Memo

Onderwerp
Reactie Wensen en Bedenkingen Dorpsvisies CDA

Datum
3 februari 2026

Aan
Fractie CDA

Van
Jesse Kaandorp en Wendy Sanders

Doel
Informeren

Beste leden van de fractie van het CDA,

Uw ingediende Wensen en Bedenkingen op de denkrichtingen van de Dorpsvisies van Nieuwe Niedorp/Winkel en Hippolytushoef in de raadsvergadering op 20 november 2025 zijn door latere nazending niet verwerkt in de reactienota.

Via deze memo voorzien we u alsnog van een reactie zodat u de mogelijkheid heeft deze te betrekken bij de Wensen en Bedenkingen op de Concept Voorkeursrichtingen van de Dorpsvisies voor Nieuwe Niedorp/Winkel en Hippolytushoef tijdens de raadsvergadering van 17 februari 2026.

Wensen en bedenkingen dorpsvisie Nieuwe Niedorp/Winkel

A. Wonen en leefbaarheid

Wens: Bouw van betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen én ouderen, met nadruk op levensloopbestendige woningen en generatiewoningen. Concentreer woningen voor ouderen nabij winkelcentrum.

Reactie: Voor alle geplande ontwikkellocaties zijn de vigerende beleidsstukken en normen zoals de Woonvisie van toepassing. We vinden het belangrijk dat woningbouw plaats vindt nabij voorzieningen. Daarom is gekozen voor woningbouw aan de Limmerschouw in combinatie met het sportcluster zodat alle voorzieningen dichtbij zijn.

Bedenking: Voorkom te grootschalige uitbreidingen die het dorpskarakter en de sociale samenhang onder druk zetten. Bouw gefaseerd en zorg voor voldoende voorzieningen (scholen, zorg, winkels) die meegroeien met het aantal inwoners.

Reactie: We hebben in de concept voorkeursrichting bij grootschalige nieuwbouwlocaties rekening gehouden met behoud van dorpsidentiteit en het meegroeien van de benodigde voorzieningen. We zetten in op een geleidelijke groei van een divers aanbod aan woningen.

Wens: Zorg dat nieuwbouw aansluit bij de bestaande dorpsstructuur en het landschap, met oog voor variatie in architectuur en behoud van openheid.
Reactie: In de concept voorkeursrichting is te zien dat we bijvoorbeeld bij de ontwikkelingen aan de Bosstraat en de Oosterweg rekening houden met het aanhelen van de dorpsrand en een goede overgang naar het open landschap en het kanaal. We behouden groen achter terreinen en vinden open doorzichten vanaf de oude linten belangrijk.

B. Identiteit en participatie
Wens: Bewaak de identiteit van Nieuwe Niedorp en Winkel door te bouwen met respect voor cultuurhistorie, monumenten en het open landschap.
Reactie: Het behouden van de dorpsidentiteit en het bijzonder landschap als vertrekpunt zijn uitgangspunten voor de dorpsvisie en nemen we mee bij de verdere uitwerking.

Bedenking: Betrek inwoners, ondernemers en verenigingen structureel bij de verdere uitwerking van de dorpsvisies, niet alleen in de participatiefase maar ook bij de uitvoering en evaluatie.
Reactie: Bij de verdere uitwerking en uitvoering van de plannen houden we rekening met de geldende visie op participatie en de Participatieverordening.

C. Duurzaamheid en klimaatadaptatie
Wens: Integreer klimaat adaptieve maatregelen in alle denkrichtingen: groene dorpsranden, wateropvang, biodiversiteit, en energiezuinige woningen.
Reactie: Groene dorpsranden en een toekomstbestendige woonwijk hebben we als uitgangspunt in de dorpsvisie verankerd.

Bedenking: Let op de balans tussen woningbouw en behoud van groen en natuur, en voorkom hittestress en wateroverlast in nieuwe wijken.
Reactie: We houden in de dorpsvisie rekening met toekomstbestendige woonwijken met ecologische en landschappelijke buffers. Deze verbeteren de natuurwaarde en biodiversiteit en maken de wijken bestendig tegen extremere weersomstandigheden.

