

## Provincie weigert bouw Petten; Oude werf van waterschap heeft nu status 'bijzonder landschap'

Noordhollands Dagblad (Ed Dekker) | 16 dec 2020 13:00

### Oude werf van waterschap heeft nu status 'bijzonder landschap'

Een pracht van een woningbouwlocatie aan de zuidkant van Petten, vindt iedereen. Maar niet de provincie. Die ziet het vervallen bedrijfsgebied van ruim vijf hectare als 'bijzonder landschap'. De eigenaar - het waterschap - had een koper. Maar er kwamen twijfels.



### Petten

De verkoop van de oude werf van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) aan de Zuidehazedwardsdijk leek in kannen en kruiken. Er was voorlopige overeenstemming en het waterschapsbestuur zou er vorige week een klap op geven.

Op het laatste moment trok dijkgraaf Luc Kohsiek het voorstel voor de transactie in. Er kwamen vraagtekens. „We zijn er toch nog niet uit“, zegt HHNK-woordvoerder Marko Cortel. „De gesprekken met de potentiële koper zijn nog gaande.“

Cortel wil niet zeggen wie de belangstellende partij is. Ook laat hij zich niet uit over de aard van de twijfels. „In dit stadium kunnen wij daar niet op ingaan.“ De prijs was overeengekomen op 2,5 miljoen euro, 505.000 euro boven de vraagprijs. Beide bedragen zijn kosten koper. De verkoop van het terrein van 5,4 hectare was bij inschrijving. Er waren zeven inschrijvingen. Het gebied staat al langer dan een half jaar te koop.

De gemeente Schagen betreurt de vertraging. „Het perceel grenzend aan het dorp is een prima plek voor woningen“, stelt wethouder Jelle Beemsterboer. De grond heeft een bedrijfsbestemming. De gemeente wil graag meewerken aan een andere bestemming. „Volledig woningbouw heeft onze voorkeur. Vakantiehuisjes mogen ook, op voorwaarde dat er ook twintig tot dertig volwaardige woningen komen, het liefst voor starters. Een andere verplichting zijn vijftig parkeerplaatsen op het terrein, bestemd voor kustbezoekers.“

Onverwachte bemoeienis van de provincie heeft de plannenmakerij een andere wending gegeven. 'Haarlem' heeft dit gebied langs de Hondsbossche Duinen bestempeld als 'bijzonder provinciaal landschap'. Dit predicaat is dit najaar van kracht geworden en legt allerlei beperkingen op. Met zo'n stempel mag je er nauwelijks iets doen. Behalve als het 'algemeen belang' heel zwaar weegt en alternatieven ver te zoeken zijn.

### **Merkwaardig**

Het is de gemeente niet gelukt de beschermende status tegen te houden, erkent wethouder Beemsterboer. „Ons bezwaar is niet gehonoreerd." Hij vindt de visie van de provincie merkwaardig. „In onze ogen is het een terrein waar je verder weinig mee kan, met verouderde opstallen." De bedrijfsgebouwen van het waterschap zijn meer dan dertig jaar oud en economisch volledig afgeschreven.

Schagen laat het er niet bij zitten, verzekert Beemsterboer. „Wij gaan opnieuw praten met de provincie. Hier moet een goede oplossing komen." De provincie ziet het terrein aan de Zuiderhazedwardsdijk als 'waardevol onderdeel' van de kuststrook tussen Petten en Camperduin. De potentiële koper was niet de hoogste bieder van de zeven. Wel was hij de hoogste bieder zonder voorbehoud van een bestemmingswijziging naar wonen of recreatie. Om deze reden was het waterschap met deze partij in zee gegaan. De concept-overeenkomst bevat een opmerkelijke clause. Als er meer dan vijftig woningen komen, betaalt de koper nog eens 30.000 euro per woning boven deze grens. Recreatiewoning of volwaardig huis, dat maakt niet uit. Verantwoordelijk waterschapsbestuurder Saskia Borgers verwacht in het nieuwe jaar toch rond te komen met de gegadigde. „Er moeten nog juridische puntjes op de i worden gezet." We laten het er echt niet bij zitten

### **Onderhoud**

De werf heeft geen functie meer voor het hoogheemraadschap. De Hondsbossche en Pettemer Zeewering zijn veranderd van een dijk in duingebied en aannemer Van der Oord voert het onderhoud uit, in elk geval tot 2035. Het kantoorpand wordt anti-kraak bewoond.

