaarde van lokale plannen zou ook in de afweging moeten worden meegenomen.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE

Huishoudensprognose

In Noord-Holland is tot 2040 vooral sprake van een sterke groei van het aantal huishoudens in en rond Amsterdam. De groei in overige gebieden is veel beperkter. In de noordelijke punt is sprake van krimp. De lokale behoefte moet steeds worden gezien tegen de achtergrond van deze totale behoefte. De lokale behoefte moet passen binnen de gemeentelijke behoefte, die Weerd moet passen binnen de regionale en provinciale behoefte. Wanneer op gemeenteniveau sprake is van krimp moeten er sterke argumenten bestaan om nog een kwantitatieve behoefte te kunnen aantonen. Wel is het altijd mogelijk dat er los van de groei, sprake is van kwalitatieve tekorten op de woningmarkt. Lokale opgaven zullen vooral in het licht van die kwalitatieve behoefte moeten worden gezien.

Behoeft en plannen

Er is geen behoefte aan nieuwe plannen als bestaande plannen al in de woningbehoefte voorzien. De kaart laat zien dat een groot deel van de Noord-Hollandse gemeenten ruim voldoende plannen heeft om in de behoefte tot 2040 te voorzien (rood = meer plannen dan groei).

Ook al is sprake van een lokale vraag, het is niet meer mogelijk om die met een behoefte te onderbouwen.

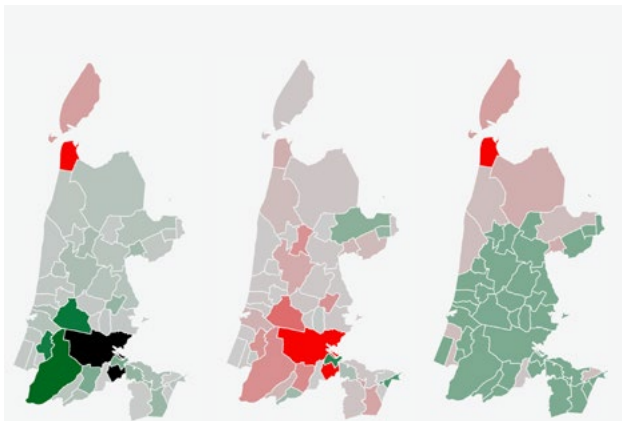
Er zal moeten worden aangetoond dat:

- Een deel van de bestaande plannen niet zal worden gerealiseerd.
- Bestaande plannen niet voorzien in een bepaalde kwalitatieve behoefte.

Huishoudens-ontwikkeling Noord-Holland tot 2040
Bron: Provincie Noord-Holland

Planruimte Noord-Holland
Bron: Provinciale planmonitor, demografische prognose Noord-Holland

Eindkrimp



Dat betekent dat het planvoorstel gepaard zal moeten gaan met een visie op de realisatie van de totale gemeentelijke en regionale planvoorraad. Een druk vanuit de markt om een locatie te realiseren is op zichzelf geen voldoende argument. De locaties tegen kleinere kernen zijn vaak eenvoudig en economische lucratief zijn, dit in tegenstelling tot veel moeilijker plannen die wel in de planning zitten. Daarom zal er steeds een druk vanuit de markt bestaan. De essentie van de ladder benadering is juist dat hier tegenwicht aan wordt geboden.

Eindkrimp

Voor een groot deel van de noordelijke gemeenten, ook die waar geen prognose van krimp is, geldt dat de piek in het aantal huishoudens is voorzien ergens voor 2040, waarna tot 2040, een periode van krimp wordt ingezet. De programmering van vandaag moet dan steeds mede worden beschouwd op basis van mogelijke toekomstige overschotten. Nut en noodzaak moeten dan mede steeds ook vanuit de kwalitatieve behoefte in de toekomst worden beschouwd.

Lokaal of economisch gebonden

Een harde onderbouwing van een economische binding is vanuit kwantitatief perspectief vooral in kleinere kernen lastig te geven. De economische activiteit in de kernen is vaak beperkt. Er wordt veelal juist elders gewerkt. De enige manier om tot een goede onderbouwing te komen is een inventarisatie van de vraag van concrete gevallen. De onderbouwing zou moeten liggen in een 'wachlijst'.

De onderbouwing van lokale gebondenheid is een ander verhaal. Vraag vanuit de zittende groep senioren is vrijwel steeds sterk lokaal. Daarmee is die behoefte vrij eenvoudig aan te tonen. Voor gezinnen is het veel lastiger. Het gaat dan veelal juist om huishoudens die nog geen plek op de lokale markt hebben. De binding kan liggen in de historie. Kinderen die het huis uit gaan, volgen op een andere plek een opleiding alvorens een eerste stap op de woningmarkt te zetten na een studie. Nu de woningmarkt in studentensteden vaak overvol en duur is én studentenwoningen worden verhuurd met zogenaamde campus-contracten, keren studenten na hun opleiding steeds vaker terug naar de regio van herkomst. Daarmee is sprake van een behoefte die eerder voortkomt uit gebreken in het aanbod elders dan uit een behoefte die samenhangt met een lokale binding.

Een onderbouwing volgens de criteria van het coalitieakkoord zou ook hier moeten liggen in een concrete 'wachlijst'. Als die lokale kwantitatieve behoefte is aangetoond, rest nog wel de belangrijke vraag of er op termijn daadwerkelijk behoefte is aan die woningen waar vandaag vraag naar is en of

KWALITATIEVE BEHOEFTE

daadwerkelijk sprake is van een sterke lokale behoefte als de situatie op de totale woningmarkt zou veranderen. Zeker in een omgeving met krimp of eindkrimp zal daar een kritische onderbouwing voor moeten worden gegeven.

Een aandachtspunt is dat bij een aantrekkelijk nieuwbouwaanbod niet gegarandeerd dat degene die lokaal of economische gebonden is ook daadwerkelijk degene is die uiteindelijk in de toegevoegde woning terecht komt. Het gebruik om bij toewijzing van nieuwbouw economische of andere gebondenheid te eisen, wordt behalve op de Waddeneilanden, eigenlijk niet meer toegepast.

Afweging op basis van kwantitatieve behoefte

1. Er is een onderbouwing nodig binnen de totale behoefte en planvoorraad. Toevoegen van plannen aan een gevulde planportefeuille betekent ook dat andere plannen (voorlopig) zouden moeten afvallen.
2. Bij een gebied met krimp of eindkrimp moet het programma ook worden beoordeeld tegen de achtergrond van de behoefte van morgen.
3. Het aantonen van lokale gebondenheid is vrij makkelijk mogelijk voor senioren die al in het gebied wonen. Er is een bepaalde groep senioren. Die groep is steeds per definitie lokaal gebonden. De groep groeit. Een deel van de groep heeft met het ouder worden een veranderende woonbehoefte.
4. Het aantonen van lokale of economische gebondenheid voor andere groepen is eigenlijk alleen goed mogelijk op basis van concrete "wachlijsten" van vragers.
5. De redenering is alleen zuiver als vervolgens ook daadwerkelijk sprake is van toewijzing aan lokaal gebondenen.

Verdere argumenten moeten worden gevonden in een specifieke kwalitatieve behoefte en maatschappelijke meerwaarde.

Om daadwerkelijke te komen tot een lokale onderbouwing is het nodig om veel meer kwalitatief te kijken naar de verhouding tussen vraag en aanbod.

Daarbij is een aantal trends bepalend:

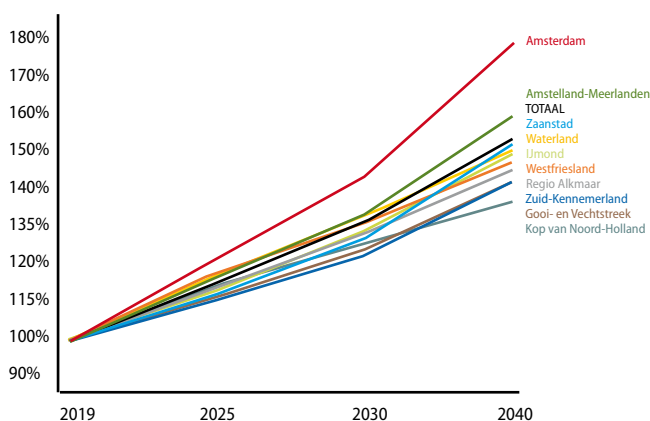
- De groep senioren wordt de komende 20 jaar veel groter.
- De vergrijzende bevolking is honkvast, maar heeft deels wel degelijk behoefte aan ander kwalitatief aanbod.
- De groep gezinnen groeit vrijwel overal licht.
- Starters komen op de huidige markt moeilijk aan de bak.

Senioren

De groep senioren groeit in alle gemeenten sterk. Er is dan ook vrijwel steeds vanuit de kwalitatieve behoefte een argument is om programma toe te voegen. Juist voor deze groep is het van belang dat zij in de omgeving kunnen (blijven) wonen waar zij hun sociaal netwerk hebben.

Lokaal bestaat een goed beeld van de omvang van de groep senioren en de ontwikkeling van de omvang van die groep, hun huidige woonsituatie en het mogelijk programma dat de groep aan zou kunnen doen verhuizen. Door doorstroming op deze manier op gang te brengen kan in kleinere kernen ruimte vrijkomen voor nieuwe doelgroepen én kan, door de nieuwe vestigers, een impuls worden gegeven aan de kwaliteit van de bestaande voorraad.