D. Bereikbaarheid en verkeersveiligheid

Wens: Verbeter de verkeersveiligheid op de oude dorpslinten, met veilige routes voor fietsers en voetgangers en voorkom extra verkeersdruk op smalle wegen.

Reactie: In de concept voorkeursrichting realiseren we een nieuwe verbinding tussen de Trambaan en het Winkelerzand en een Parallelweg langs de N242 naar de Oosterweg om de oude linten te ontlasten en directe verbindingen te maken naar de omliggende gebiedsontsluitingswegen zoals de Hartweg en de N242. Daarnaast zetten we in op voldoende langzaam verkeersverbindingen door de groene buffers die de wijken met de voorzieningen verbinden.

Bedenking: Nieuwe ontsluitingswegen en parkeeroplossingen moeten zorgvuldig worden ingepast, met oog voor leefbaarheid en uitstraling van het dorp.

Reactie: Dit nemen we mee in de verdere uitwerking van de dorpsvisie.

E. Economie en voorzieningen

Wens: Geef ruimte aan lokale ondernemers en zorg voor uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijventerrein, afgestemd op de behoefte van het dorp.

Reactie: In de concept voorkeursrichting zetten we in op uitbreiding van het bedrijventerrein aan de oostzijde van het Winkelerzand op het voormalige sportcluster van Winkel.

Bedenking: Voorkom dat voorzieningen te veel geconcentreerd raken, waardoor delen van het dorp minder leefbaar worden.

Reactie: Door voorzieningen te clusteren kunnen ze elkaar versterken. We houden rekening met een duurzaam verkeerssysteem waarbij we goede verbindingen realiseren naar de voorzieningen vanuit de bestaande dorpen.

Specifieke aandachtspunten per denkrichting

Clusteren rondom de kern: Positief als dit zorgt voor samenhang en behoud van het dorpshart, mits gefaseerd en met voldoende groen.

Pluspunten:

- Sluit goed aan bij het behoud van het dorpskarakter en de menselijke maat.
- Bevordert sociale cohesie doordat voorzieningen en woningen bij elkaar liggen.

• Groene zones en ecologische verbindingen zijn goed uitgewerkt.
• Gefaseerde groei mogelijk, met ruimte voor participatie.
• Minder risico op “eilanden” van nieuwbouw zonder binding met het bestaande dorp.
• Uitbreiding bedrijventerrein Winkelerzand

Aandachtspunten:
• Kunnen voorzieningen voldoende (snel) meegroeien met het aantal inwoners?
• Verken of een fietsverbinding tussen nieuwbouwplan +2 en bouwplan +3 mogelijk is
• Twijfels of sportcluster tussen bestaande woonvoorzieningen en golfbaan voldoende mogelijkheden biedt om aan huidige en toekomstige vraag te voldoen => bouwen we voor een volgende verhuizing?
• Locatie sportcluster kan beter benut worden voor woningbouw.

Reactie: De groene zones, ecologische verbindingen en uitbreiding van bedrijventerrein Winkelerzand hebben we meegenomen in de concept voorkeursrichting. We houden rekening met voldoende voorzieningen en goede langzaam verkeersverbindingen. In de concept voorkeursrichting wordt de locatie aan de Limmerschouw gedeeltelijk gebruikt voor de ontwikkeling van een sportcluster en gedeeltelijk voor woningbouw. De locatie is voldoende groot voor een reële hoeveelheid m^2 sport; de uitkomsten uit het IHP brengen in beeld hoeveel ruimte er voor woningbouw over blijft. Het combineren van sport en woningbouw maakt het mogelijk om ook de infrastructurele ingrepen die nodig zijn te combineren en de kosten te spreiden. Ook het eventueel toevoegen van een school is op deze plek ook goed mogelijk omdat de locatie ook vanuit de bestaande wijken goed te bereiken is. Bestemmingsverkeer vanuit de regio hoeft niet door de dorpen te rijden om de sportlocatie te bereiken en de locatie is veilig bereikbaar voor wandel-, fiets- en autoverkeer vanuit het dorp.