Copyright 2020 Mediahuis Nederland BV All Rights Reserved

**Conclusie:** meer onderzoek naar mogelijkheden is nodig. We gaan het onderzoek aan met elkaar aan en dat vraagt van beide kanten inzet. Voor gemeente en initiatiefnemer betekent dat ook dat het niet nog niet helemaal zeker is welke kant het opgaat. Vanuit de provincie is ook nog niet helemaal helder wat de eisen zijn die we aan deze locatie stellen (landschappelijk, water etc.). Er liggen beperkingen op de terreinen, dus het is wel belangrijk om daar ook zo helder mogelijk in te zijn want dan weet je ook aan welke eisen het ontwerp moet voldoen. Als de vraag duidelijk is, dan gaan we dat ook aan Gedeputeerde Staten voorleggen.

## FORMAT BEHANDELING PLANNEN PROVINCIAAL INITIATIEVEN PLATFORM

Datum 6 december 2022

**VOORTRAJECT**

---

*Naam plan/ adres/ gemeente*

&gt;&gt;

Ontwikkelvisie woningbouw Petten, Gemeente Schagen

---

*Behandelend ambtenaar provincie*

art. 5.1, 2e

---

*Status plan en voorgeschiedenis*

In 2012 is de structuurvisie Petten 'dorp in de duinen' vastgesteld. Het daaruit voortvloeiende programma met recreatie- en kustontwikkeling is inmiddels in planvorming waarmee realisatie aanstaande is. Bij het opstellen van deze structuurvisie is woningbouw onderbelicht gebleven. De huidige ontwikkelingen in Petten laten een groeiende vraag naar woningen zien en de maatschappelijke urgentie is groot.

De structuurvisie biedt op het onderdeel wonen onvoldoende handvatten om aan deze maatschappelijke behoefte te kunnen voldoen. In het (gemeentelijk) beleidsadvies 'Wonen 2022' is aangegeven dat voor de woningbouwopgave in Petten een plancapaciteit van circa 150 woningen bestaat. Uitgangspunt bij de planvorming is dat er een balans wordt gezocht tussen het huidige landschap en een betere toekomstbestendigheid van het dorp. Op dit moment wordt de ontwikkelvisie 'Woningbouw Petten' opgesteld. Het is de bedoeling dat dit richting geeft aan gewenste (en mogelijke) woningbouwontwikkelingen in het dorp.

Gezien de opgave is het bedrijventerrein in de Hazepolder (voormalig HHNK terrein) integraal onderdeel van de scope. In de Omgevingsverordening is dit terrein opgenomen als Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL).

---

*Type aanvraag*

Ontwikkelvisie

---

**Korte typering plan (omvang, functie)**

De gemeente Schagen heeft een concept Ontwikkelvisie Woningbouw voor Petten opgesteld. Uitgangspunt voor het opstellen van de visie is dat de woningbouw niet alleen kwantitatief in de woningbehoefte moet voorzien maar ook kwalitatief bijdraagt aan de waarden van het dorp.

De diverse delen van het dorp worden met koppelpunten en koppelroutes met elkaar verbonden. Ontwikkellocaties voor woningbouw, school en sport worden hierin gepositioneerd. Uitgangspunt is dat dit de samenhang tussen de verschillende buurten in Petten versterkt.

Aan de zuidkant van Petten ligt het voormalig HHNK terrein, bestemd als bedrijventerrein. De toegestane bouwvolumes zijn nooit gerealiseerd. Hier geldt eveneens het BPL regime. Het terrein is onlangs aangekocht door een ontwikkelaar die hier woningbouw wil realiseren. Gemeente wil hier graag aan meewerken en eveneens een deel van het terrein inrichten ten behoeve van BPL. Een andere mogelijkheid is dat sportvelden uit het dorp naar dit terrein worden uitgeplaatst en er woningbouw op de sportvelden kan plaatsvinden.