Bevolking 65+

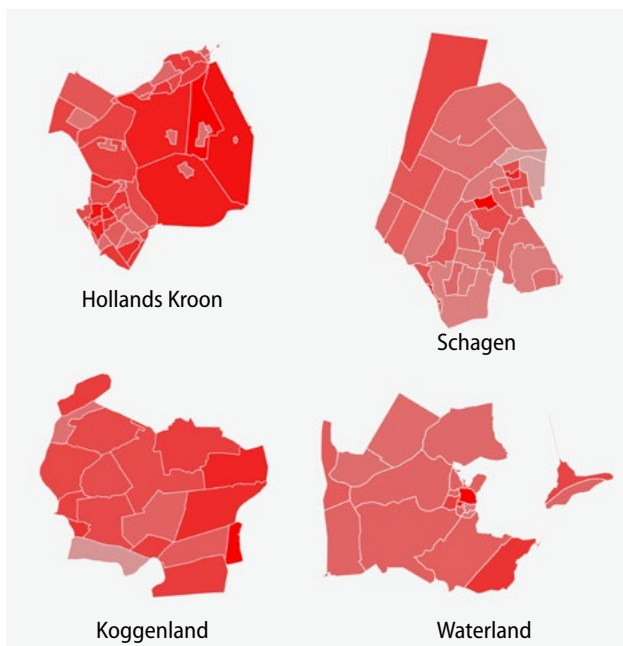


Extra argument kan worden gevonden in het voorzieningenniveau:

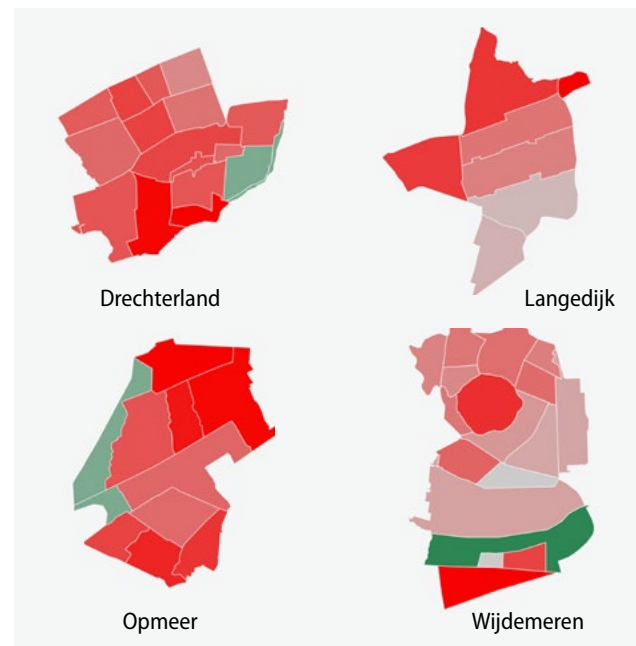
- De aanwezigheid van specifieke voorzieningen maakt de locatie geschikt voor het programma
- Het programma kan bijdragen aan het draagvlak voor noodzakelijke voorzieningen.

Aanwijzingen voor de noodzaak om voorzieningen toe te voegen kunnen onder andere worden gevonden in de leefbaarheidsscore, specifiek in relatie tot het voorzieningenniveau. Daarnaast kunnen argumenten worden gevonden in de afstanden tot specifieke voorzieningen.

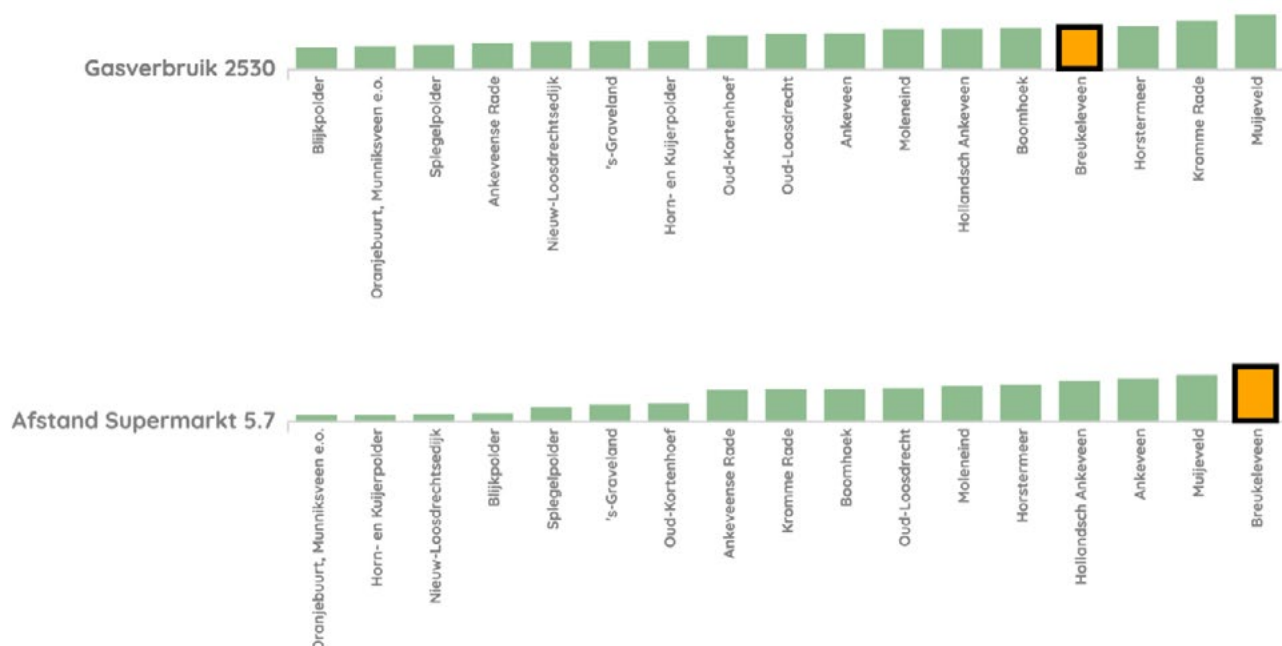
Aandeel 65+ per buurt



Leefbaarheidvoorzieningen



Leefbaarheidvoorzieningen Wijdemeren



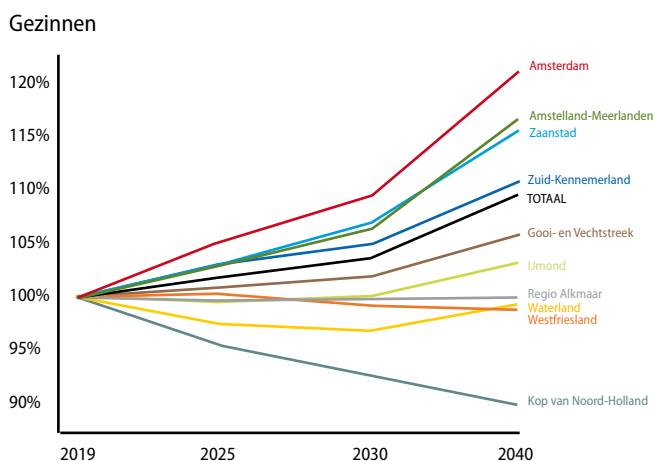
Gezinnen met kinderen

Ondanks de vergrijzing groeit het absolute aantal gezinnen in de grootste delen van Noord-Holland nog steeds. Alleen in Noord-Holland Noord loopt het aantal gezinnen daadwerkelijk terug (Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040).

De mate waarin toch sprake kan zijn van een aanvullend programma voor deze groepen is in sterke mate afhankelijk van het verhuisgedrag van senioren. Als senioren in hun huidige woning blijven wonen is in zelfs in Noord-Holland noord toch nieuwbouw nodig. Want hoewel daar in 2040 minder gezinnen zijn, zijn het wel nieuwe gezinnen. Als er geen geschikte woningen voor hen vrijkomen, is er een behoefte waaraan zou moeten worden voldaan.

In gebieden met krimp en eindkrimp zullen de argumenten sterk moeten zijn, omdat nieuwe gezinswoningen niet bijdragen aan een verandering van de samenstelling van de voorraad, die past bij de veranderende samenstelling van de bevolking.

Een regelmatig gehoord argument voor nieuwbouw is dat de kwaliteit van de bestaande voorraad niet voldoet aan de kwaliteit die gezinnen vandaag vragen. Dat roept wel de belangrijke vraag op wat er dan op termijn met die woningen gaat gebeuren. In kleinere kernen zullen argumenten dan ook extra sterk moeten zijn. Het risico is dat gezinnen in nieuwe woningen terecht komen, terwijl op termijn een deel van de bestaande voorraad vrijkomt waar dan geen behoefte meer aan is, met grote risico's voor de leefbaarheid.



Het zou beter zijn om een seniorenprogramma te realiseren om daarmee te pogen bestaande gezinswoningen vrij te maken.

Een ander gehoord argument is de behoefte aan nieuwe gezinnen om voorzieningen in stand te houden. Dat is eigenlijk een omgekeerde redenering. Niet de gezinnen hebben een woningbehoefte, maar de kern heeft een gezinsbehoefte. Op zichzelf is dat geen sterk argument. Het is voor afzonderlijke kernen niet mogelijk met programma een claim te leggen op doelgroepen die op een hoger schaalniveau niet bestaan. Tegelijk is het van belang te beseffen dat het niet of beperkt toevoegen van woningen in een gebied vanzelf betekent dat in dat gebied sprake zal zijn van een sterkere vergrijzing.

Nassaupark, CPO-Baarle-Nassau - wonen rond een nieuw park

Tussen het Nederlandse deel van het dorp Baarle-Nassau en het naastgelegen Belgische deel van het dorp is in collectief particulier opdrachtgeverschap een buurtje gerealiseerd voor ca. dertig gezinnen. Een collectief park met verschillende sferen en speelplekken is ontworpen met de bewoners. Deze overdaad aan groen wordt door bewoners gedeeltelijk zelf beheerd; een vereiste van de gemeente om in te stemmen met dit plan.