Dorpen verbinden: Kan bijdragen aan sociale cohesie, mits de verbindingen veilig en aantrekkelijk zijn voor langzaam verkeer.

Pluspunten:
• Versterkt de verbinding tussen de dorpen, wat sociale cohesie kan bevorderen.
• Clustering sportieve voorzieningen (zwembad, voetbal, tennis etc.) met zo nodig voldoende perspectief voor uitbreiden.
• Uitbreiding van de parkzone
• Versterking en clustering van recreatieve voorzieningen (camping, buitenzwembad, scouting, vakantiehuisjes)

• Hogere dichtheid van woningen nabij winkelcentrum
• Uitbreiding bedrijventerrein Winkelerzand

Aandachtspunten:
• Meer spreiding van woningbouw kan het dorpskarakter onder druk zetten
• Onvoldoende rekening gehouden met ontlasten Dorpsstraat Nieuwe Niedorp => verken vergroten rol van de Oosterweg hierbij
• Verken realisatie nieuwe ontsluiting van N242 naar nieuwbouwplan Reine Victoriaweg inclusief het wel of niet verwijderen van de bestaande op- en afritten van de N242
• Ruimtelijke ingrepen, mogelijk meer impact op landschap en infrastructuur.
• Verken het toevoegen van bestaande scholen aan sport- en cultuurcluster
• Verken als alternatieve mogelijkheid om het sportcluster te realiseren op locatie bouwplan 2+ uit denkrichting 'clusteren rondom de kernen'
• Financiële haalbaarheid

Reactie: De grootste zorgen bij de sport op de locatie Zuiderkanaalweg liggen bij de hoge kosten om deze locatie te ontsluiten, hoewel er ook gevraagd wordt of het mogelijk is de locatie via de Hartweg te ontsluiten voor auto's en via de Scheidersbrug voor fietsers. Bovendien ligt het sportcluster dat door veel kinderen en jongeren bezocht zal worden, aan de Zuiderkanaalweg op een afgelegen en geïsoleerde plek. We zien geen mogelijkheden om de sociale veiligheid voor het sportcluster zelf en de routes ernaartoe te verbeteren en op een aanvaardbaar niveau te brengen. Daarnaast respecteren wij het advies van de ARK om niet aan de overzijde van het kanaal Alkmaar Omval – Kolhorn uit te breiden. In de concept voorkeursrichting blijft Camping '73 behouden op dezelfde locatie. Hoewel vanuit de Wensen & Bedenkingen en de participatie vragen gesteld zijn voor ontwikkeling van woningbouw op deze locatie adviseren hier niet op in te zetten. De provincie is geen voorstander van woningbouw op deze locatie. Door woningbouw groeien de dorpen (nog meer) aan elkaar en gaat de herkenbaarheid van beide dorpskwaliteiten verloren. Het enkel verplaatsen van de camping om daar groen te realiseren is financieel niet aantrekkelijk. De focus dient daarom te liggen op het vergroten van de recreatieve kwaliteit van de omgeving, onder meer door het versterken van de verbindingen tussen De Meet en de omliggende recreatieve paden richting de molen en het kanaal. De eigenaar van de camping staat hier positief tegenover. We zetten daarnaast in op het verbeteren van de ontsluiting Oosterweg naar het Hoefje door het maken van een parallelweg langs de N242. Hiermee ontlasten we de Dorpsstraat. De suggestie om ter hoogte van de entree van Limmerschouw een rotonde aan te leggen, is in de concept voorkeursrichting nog niet opgenomen. Gezien de zorgen van omwonenden over de toekomstige verkeersafwikkeling bij

toevoeging van wonen en sport, wordt deze optie wel nader onderzocht. Voor de ontsluiting van de ontwikkelingen aan de Limmerschouw houden we nu rekening met een rotonde op de kruising Boomgaardweg – Reine Victoriaweg en N242 – Hoefje. De rotonde N242 in het verlengde van de Limmerschouw is op dit moment nog niet verkeerskundig uitgewerkt en ook niet afgestemd met de provincie. We nemen de suggestie daarom mee in de verdere uitwerking van de dorpsvisie.
We betrekken de bestaande scholen niet bij het sportcluster. Wel verkennen we of een extra school nodig is en nemen we deze mee bij het sportcluster. De locatie Limmerschouw leent zich hier uitstekend voor omdat deze goed bereikbaar is en nabij de nieuwe woningen ligt. Daarnaast is een mooie uitwisseling met de sport mogelijk.