Als de provincie hier niet mee instemt, zal de ontwikkelaar de toegestane bouwvolumes (7000 m<sup>2</sup>) ten behoeve van bedrijventerrein realiseren.

## **Dilemma**

### Ruimtelijk perspectief

In de concept-Ontwikkelvisie worden 150 woningen op verschillende locaties voorzien. Hiermee wil de gemeente het dorp meer toekomstbestendig maken door het vergroten van draagvlak van maatschappelijke voorzieningen, passende woningbouw voor o.a. starters en ouderen. De wens van de gemeente is eveneens om door nieuwbouw de doorstroming op de woningmarkt van Petten weer op gang te brengen. De vragen die wij hierbij hebben:

- Is het voor Petten noodzakelijk om te groeien? (denk aan woningmarkt, maar ook mobiliteit, openbaar vervoer)
- Als Petten moet groeien, Waar dan?
- Hoeveel woningen kunnen binnenstedelijk worden gebouwd en hoeveel zouden er dan op het HHNK terrein moeten komen?
- De ontwikkelaar is eigenaar van de grond. Zou de provincie bereid zijn geweest om deze gronden te verwerven voor natuurontwikkeling? Liggen hier nog kansen voor natuurontwikkeling?
- Gemeente geeft aan dat alsnog de bedrijfsbestemming zal worden gerealiseerd. Hoe reëel is dit en is er wel vraag naar bedrijventerreinen op deze locatie?
- Klimaatadaptatie: is dit gezien de zeespiegelstijging een geschikte plek om nieuwe woningen te bouwen?

### Historische context

De Hazepolder is een aparte plek in Petten. Een eigen landschap, gewonnen op de zee, duidelijk afgebakend door dijken rondom en altijd op een eigen manier bebouwd en bewoond. Ooit lag hier in de noordwesthoek het dorp Nieuw Petten en iets zuidelijker aan de dijk lag het Gemeenelandshuis. Begin 20<sup>e</sup> eeuw was het oude lint nog herkenbaar en had de Hazepolder nog zijn kenmerkende slotenpatroon. De aanleg van de Tankval is dwars door de polder aangelegd. Het Gemeenelandshuis is in 1944 gesloopt ten behoeve van de Tankval, net als de meeste andere bebouwing in de directe omgeving. Gemeente geeft aan historische elementen te willen herstellen als woningbouw wordt toegestaan

---

### *Eventuele bijzonderheden (politieke gevoeligheid etc.)*

- Bouwen in de BPL (in afwijking van huidige bestemming bedrijventerrein)