Starters

De laatste doelgroep die mogelijk onderdeel uitmaakt van de lokaal gevonden zijn starters. In de markt van vandaag komen starters door de hogere huizenprijzen en wachtlijsten oud huurmarkt moeilijk aan een woning. Dat betekent dat er vrijwel steeds een actuele vraag is.

Wanneer echter wordt gekeken naar de samenstelling van de woningvoorraad zijn er veel minder argumenten te vinden om juist voor starters te bouwen. In de bestaande voorraad zijn buiten de marktgebieden waar de druk extreem hoog is, in de bestaande voorraad in het algemeen voldoende woningen voor starters. Het probleem is niet dat de woningen er niet zijn, maar dat de woningen niet beschikbaar zijn.

Een uitbreidingsprogramma dat wordt onderbouwd met een woningbehoefte voor starters is dan ook moeilijk voorstelbaar. De argumentatie zou eigenlijk steeds beter kunnen zijn dat een programma wordt gerealiseerd gericht op doorstroming, zodat elders woningen voor starters beschikbaar komen.

Afweging op basis van kwantitatieve behoefte

1. Er is eigenlijk overal sprake van een groei van de groep senioren. Dat betekent dat er vrijwel steeds een argument is om lokaal seniorenprogramma toe te voegen, aangezien de seniorenvraag vrijwel steeds lokaal gebonden is.
2. Een extra argument ligt in de mogelijkheid om voorzieningen voor senioren toe te voegen of het draagvlak voor bestaande voorzieningen voor senioren te vergroten
3. In het grootste deel van de provincie groeit de groep gezinnen nog.
4. Het is lastig aantoonbaar dat deze groep een zeer lokale vraag heeft. Dat zou bijvoorbeeld kunnen met concrete 'wachtlijsten'.
5. Het risico van nieuwe toevoegen van nieuwe gezinswoningen is dat als uiteindelijk woningen vrijkomen van senioren de vraag 'op' is. Dat houdt een leefbaarheidsrisico in. Zowel voor de totale samenstelling van de voorraad als voor de kwaliteit van de bestaande voorraad is het wenselijker om doorstroming op gang te brengen en gezinnen naar die bestaande voorraad te lokken.
6. Wanneer toch sprake is van een toegevoegd gezinsprogramma is het wenselijk tegelijk ook een visie te hebben op de kwaliteit van de bestaande voorraad.
7. Het argument dat er gezinnen nodig zijn om gezinsvoorzieningen (scholen, sportclubs) in de lucht te houden is een omkering van de redenering. Dit gaat niet over de woonbehoefte van gezinnen, maar over de gezinsbehoefte van kernen.

CPO woonboerderij Wijngaarden - betaalbaar wonen door samen bouwen

Zeven starterswoningen zijn gerealiseerd in een nieuwe woonboerderij aan de dorpsrand van de dorpskern van Wijngaarden. Het collectieve opdrachtgeverschap maakte het hier mogelijk om prijsbewust te kunnen bouwen. Het woongebouw sluit qua typologie, schaal en maat aan bij de grote boerderijen langs het centraal in de droogmakerij gelegen agrarische lint.



SOCIALE EN RUIMTELIJK KWALITATIEVE OPGAVEN

Er zijn ook andere argumenten denkbaar om een programma toe te voegen dan de lastig aantoonbare lokale behoefte. Met name vanuit sociaal en kwalitatief perspectief kunnen er argumenten bestaan om met nieuwbouw een impuls te geven aan een kern.

Leefbaarheid

De leefbaarheid in een gebied kan impulsen krijgen door investeringen. Een achterblijvende leefbaarheidsscore is daarmee een positief argument voor een nieuwbouwprogramma.

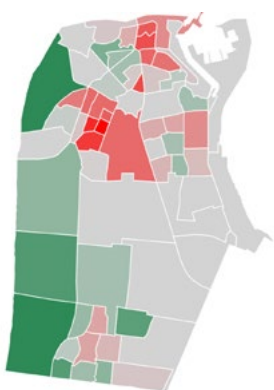
Energietransitie

De energietransitie vraagt om een strategie op gebiedsniveau. Mogelijk kan een combinatie met nieuwbouw bijdragen aan een gebiedsgerichte strategie om de energietransitie succesvol te maken. Aanleidingen daarvoor zijn te vinden in:

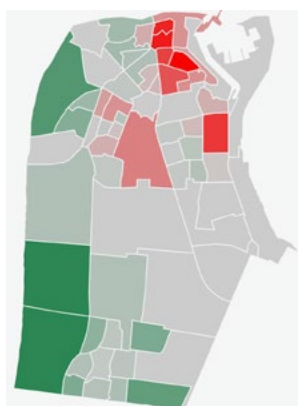
- Kwaliteitsachterstanden in de voorraad
- Hoog verbruik
- Beperkte investeringsruimte

Een lage score op fysieke leefbaarheid is één van de indicatoren voor een achterblijvende kwaliteit van de voorraad. Een lage woningwaarde is hiervoor eveneens een indicator. De lage woningwaarde beperkt bovendien de mogelijkheden om te komen tot investeringen om de energetische kwaliteit te verbeteren.

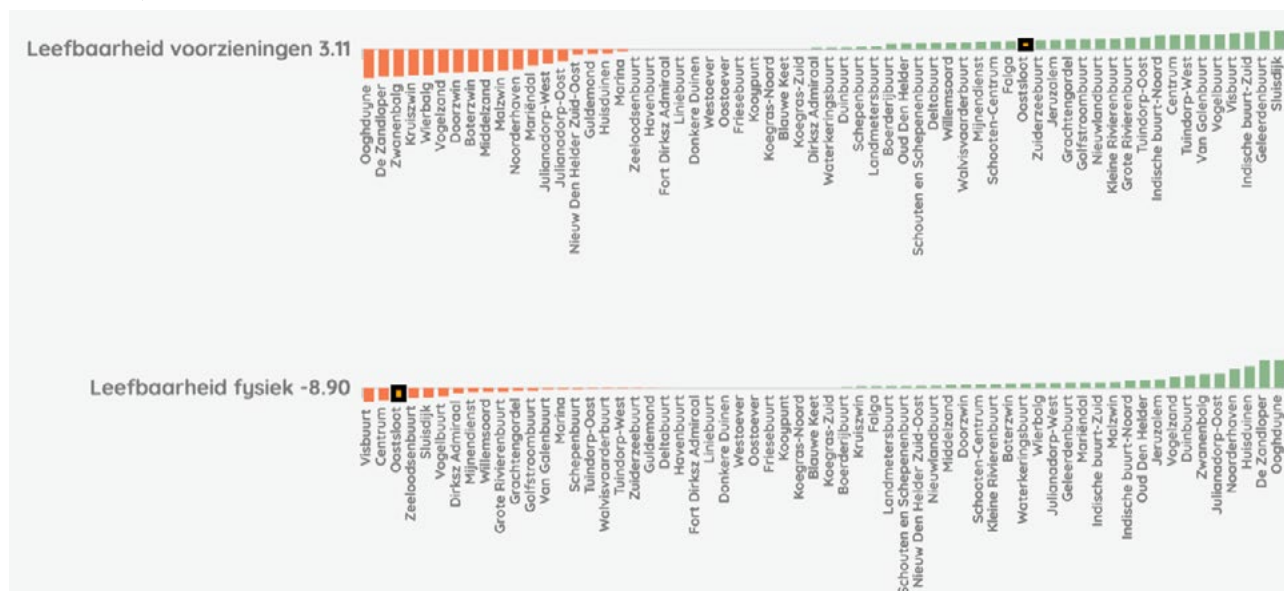
Leefbaarheid
gemeente Den Helder



Leefbaarheid fysiek
gemeente Den Helder



Leefbaarheid fysiek Den Helder



Lokale ruimtelijke opgaven

Er kan een argument voor toevoeging van nieuwbouw zijn wanneer die nieuwbouw nodig is om hetzij ruimtelijk, hetzij financieel lokale transformatieopgaven rond te krijgen. Die onderbouwing hangt onder meer samen met de opgave om voorzieningen, zoals oudere scholen of kerkgebouwen, te transformeren en de opgave om voorzieningen te realiseren.

Wanneer de nieuwbouw een dergelijke opgave ondersteunt, is sprake van een positief argument. Tegelijk kan sprake zijn van een negatieve beoordeling, wanneer een programma geen bijdrage levert aan dergelijke opgaven, terwijl die opgaven er wel zijn.

Afweging op basis van sociale en ruimtelijk kwalitatieve opgaven

1. Een achterblijvende leefbaarheid is een positief argument om te komen tot nieuwbouw in of aan een kern. Er zal wel een onderbouwing moeten zijn van de wijze waarop die nieuwbouw bijdraagt aan de leefbaarheid.
2. Achterblijvende fysieke leefbaarheid, in combinatie met een achterblijvende waardeontwikkeling van woningen, een indicatie dat de voorraad verouderd. Dit kan een argument zijn voor nieuwe toevoegingen, om zo de voorraad meer evenwichtig van samenstelling te maken.
3. Mogelijk kan nieuwbouw bijdragen aan een oplossing voor de energietransitie voor de bestaande woningbouw.
4. Nieuwbouw kan mogelijk een bijdrage leveren aan lokale transformatieopgaven. Omgekeerd kan nieuwbouw lokale transformaties juist belemmeren door daarmee te concurreren. Er is steeds een onderbouwing nodig.