Nieuwe dorpsranden: Let op landschappelijke inpassing en voorkom “eilanden” van nieuwbouw zonder relatie tot het bestaande dorp.

Pluspunten:
• Duidelijke dorpsrand
• Meer parkzones en wandelroutes
• Nieuwe ontsluitingswegen en verlichten bestaande wegen
• Uitbreiding Winkelerzand

Aandachtspunten:
• Kans op grootschalige uitbreidingen aan de rand, wat kan leiden tot verlies van dorpsidentiteit en sociale samenhang.
• Risico op “nieuwbouweilanden” en minder binding met het bestaande dorp.
• Camping niet geclusterd bij buitenzwembad, scouting en bestaande recreatiewoningen
• Financiële haalbaarheid

Reactie: In de concept voorkeursrichting is geen woningbouw opgenomen in de zone tussen N242 en Dorpsstraat Nieuwe Niedorp vanuit gezondheidsoverwegingen. Er gelden hier beperkingen vanuit de hindercirkel geitenhouderij. Daarnaast respecteren we het advies van de ARK om geen tweedelijns bebouwing achter het lint (Dorpsstraat) toe te voegen om zo de leesbaarheid van het landschap te behouden. Op de locatie tussen de Dorpsstraat en de N242 is de kwaliteit van wonen door overlast van de N242 ook het minst. Door in de concept voorkeursrichting eerst in te zetten op de woningbouwlocaties die binnen de kern liggen voor uitbreiden van wonen en verplaatsen van sport blijft de openheid rondom

het dorp zoveel mogelijk behouden. Daar waar wel wordt bijgebouwd aan de randen ligt dit zo dicht mogelijk op de bestaande bebouwing en proberen we een nieuwe groene dorpsrand te maken.

Wensen en bedenkingen dorpsvisie Hippolytushoef

Leidend principe:

Het behouden en versterken van het bestaande dorp dient als leidend principe in de dorpsvisie voor Hippolytushoef. Dit betekent dat alle ontwikkelingen gericht moeten zijn op het beschermen van het unieke karakter, de ecologische waarde, het voorzieningenniveau, de sociale samenhang en een gezonde leefomgeving, met ruimte voor kleinschalige en zorgvuldig ingepaste vernieuwing.

Wonen en leefbaarheid:

• Wij pleiten voor kleinschalige, betaalbare en levensloopbestendige woningen, met nadruk op doorstroming voor ouderen en kansen voor jongeren en jonge gezinnen.
• Grootschalige uitbreidingen die het dorpskarakter en het beschermde landschap aantasten, moeten worden voorkomen.
• Bouw gefaseerd en zorgvuldig in, met oog voor de bestaande structuur en het landschap.
• Zet in op herontwikkeling van leegstaande panden en verouderde wijken, en benut braakliggende locaties voor woningbouw.

Identiteit, landschap en participatie:

• Bewaak de unieke identiteit van Hippolytushoef als eilanddorp en bescherm het open, groene en cultuurhistorische landschap. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de status van Beschermd Landschap, de molenbiotoop, stiltegebieden, weidevogelleefgebied en milieuzoneringen.
• Zet in op het behoud en herstel van karakteristieke dorpsgevels in het centrum.
• Betrek inwoners, ondernemers en verenigingen structureel bij de uitwerking en uitvoering van de dorpsvisie.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie:

• Integreer klimaatadaptieve maatregelen zoals waterberging, vergroening van kernen en behoud van groenstructuren.
• Let op de balans tussen woningbouw en behoud van karakteristiek groen en biodiversiteit.