---

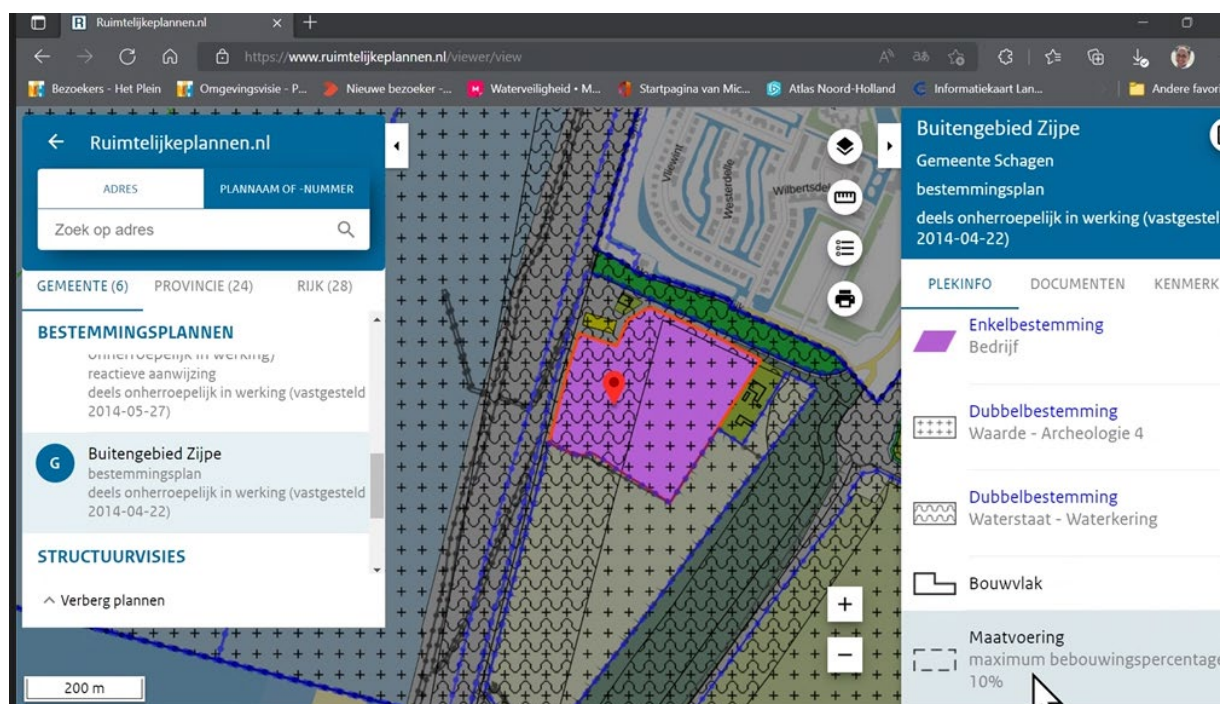
### *Ambtelijke toets*

- Welke stukken zijn beschikbaar
- Welke artikelen van de PRV zijn van toepassing en is er strijd?
- Is het stuk al in de staf besproken? En zo ja: wanneer of wanneer is dit voorzien?

Presentatie Ontwikkelvisie woningbouw Petten is intern aan een aantal collega's gepresenteerd. Een samenvatting van deze presentatie is bijgevoegd. Deze kunnen gebruikt worden tijdens de discussie.

Momenteel is de locatie geen bestaand stedelijk gebied meer en opgenomen binnen BPL. Dit betekent dat er maximaal 11 woningen gebouwd mogen worden. Alternatief is het realiseren van de huidige bedrijfsbestemming. Naast het bouwen van loodsen is het terrein beschikbaar voor opslag (o.a. strandhuisjes). Hieronder is e.e.a. toegelicht vanuit ruimtelijkeplannen.nl. het laat de huidige bestemming zien en de begrenzing van het BPL. We hebben te maken met een waterkering, archeologie en het gebied ligt tegen NNN aan.

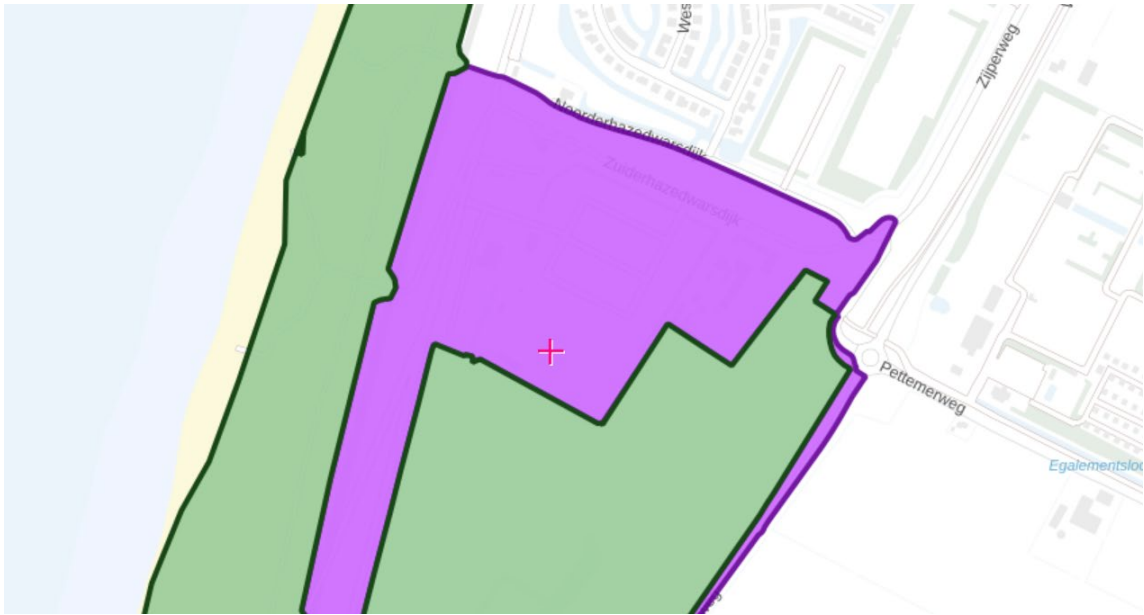
Gemeente geeft aan door de beschermingsregimes weinig fysieke ruimte heeft om buiten stedelijk gebied te ontwikkelen. De vraag is of dat voor Petten een probleem is/ waar zou woningbouw gerealiseerd moeten worden?