Onderbouwing kwaliteit en financiën

Voor de randontwikkeling is ook sprake van een financiële afweging in verband met de kwaliteitseisen die aan de ontwikkeling worden gesteld. In de randvoorwaarden van het collegeakkoord is aangegeven dat de plannen klimaatneutraal en circulair gebouwd moeten worden. Inmiddels is met energieneutraal bouwen ervaring opgedaan, maar volledig circulair bouwen staat nog veel meer in de kinderschoenen en zal in ieder geval voorlopig extra kosten met zich meebrengen.

Tegelijk zal vanuit de wens om te komen tot een goede ruimtelijke inpassing sprake zijn van (extra) kosten die samenhangen met de kwaliteitsdoelstellingen. Bovendien is in het voorgaande aangegeven dat eerder behoefte bestaat aan een seniorenprogramma dan aan een regulier woonprogramma. Daar komt bij dat er, zoals eerder aangegeven, juist argumenten zijn om nieuwbouw toe te voegen als de waarde van een gebied laag is, wat duidt op een achterblijvende kwaliteit.

Al deze elementen bijeen genomen maken dat er een bij een initiatief steeds sprake moet zijn van een duidelijk onderbouwing van de te realiseren kwaliteiten en de haalbaarheid daarvan. Het risico is dat zonder een dergelijke onderbouwing de programmatische en kwalitatieve doelstellingen die de basis vormen voor de goedkeuring van een project niet kunnen worden gehaald.

Gasverbruik en woningwaarde Castricum



III GOUDEN REGELS

LANDSCHAPPELIJKE

INPASSING



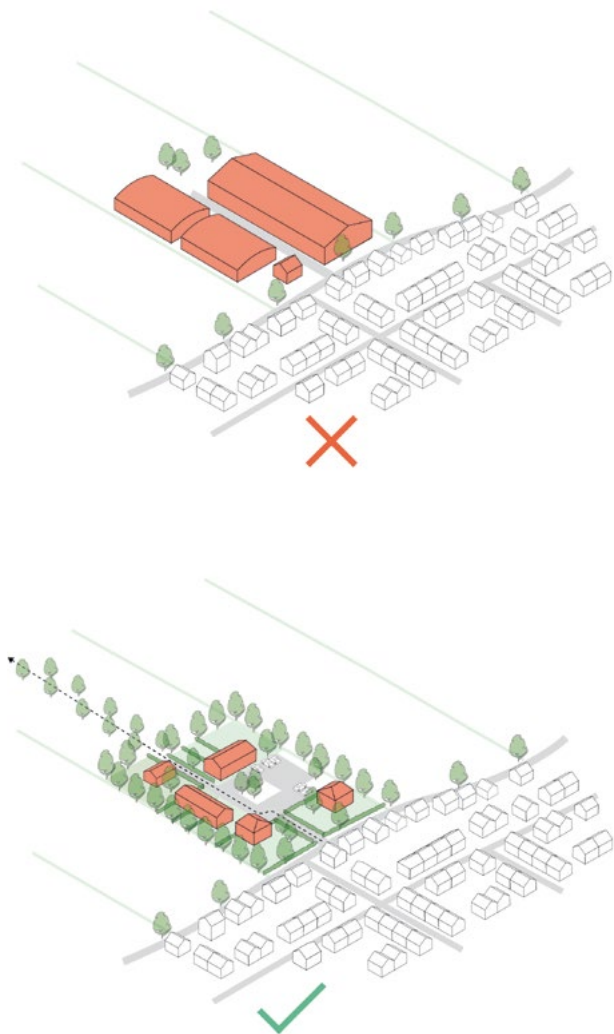
Indien de kwaliteit van een dorpsrand te wensen overlaat (zie vaak voorkomende issues uit deel I) kan dat een aanleiding zijn om vanuit ruimtelijk-landschappelijke overwegingen over te gaan tot beperkte ontwikkeling. Deze dient dan bij te dragen aan de maatschappelijke behoeften (zie onderdeel II.) en dient de ruimtelijke kwaliteit uiteraard te verbeteren. Hiervoor zijn twaalf gouden regels opgenomen. In principe kunnen deze overal worden toegepast, maar ze kennen vooral een logische toepassing in de aangegeven typen dorpsranden en de hier vaak voorkomende issues.



1. VERVANGENDE NIEUWBOUW

Zet in op schaalverkleining en kwaliteitsverbetering door vervanging van ongewenste functies en bebouwing voor, qua schaal, programma en omvang, passende bebouwing.

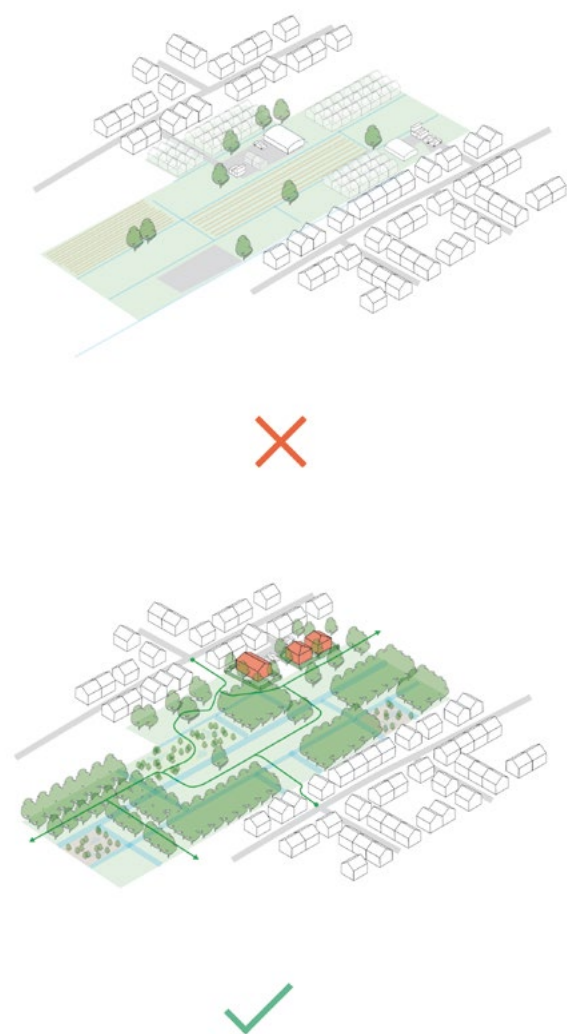
Met name relevant voor verschaalde rand, historische rand, verweven rand, dubbele rand.



2. INVESTEER IN NIEUWE LANDSCHAPPEN

Laat landschapontwikkeling samen met kleinschalige stedelijke ontwikkeling in dienst staan van de verbetering van de kwaliteit van landschap, cultuurhistorie en natuur. Vergroot hiermee de toegankelijkheid en gebruikswaarde van het landschap. Maak verbreding van de landbouw mogelijk.

Met name relevant voor scherpe rand, tussenrand, ingevoegde rand.



Waddinxveen Gouwebos – investeren in een groene corridor

Door het tussengebied actief als gezamenlijke ontwerpogave te gaan zien ontstaan er kansen richting twee zijden. In de jaren 70 is het Gouwebos tussen Waddinxveen en Boskoop gerealiseerd. Het grondgebied is Waddinxveen, de bomen werden ingebracht door Boskoop. Dit recreatiegebied is vanuit beide gemeentes

ontsloten en vormt een groene corridor tussen de droogmakerij /Bentwoud aan de westzijde en het veen aan de Oostzijde. Zowel vanuit Boskoop als vanuit Waddinxveen is het bos goed bereikbaar en biedt een extra woonkwaliteit aan de flankerende wijken.



Vries - versterking van landschapsstructuren

Onderdeel van de ruilverkaveling in de jaren 60 was de aanleg van diverse beplantingsstructuren ter versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit van Vries. Onderscheidende landschapsstructuren zoals nederzettingen, essen, beekdal en heideontginningen werden met opgaande beplantingen geaccentueerd. Waardevolle landschapselementen zoals houtwallen werden zorgvuldig in het plan opgenomen. Voor grote delen van Vries ontstond een nieuw landschappelijk casco voor toekomstige groei op basis van een mooie ruimtelijke relatie met het landschap. De dorpsrand van de wijk Esveen, van de hand van landschapsarchitect Harry de Vroome, is een van de meest geslaagde dorpsranden waar landschap en stedenbouw samensmelten. De bomenweide met inlandse eiken versterkt de naastgelegen open es en vormt tevens een zachte overgang tussen dorp en landschap. Groene vingers met diverse boomsoorten dringen de wijk in. De woningen lijken door de brede grasbermen in het landschap te staan.

Wormer aan de Poel – een geïntegreerde dorpsrand

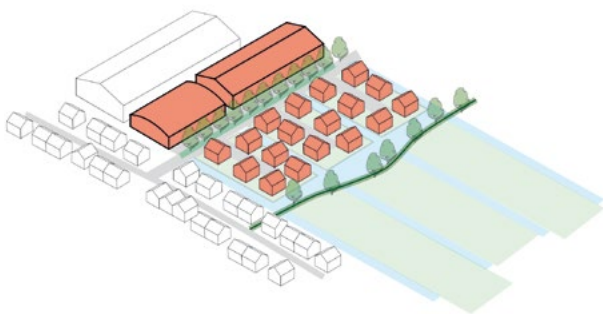
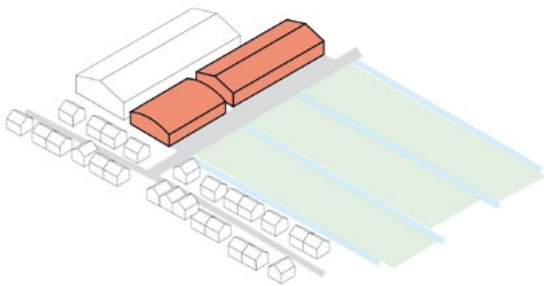
De landschappelijk geïntegreerde oostelijke dorpsrand van Wormer dient als intermediair tussen de compositie van galerijflats uit de jaren zestig en het slagenlandschap met rietlanden rond de poel. Op het voormalige IJsbaanterrein/ sportvelden zijn clusters van woningen rond hofjes gesitueerd. Natuurontwikkeling op het naastgelegen terrein van de voormalige zuiveringsinstallatie sluit aan op het bezoekerscentrum van IVN, de Poelboerderij.