Bereikbaarheid en verkeersveiligheid:

• Verbeter de verkeersveiligheid in het centrum en op de linten, met veilige routes voor voetgangers, fietsers en minder verkeersdruk.
• Nieuwe ontsluitingen en parkeeroplossingen moeten zorgvuldig worden ingepast, met oog voor leefbaarheid en uitstraling van het dorp.
• Verbeter de zichtbaarheid en herkenbaarheid van Hippolytushoef vanaf de snelweg en op de rotondes, bijvoorbeeld door het plaatsen van duidelijke verwijzingen, kunstwerken of landschappelijke eye catchers.

Voorzieningen, economie en recreatie:
• Behoud en versterk het voorzieningenniveau, met ruimte voor lokale ondernemers, sport, cultuur en kleinschalige recreatie.
• Voorkom dat voorzieningen te veel aan de rand van het dorp komen, waardoor het centrum aan levendigheid verliest.
• Verplaatsing van de supermarkt zorgt voor verplaatsing van bezoekersstromen, waardoor de levensvatbaarheid van andere ondernemingen onder druk kan komen te staan.
• Ontwikkel het centrum tot een levendige mix van winkels, maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid, met ruimte voor startende ondernemers, kunstenaars en ambachtslieden.
• Stimuleer het organiseren van bijzondere markten met kunst, ambacht of streekproducten als aanvulling op het reguliere winkelaanbod.
• Stimuleer samenwerking tussen sport, zorg en onderwijs, en benut kansen voor multifunctioneel gebruik van voorzieningen.

A. Wonen en leefbaarheid
Wens: Realiseer kleinschalige, betaalbare en levensloopbestendige woningen, met nadruk op doorstroming voor ouderen en kansen voor jongeren en jonge gezinnen.
Reactie: We voegen kleinschalige woningbouwlocaties toe voor een brede en diverse doelgroep. We zetten in op wonen als motor voor de leefbaarheid.

Bedenking: Voorkom grootschalige uitbreidingen die het dorpskarakter en het beschermde landschap aantasten. Bouw gefaseerd en zorgvuldig in, met oog voor de bestaande structuur en het landschap.
Reactie: We zetten in op het aanpakken van leegstaande of braakliggende locaties en het opknappen van verouderde woonwijken. Het dorp biedt ruimte voor kleinschalige woningbouw die zorgvuldig is ingepast in het bestaande dorp. We zetten in op wonen als motor voor de leefbaarheid.

Wens: Zet in op herontwikkeling van leegstaande panden en verouderde wijken, en benut braakliggende locaties voor woningbouw.
Reactie: In de concept voorkeursrichting gaan we in op het aanpakken van leegstaande of braakliggende locaties en het opknappen van verouderde woonwijken. Het dorp biedt ruimte voor kleinschalige woningbouw die zorgvuldig is ingepast in het bestaande dorp.

B. Identiteit, landschap en participatie
Wens: Bewaak de unieke identiteit van Hippolytushoef als 'eilanddorp' en bescherm het open, groene en cultuurhistorische landschap.
Reactie: We zetten in op het versterken van het recreatieve profiel van het dorp door de belevings- en natuurwaarde van het dorp te versterken. We verknopen landschap, natuur en cultuurhistorie en onderzoeken de mogelijkheden voor landschapsherstel.

Bedenking: Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de status van Beschermd Landschap, de molenbiotoop, stiltegebieden, weidevogelleefgebied en milieuzoneringen.
Reactie: Hier houden we in de dorpsvisie rekening mee.

Wens: Zet in op het behoud en herstel van karakteristieke dorpsgevels in het centrum, om het unieke dorpsbeeld en de historische waarde te behouden.
Reactie: Op dit moment wordt de subsidieregeling gevelverbetering verbeterd. Begin 2026 wordt de aangepaste regeling weer opgesteld. Ook is er een gevelinspiratieboek voor Hippolytushoef door de gemeenteraad vastgesteld welke als toetsingskader kan worden gebruikt bij vergunningsaanvragen. Dit nemen we verder niet op in de dorpsvisie.