**De huidige bestemming op het voormalig HHNK-terrein in de Hazepolder is 'Bedrijf', Categorieën 1 & 2, met een maximum bebouwingspercentage van 10%. + 15% afwijkingmogelijkheid. 5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor '[Bedrijf](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven die zijn opgenomen in categorie 1 en 2 van de in [Bijlage 1](#) opgenomen bedrijfsactiviteiten;
- het bedrijfswonen, al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
-



BPL (paars) en NNN (groen)



Stedelijkgebied uit de vorige PRV (bestaand bebouwd/stedelijk gebied).

### VRAAG AAN HET PRIP

- Zien wij kansen om mee te werken aan het plan van de gemeente en beperkte woningbouw (of sportvelden) toe te staan, waarmee tegelijkertijd een landschappelijk impuls gegeven kan worden?

- Zijn er andere kansen die nog niet in beeld zijn?

### **ADVIES PRIP**

---

Datum:

---

*Advies:*

1. Het kan niet en wij willen het ook niet (NEE)
2. Het kan niet, maar wij zouden het wel willen. We willen dit mogelijk maken door...
3. Het kan, maar wij zouden het niet op deze manier willen. We stellen het volgende (alternatief) voor...
4. Het kan en het past maar wij zien kansen die nu niet geheel worden benut
5. Het kan niet, maar wij hebben een positieve grondhouding maar hebben extra informatie nodig

---

*Betrokkenheid PNH bij vervolg:*

- Denken graag mee
- Zien mogelijkheden voor toegevoegde waarde in de vorm van...
- Willen de relatie behouden en doen graag mee in de vorm van...
- Positieve houding maar doen niet mee
- Nog onvoldoende aanknopingspunten om mee te doen
- Geen betrokkenheid, enkel een rol voor de gemeente

---

*Vervolgstep :*

- *Ambtelijk bespreken met de gemeente/initiatiefnemer*
- *Voorleggen in Staf/Staven...*