3. VERZACHT HET SCHAALVERSCHIL

Verzacht het grote schaalverschil tussen landschap en bebouwing door een nieuwe kleinschalige landschappelijke rand met bebouwing toe te voegen.

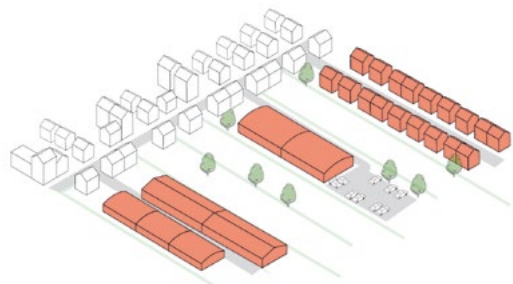
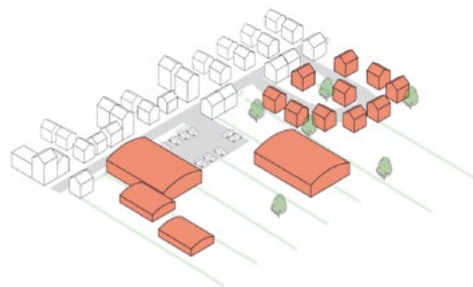
Met name relevant voor verschaalde rand.



4. LEES HET LANDSCHAP

Volg de schaal- en maatvoering van de agrarische verkaveling of slotenstructuur en gebruik deze als onderlegger van de ontwikkeling.

Met name relevant voor scherpe rand, historische rand, ingevoegde rand, contrastrijke rand, verweven rand, dubbele rand.



Oude Tolweg Zuidlaren - duurzaam waterbeheer en structuurversterking

De lineaire opzet van de Oude Tolweg versterkt de structuur van het landschap. Landschapselementen zoals houtwallen zijn geïntegreerd in het ontwerp. De architectuur sluit aan bij schuren en boerderijen in de omgeving. Regenwater wordt opgevangen in wadi's om te infiltreren. Het gebruik van verhardingsmateriaal is zo minimaal mogelijk gehouden door de toepassing van karrensporen.



Zaanstad Cypressehout – aansluiten op de landschapsstructuur

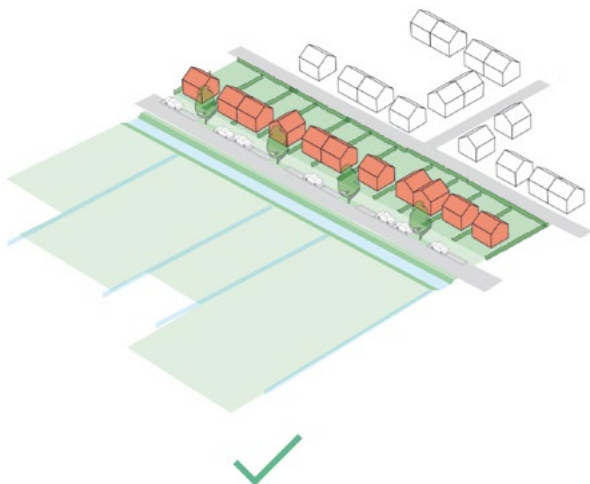
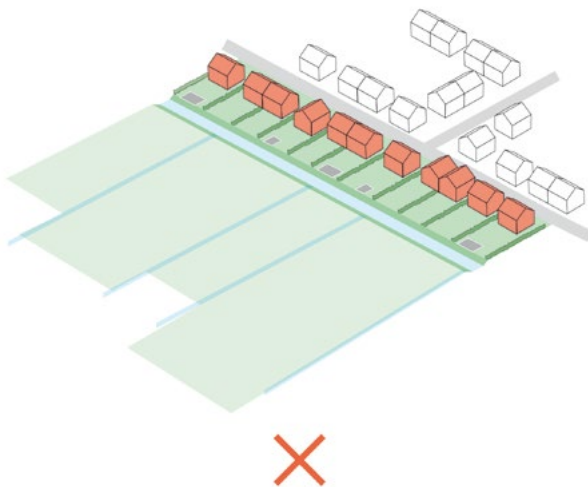
De historische slagenstructuur diende als onderlegger voor dit woonwijkje aan de rand van Zaandam. Het landschap wordt via een nieuwe brug voor langzaam verkeer verbonden met de wijk Cypressehout. De 'Zaanse' architectuur is van Steenhuis Bukman.



5. OPEN NAAR HET LANDSCHAP

Positioneer de voorkanten van bebouwing bij uitbreidingen aan het landschap of maak een aantrekkelijke zijde van het nieuwe erf. Dit versterkt de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het landschap.

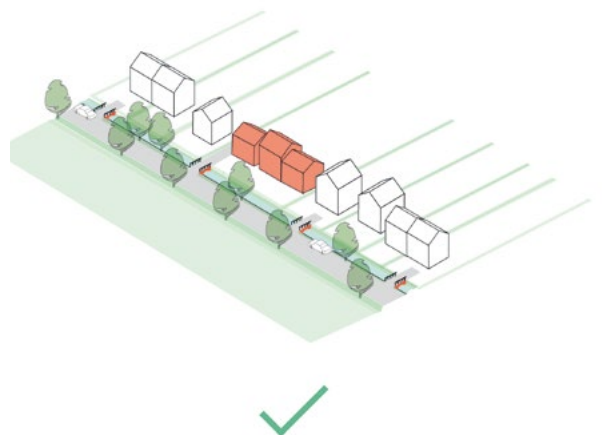
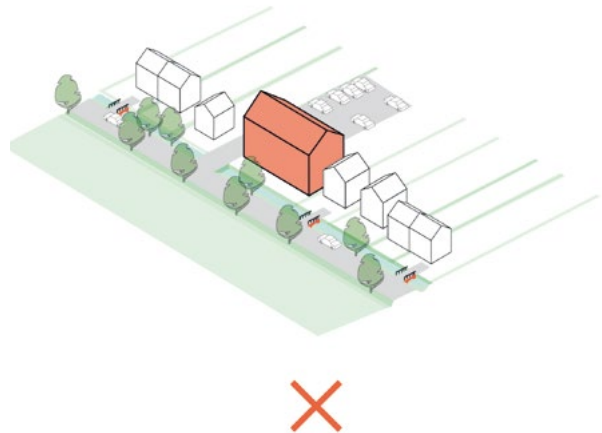
Met name relevant voor tussenrand, historische rand, contrastrijke rand.



6. SLUIT AAN BIJ SCHAALEN EN RITMIEK VAN HET DORP

Schaal van de streekkarakteristieke bebouwing is leidend. Zoek aansluiting bij ritmiek van open en gesloten, de afwisseling van open ruimtes en doorzichten naar het landschap tussen de bebouwing.

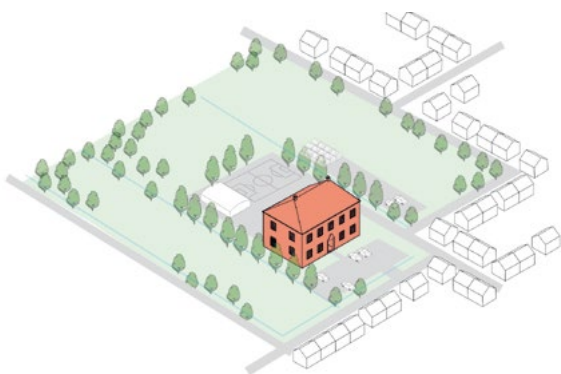
Met name relevant voor scherpe rand, verschaalde rand, tussenrand, historische rand, ingevoegde rand, contrastrijke rand, verweven rand, binnenrand.



7. BEHOUD DOOR ONTWIKKELING

Nieuw leven inblazen en behouden van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing/landschappen door passende herontwikkeling.

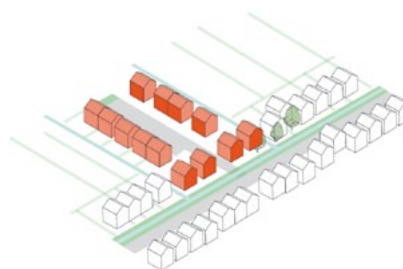
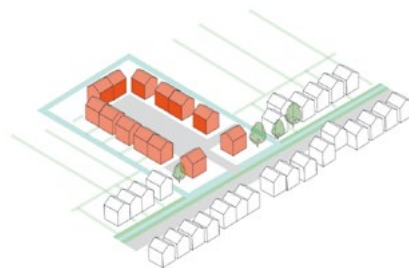
Met name relevant voor scherpe rand, tussenrand, ingevoegde rand.



8. HOUD LINTEN LEESBAAR

Een zorgvuldige inpassing van bebouwing in cultuurhistorische linten voorkomt het 'opblazen' van de linten. Bij dorpsuitbreidingen aan en langs linten; volg ambities en ontwikkelprincipes uit leidraad landschap & cultuurhistorie bebouwingslinten.