Wens: Betrek inwoners, ondernemers en verenigingen structureel bij de uitwerking en uitvoering van de dorpsvisie.
Reactie: Bij de verdere uitwerking en uitvoering van de plannen houden we rekening met de geldende visie op participatie en de participatieverordening.

C. Duurzaamheid en klimaatadaptatie
Wens: Integreer klimaatadapatieve maatregelen zoals waterberging, vergroening van kernen, en behoud van groenstructuren.
Reactie: Als uitgangspunt van de concept voorkeursrichting trekken we de ecologische structuren door. We zetten in op biodiversiteit, beleefbaarheid en wateropvang. Daarnaast zorgen we voor geleidelijke

overgangen van bebouwing naar het landschap en behouden we doorzichten en creëren we groene ommetjes.

Bedenking: Let op de balans tussen woningbouw en behoud van karakteristiek groen en biodiversiteit.
Reactie: We zetten in op het behouden van groene kwaliteit en benutten braakliggende locaties. We herstructureren en verdichten waar mogelijk zodat we zo min mogelijk het bestaande groen aantasten.

D. Bereikbaarheid en verkeersveiligheid
Wens: Verbeter de verkeersveiligheid in het centrum en op de linten, met veilige routes voor voetgangers, fietsers en minder verkeersdruk.
Reactie: Dit nemen we mee in de dorpsvisie. We herzien de verkeersafwikkeling in de woonlinten en de omgeving van het kindcentrum om de huidige verkeersdruk en verkeersveiligheid te verbeteren.

Bedenking: Nieuwe ontsluitingen en parkeeroplossingen moeten zorgvuldig worden ingepast, met oog voor leefbaarheid en uitstraling van het dorp.
Reactie: Dit nemen we mee in de dorpsvisie.

Wens: Verbeter de zichtbaarheid en herkenbaarheid van Hippolytushoef vanaf de snelweg en op de rotondes, bijvoorbeeld door het plaatsen van duidelijke verwijzingen, kunstwerken of landschappelijke eye catchers die het unieke karakter van het dorp benadrukken.
Reactie: We zetten in op het versterken van het recreatieve profiel van het dorp door de belevings- en natuurwaarde van het dorp te versterken. We verknopen landschap, natuur en cultuurhistorie.

E. Voorzieningen, economie en recreatie
Wens: Behoud en versterk het voorzieningenniveau, met ruimte voor lokale ondernemers, sport, cultuur en kleinschalige recreatie.
Reactie: In de voorkeursrichting behouden we de supermarkten op de huidige locatie en zetten in op vitaliseren van de kern door toevoegen van b&b's en het aantrekkelijker maken van de kern.

Bedenking: Voorkom dat voorzieningen te veel aan de rand van het dorp komen, waardoor het centrum aan levendigheid verliest. Verplaatsing van de supermarkt zorgt voor verplaatsing van bezoekersstromen waardoor levensvatbaarheid van andere ondernemingen onder druk komt te staan.
Reactie: In de voorkeursrichting behouden we de supermarkten op de huidige locatie.

Wens: Ontwikkel het centrum tot een levendige mix van winkels, maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid, met ruimte voor startende ondernemers, kunstenaars en ambachtslieden.
Reactie: We zetten in op het vitaliseren van de kern door toevoegen van b&b's en het aantrekkelijker maken van de kern. Daarnaast zoeken we een passende invulling voor de kerk aan de Hoofdstraat en zoeken we een geschikte locatie voor een toeristisch overstappunt.

Wens: Stimuleer het organiseren van bijzondere markten met kunst, ambacht of streekproducten als aanvulling op het reguliere winkelaanbod.
Reactie: Hier wordt in de dorpsvisie geen rekening mee gehouden. Dergelijke initiatieven moeten vanuit de gemeenschap worden ontplooid.

Wens: Stimuleer samenwerking tussen sport, zorg en onderwijs, en benut kansen voor multifunctioneel gebruik van voorzieningen.
Reactie: In de concept voorkeursrichting verplaatsen we het zwembad naar het bestaande sportcluster zodat deze voorzieningen elkaar kunnen versterken.