---

*Toelichting*

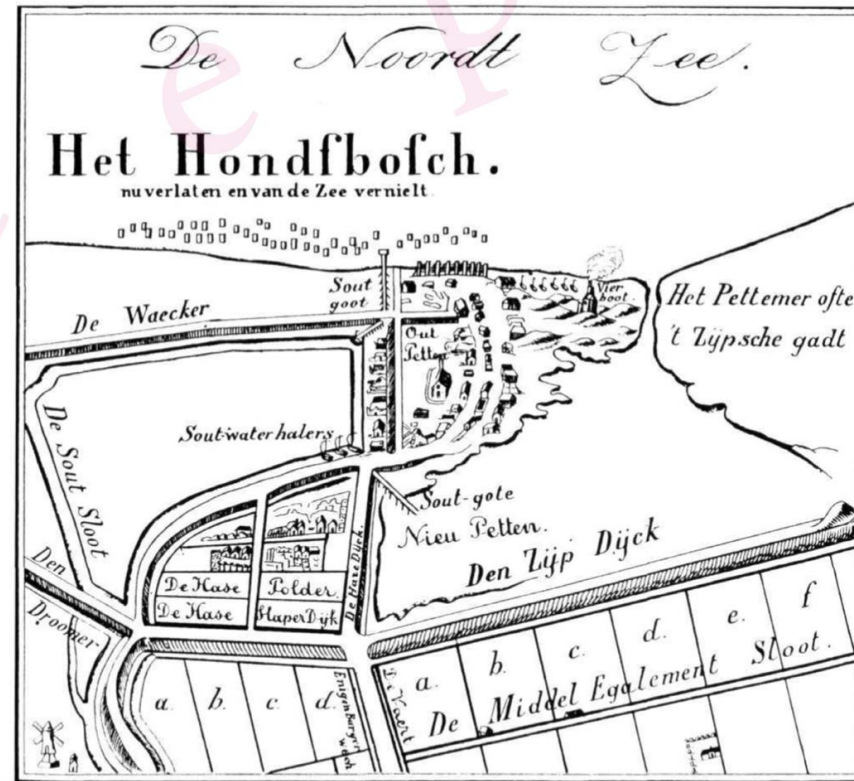


# Petten

## Petten

### Ontwikkelingsvisie

Ruimtelijke quickscan naar geschikte locaties om met woningbouw dorp en landschap te versterken



# Toelichting

Voorliggende presentatie is een uitsnede van de concept Ontwikkelvisie Woningbouw Petten. De pagina's hebben derhalve een afwijkende nummering. Vanuit de historische context en ruimtelijk perspectief een onderzoek naar de invulling van de woningbouw in Petten.

Opbouw van de presentatie betreft de ruimtelijke analyse en de inbreidingsmogelijkheden. Het rapport is ambtelijk toegelicht door LA4SALE aan de provincie.

## Landschap

### Duin Vlak en Polder

Vanuit de historie zo gegroeid strekt Petten zich achter de zee en het strand inmiddels uit over drie duidelijk te onderscheiden landschappen.

In het noorden ligt het oude duinlandschap, duidelijk begrensd door de Spreuwendijk. Hier bevindt zich het Korfwater en de recreatiegebieden.

In het midden ligt het vlak, de ingepolderde inbraak van de zee, ingepakt door de Zijperdijk in het oosten, de Hondsbosse zeevering in het westen en de Zuiderhazedwardsdijk in het zuiden. Hier bevinden zich de oude kern van Petten en de nieuwe uitbreidingswijken, het sportterrein en de Tankval.

In het zuiden ligt de Hazepolder, het kleine zusje van de Zijpe, dat in plaats van landgoederen en buitens boerenerven en bedrijfsterrain zou huisvesten.

Elk landschap is anders en anders ingevuld. Toekomstige ontwikkelingen moeten het onderscheid handhaven en onderhouden.

Petten - ontwikkelingsvisie - landschap - augustus 2022



BPL contouren



NNV contouren





## Dorpslandschap

### Losse scherven

Het dorp Petten is niet zozeer organisch maar 'schoksgewijs' en gebiedsgewijs gegroeid. De oude (vierde) kern en het Korfwater zijn weliswaar tegelijk in één totaalplan ontworpen, maar nadrukkelijk van elkaar gescheiden (door de spreuwendijk) en onderscheiden (dorps versus landelijk).

Vervolgens is er tot twee keer toe een op zichzelf staande en losstaande woonwijk gebouwd, een sportterrein ontwikkeld en een grote werf gerealiseerd, elk van elkaar gescheiden door brede zomen van water en groen en / of dijken. Achter de Zijpertijk kwam ook nog een groot recreatieterrein, maar dat hoort niet echt bij het dorpsweefsel.

Het gevolg is dat Petten eigenlijk bestaat uit losse 'scherven', elk met een eigen woonprogramma, die noch in sfeer, noch ruimtelijk, noch functioneel goed op elkaar aansluiten, en meestal ook niet op het omliggende landschap.

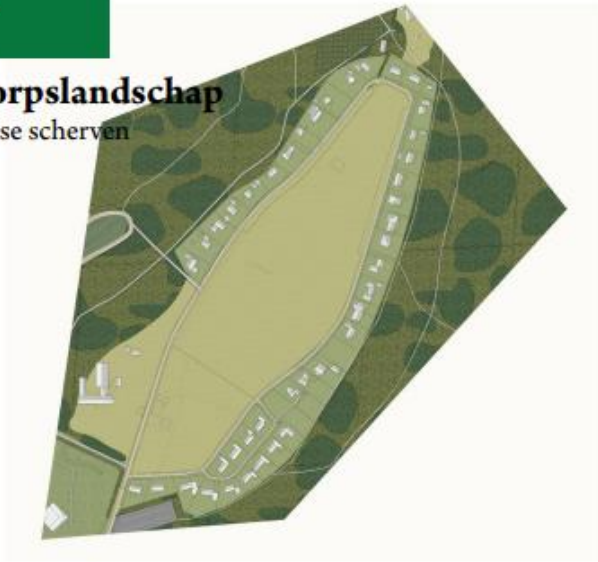
Dit wordt ook zo gevoeld door bewoners.