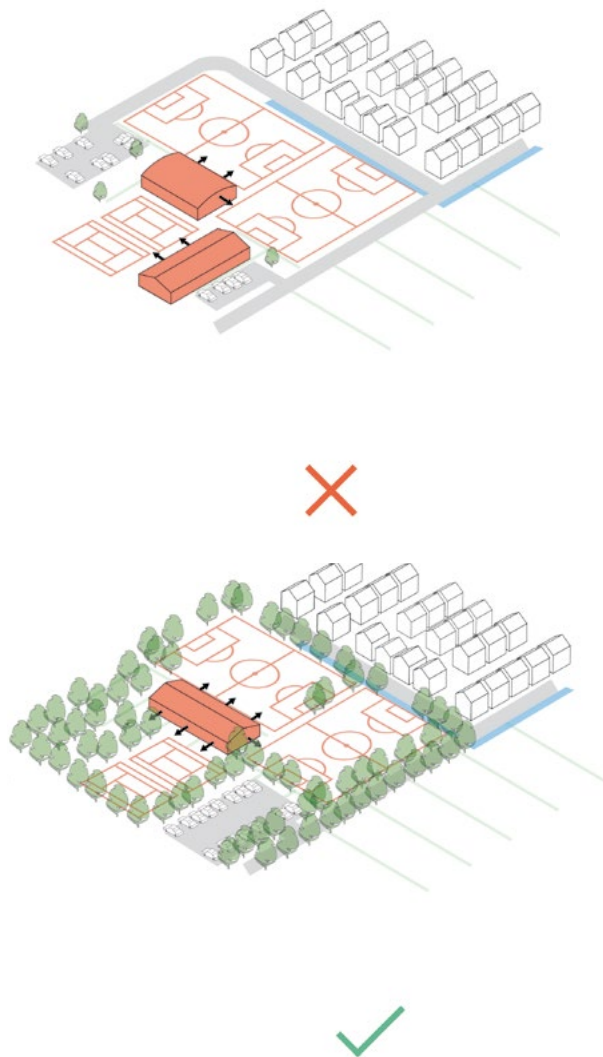
Met name relevant voor verschaalde rand, historische rand.



9. INVESTEER IN GROENE RAAMWERKEN

Investeer in een robuust landschappelijk raamwerk, onder andere bij de inpassing van een verzameling functies die meestal in de dorpsrand voorkomen. Maak dit raamwerk toegankelijk voor de aangrenzende buurten.

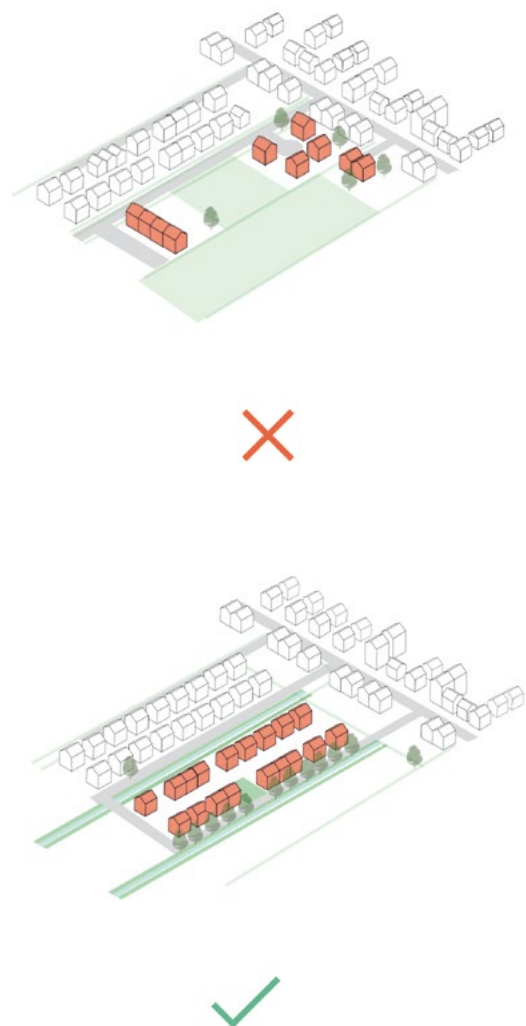
Met name relevant voor verzamelrand.



10. ONTWIKKEL IN DE SCHAAL VAN HET LANDSCHAP

Een opgave heeft altijd een landschappelijk-stedenbouwkundige component en is geen som van projectmatige architectonische opgaven. Dus niet alles 'dichtrommelen' met individuele projecten maar kiezen voor planmatige integrale ontwikkelingen.

Relevant voor alle landschappen.



Buurtschap Driesprong Ede – verdichting achter het erf onder strikte beeldregie

Alleen achter de agrarische erfbebouwing is verdichting mogelijk met woningbouw. Hierdoor blijft de kenmerkende openheid van de rationele broek- en heideontginning gehandhaafd. Strenge regie wordt gevoerd op bijvoorbeeld kaprichting en bouwvolumes.



Cronenburgh Loenen aan de Vecht - passende dorpsuitbreiding met groene omzoming

Cronenburgh Loenen aan de Vecht - passende dorpsuitbreiding met groene omzoming

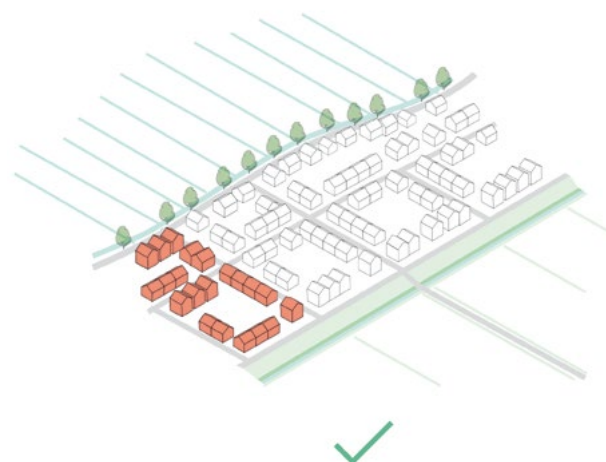
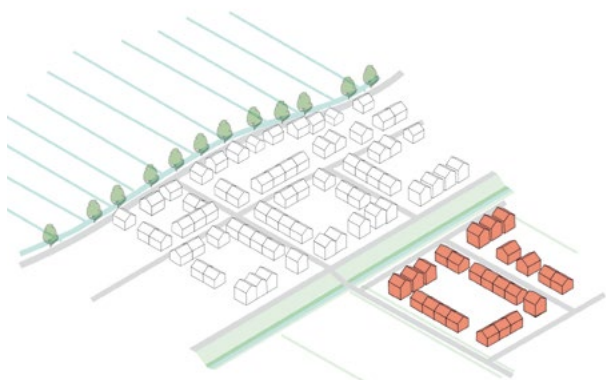
Cronenburgh is een dorpsuitbreiding in particulier opdrachtgeverschap. De woningen zijn gebaseerd op de typologie van 'het Hollandse huis' en sluiten aan bij de historische dorpskern. De groene zoom tussen randweg en Cronenburgh is ingericht als wandelgebied/uitlooptgebied van het compacte wijkje. Via een aantal stegen is deze verbonden met de wijk. Vanuit de groene zoom is er mede door de vlakke ligging van de provinciale weg onbelemmerd uitzicht over het open landschap.



11. KLEUR BINNEN DE LIJNTJES

Versterk met ontwikkelingen aan de dorpsrand de landschappelijke structuur. Benadruk randen, openheid en cultuurhistorische lijnen.

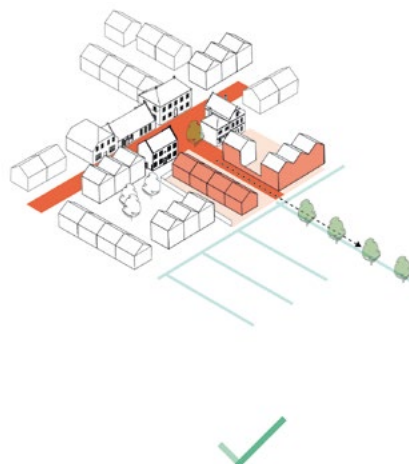
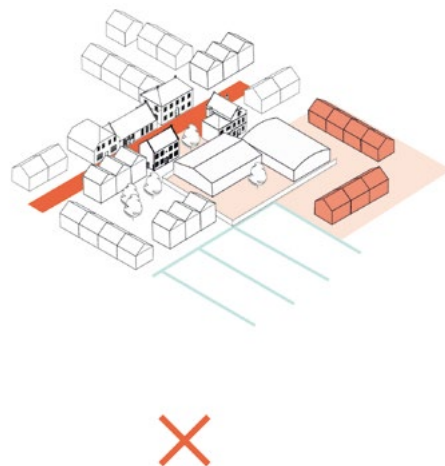
Met name relevant voor: alle typen randen, met extra aandacht voor overgangen tussen droogmakerij en veenweide.



12. VERSTERK OF HERSTEL DE RELATIE DORPSKERN - DORPSRAND

Laat ontwikkelingen een bijdrage leveren aan herstel van de historische relatie tussen dorpskern en dorpsrand. Dit kan door verbindingen van binnen naar buiten te realiseren of landschappelijke structuren terug te brengen.

Met name relevant voor: verzamelrand, contrastrijke rand, verweven rand en binnenrand.



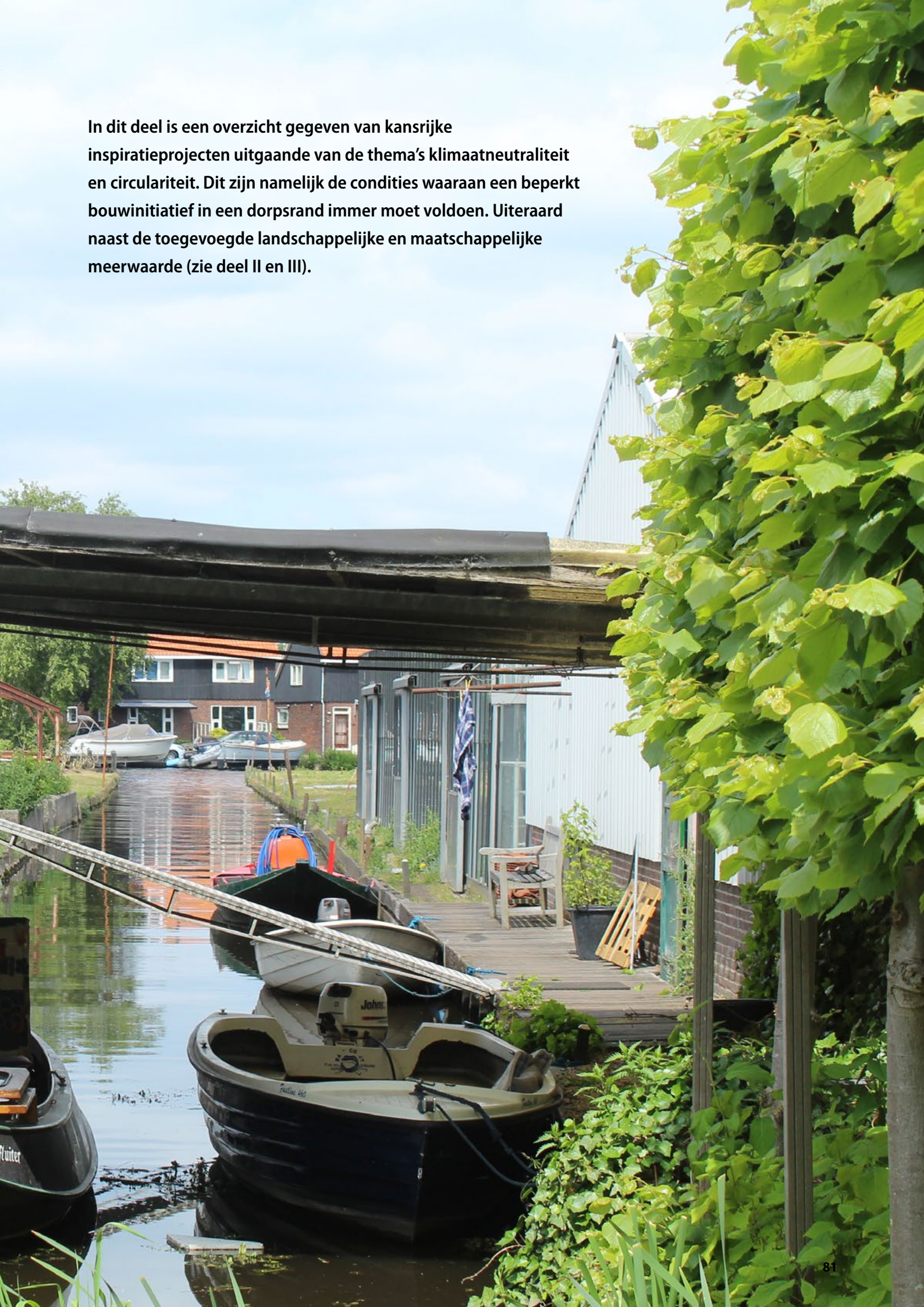
	 1. scherpe rand	 2. verschaalde rand	 3. tussenrand	 4. verzamelrand	 5. historische rand
1 Vervangende nieuwbouw		✓			✓
2 Investeer in nieuwe landschappen	✓		✓		
3 Verzacht het schaalverschil		✓			
4 Lees het landschap	✓				✓
5 Open naar het landschap			✓		✓
6 Sluit aan bij schaal en ritmiek	✓	✓	✓		✓
7 Behoud door ontwikkeling	✓		✓		
8 Houd linten leesbaar		✓			✓
9 Investeer in groene raamwerken				✓	
10 Ontwikkel in de schaal van het landschap	✓	✓	✓	✓	✓
11 Kleur binnen de lijntjes	✓	✓	✓	✓	✓
12 Versterk of herstel de reatie dorpskern - dorpsrand				✓	

 6. ingevoegde rand	 7. zoomrand	 8. contrastrijke rand	 9. verweven rand	 10. dubbele rand	 11. binnenrand
			✓	✓	
✓					
✓		✓	✓	✓	
		✓			
✓		✓	✓		✓
✓					
✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓
		✓	✓		✓

IV INSPIRATIE



In dit deel is een overzicht gegeven van kansrijke inspiratieprojecten uitgaande van de thema's klimaatneutraliteit en circulariteit. Dit zijn namelijk de condities waaraan een beperkt bouwinitiatief in een dorpsrand immer moet voldoen. Uiteraard naast de toegevoegde landschappelijke en maatschappelijke meerwaarde (zie deel II en III).



Re-use van agrarische gebouwen

Schuren kunnen sociale betekenis krijgen, maar kunnen op kleine schaal ook dienen voor lokale horeca. Plekken voor de buurt, passanten en recreanten. Dit kan worden gekoppeld aan duurzame voedselproductie ter plaatse.

Voedsel-kringloop: maak ruimte voor lokale voedselproductie

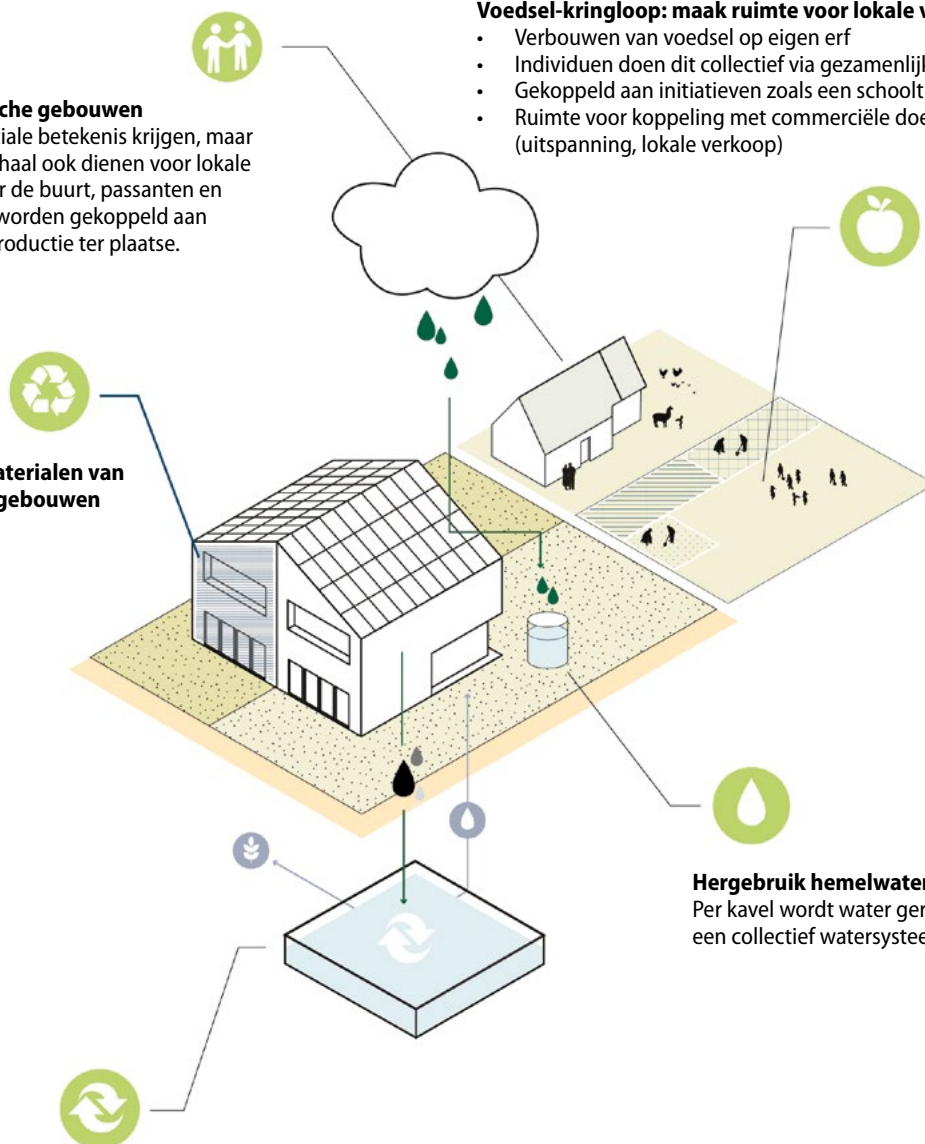
- Verbouwen van voedsel op eigen erf
- Individuen doen dit collectief via gezamenlijke moes- of fruittuin
- Gekoppeld aan initiatieven zoals een schooltuin
- Ruimte voor koppeling met commerciële doeleinden (uitspanning, lokale verkoop)

Hergebruik van materialen van gesloopte huizen/gebouwen

Hergebruik hemelwater en infiltratie

Per kavel wordt water gerecycled, of er is een collectief watersysteem.

Recyclesystemen van grijs en zwart water



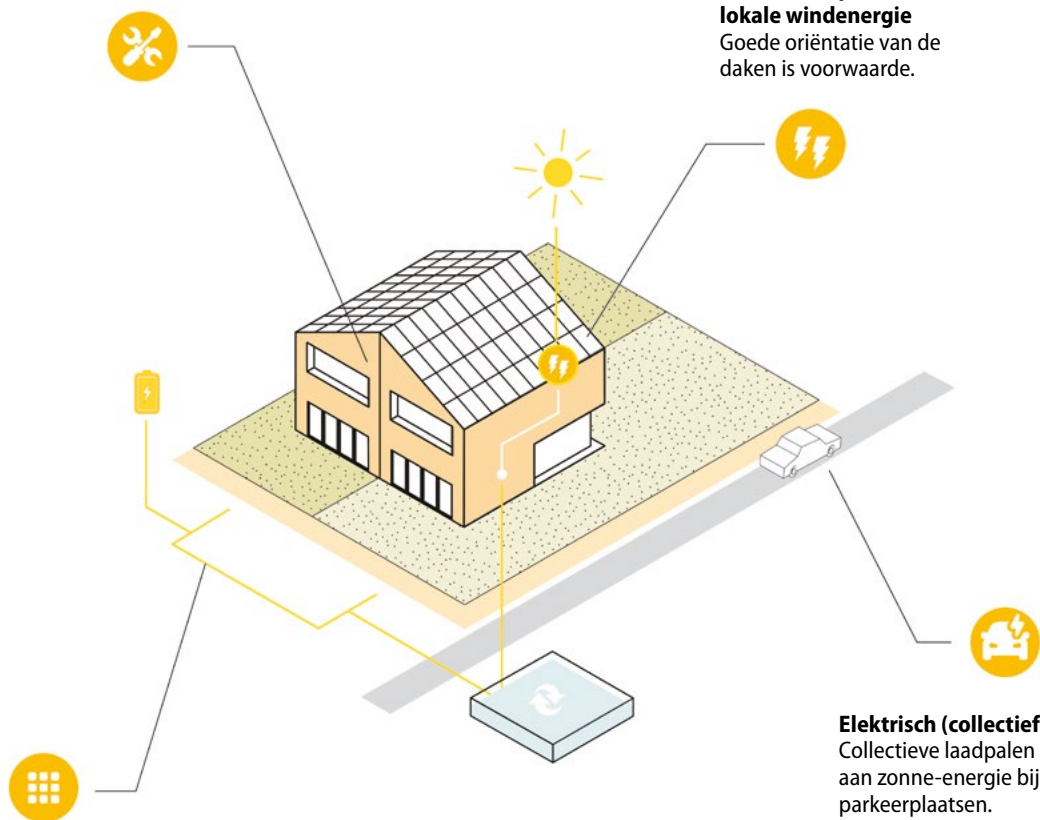
ENERGIENEUTRALITEIT

Duurzaam bouwen

Voldoen aan de principes van duurzaam bouwen. Kansen voor bijvoorbeeld groene daken, gebruik natuurlijke materialen, innovatieve bouwtechnieken, circulariteit en flexibiliteit (plattegronden/ levensloopbestendigheid).

P.V.-cellen op de daken of lokale windenergie

Goede oriëntatie van de daken is voorwaarde.



Elektrisch (collectief)vervoer

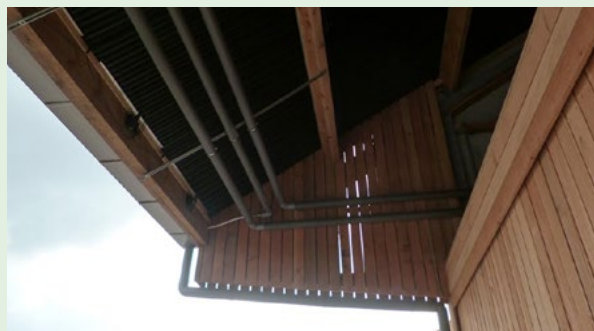
Collectieve laadpalen gekoppeld aan zonne-energie bij geclusterde parkeerplaatsen.

Buurtwarmtenet/ Smart grid

In het gebied wordt een buurtnetwerk aangelegd, de wijk wordt gasloos. Allerlei warmtebronnen worden samengebracht, dit levert voldoende warmte op voor de buurt. De basis kunnen ondergrondse waterbassins zijn waarin de warmte die wordt gegeneerd in en rond de buurt wordt opgevangen. Deze bassins staan met elkaar in verbinding via het buurtnetwerk. Het betreft bijvoorbeeld warmtebronnen als warmte-elementen op de daken en mogelijk warmte vanuit een RWZI. Tezamen vormt dit een duurzaam geïntegreerd systeem.

Wielrevelt, landgoed Haarzuilens - energetisch zelfvoorzienend

Het warmtegebruik is energetisch gemiddeld drie keer groter dan het elektriciteitsverbruik. Dit was dan ook het uitgangspunt bij het energieneutrale ontwerp. Bijzonder is de schuur met een dak met 135 geïntegreerde zonnepanelen (258 m²), die zowel stroom als warmte opwekken. Een waterbak onder de grond fungeert als warmtebuffer. De warmte die in de 43m³ grote waterbak (lage temperatuur) wordt opgevangen, is afkomstig van de zonnepanelen op het dak van de schuur. Door de temperatuur in de bak relatief laag te houden is het rendement van deze warmteopslag groot.



Oostwold - energie neutraal

In Oostwold te Groningen is een energiecoöperatie opgericht met als doel om genoeg energie op te wekken voor het hele dorp en daarbij het geluid van de snelweg fors te reduceren. Dat wil zij doen met de zogenoemde Zonnewal: een geluidswal van 1500 meter lang met daarop een zonnepanelen-installatie van ruim 9000 m². Hierdoor zal het dorp Oostwold (gemeente Leek) 100% zelfvoorzienend zijn qua elektriciteit, wordt schadelijke fijnstof van de drukke A7 tegengehouden en de geluidshinder aanzienlijk gereduceerd.



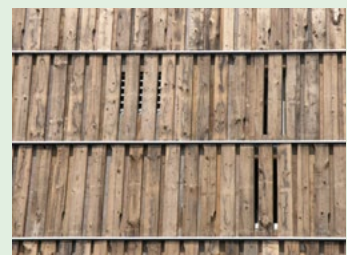
Feldheim - energie neutraal

Het Duitse Feldheim is geheel zelfvoorzienend op energiegebied. Windmolens, een biovergister en een zonnepark nabij het dorp voorzien het dorp van energie en warmte. Het dorp heeft zijn eigen smartgrid direct verbonden met de molens en de biovergister. Inmiddels heeft het dorp 55 windmolens en een batterij om het surplus aan energie op te slaan. Er wordt nu veel meer geproduceerd dan het dorp nodig heeft. Feldheim levert na aftrek van eigen gebruik ca 99% van de energie aan het Duitse nationale net. Het bedrijf Energiequelle heeft samen met 90 procent van de inwoners van het dorp de energie-initiatieven opgezet. De inwoners hebben elk 3.000 euro geïnvesteerd om aangesloten te worden op het nieuwe energie- en warmtenet. Deze investering verdienen de inwoners al binnen enkele jaren terug, omdat hun energierekening veertig procent lager uitvalt dan voorheen.



Villa Welpeloo Enschede – hergebruik van materiaal

Villa Welpeloo van het architectenbureau Superuse studios bestaat voor 70% uit hergebruikt materiaal. Zo wordt de draagconstructie gevormd door stalen liggers van een Paternoster uit een textielfabriek. De houten gevelbekleding is afkomstig van kabelhaspels uit een kabelfabriek.



De tuinen van Zandweerd Deventer – meervoudig duurzame stadsrandontwikkeling

De tuinen van Zandweerd ligt op de overgang van de wijk Zandweerd en het uiterwaardenlandschap van de IJssel. De groene woonbuurt, geïnspireerd door het volkstuintuinpark, zet in op 5 thema's.

- Duurzaam natuur en waterbeheer: Regenwater wordt opgevangen en opgeslagen in bergingsvijvers. Deze zijn onderhevig aan de dynamiek van de rivier en vormen het hart van de ecologisch ingerichte wijk
- Energie en duurzaam bouwen: Warmte wordt geleverd door de restwarmte van naastgelegen RWZI te gebruiken voor de woningen. Ook de naastgelegen bestaande woonwijk kan hierdoor van het gas af. Er is veel aandacht voor het toepassen van duurzame bouwmaterialen en natuur inclusief bouwen.
- Beweegvriendelijke buurt: Het primaat ligt bij de voetganger en fietser. Auto's worden geclusterd op afstand geparkeerd. Duurzaam ingerichte speelvoorzieningen dienen tevens voor de naastgelegen buurten.
- Ontmoeten: Woningen (individueel opdrachtgeverschap en CPO's) zijn gesitueerd aan een stelsel van autovrije tuinpaden. Vanaf het eerste begin van de ontwikkeling wordt ingezet op samenwerking en collectiviteit.
- Voedsel: Een deel van het terrein waar vooralsnog wegens hindercontouren niet gebouwd wordt gebruikt als educatieve voedseltuin.



Zuidhorn – combinatie van wonen en waterbergingsopgave

Bij de ontwikkeling van een waterbergingspark zijn een vijftal woningen geïntegreerd die qua eenvoud, typologie en inpassing perfect op lijken te gaan in het open Groningse landschap. Door de woningen op kleine terpen te plaatsen staan ze als het ware in het riet.



Vliervelden Oosterwold – wonen op een boerenerf

In de Eemvallei ligt de nieuwe wijk Oosterwold waar voedselproductie op eigen erf centraal staat. Centraal in de wijk ligt de stadsboerderij Vliervelden. De biologische melkveehouderij is van grote betekenis voor Oosterwold mede vanwege de wekelijkse biologische markt waar buurtbewoners hun producten verkopen. Er wordt letterlijk gewoond op de actieve veehouderij. Op het boerenerf zijn een appartementencomplex en enkele vrijstaande zelfbouwoningen gebouwd.