Nieuwe woonontwikkelingen zouden daar verbetering in kunnen en moeten brengen.



## Dorpslandschap

Losse scherven



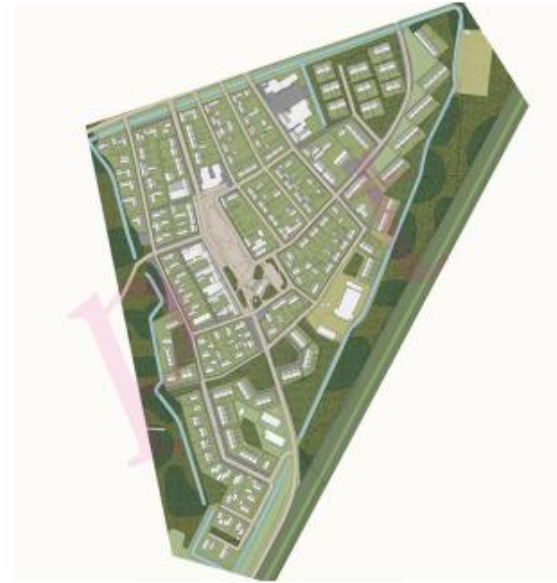
### Korfwater

48 vrijstaande woningen



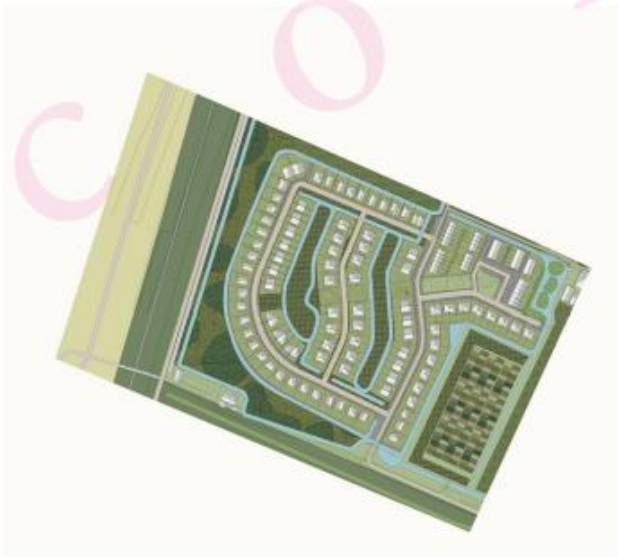
### Petten West

161 rijwoningen  
22 semi vrijstaande woningen



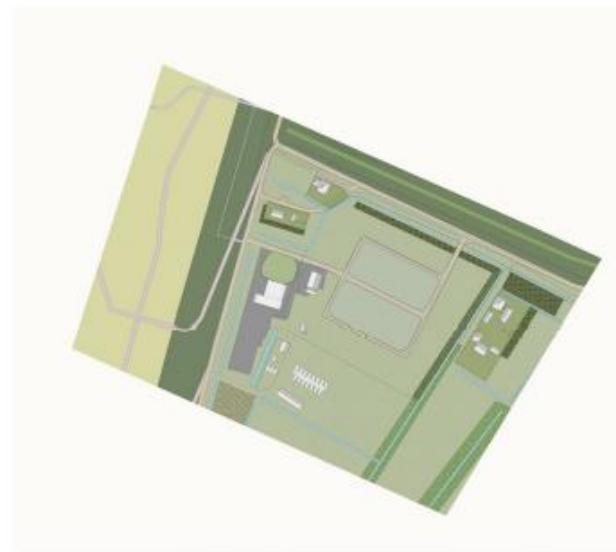
### Petten Centrum

60 vrijstaande woningen  
74 tweekappers  
87 rijwoningen  
24 appartementen



### Nolmerban

37 vrijstaande woningen  
104 tweekappers  
40 rijwoningen



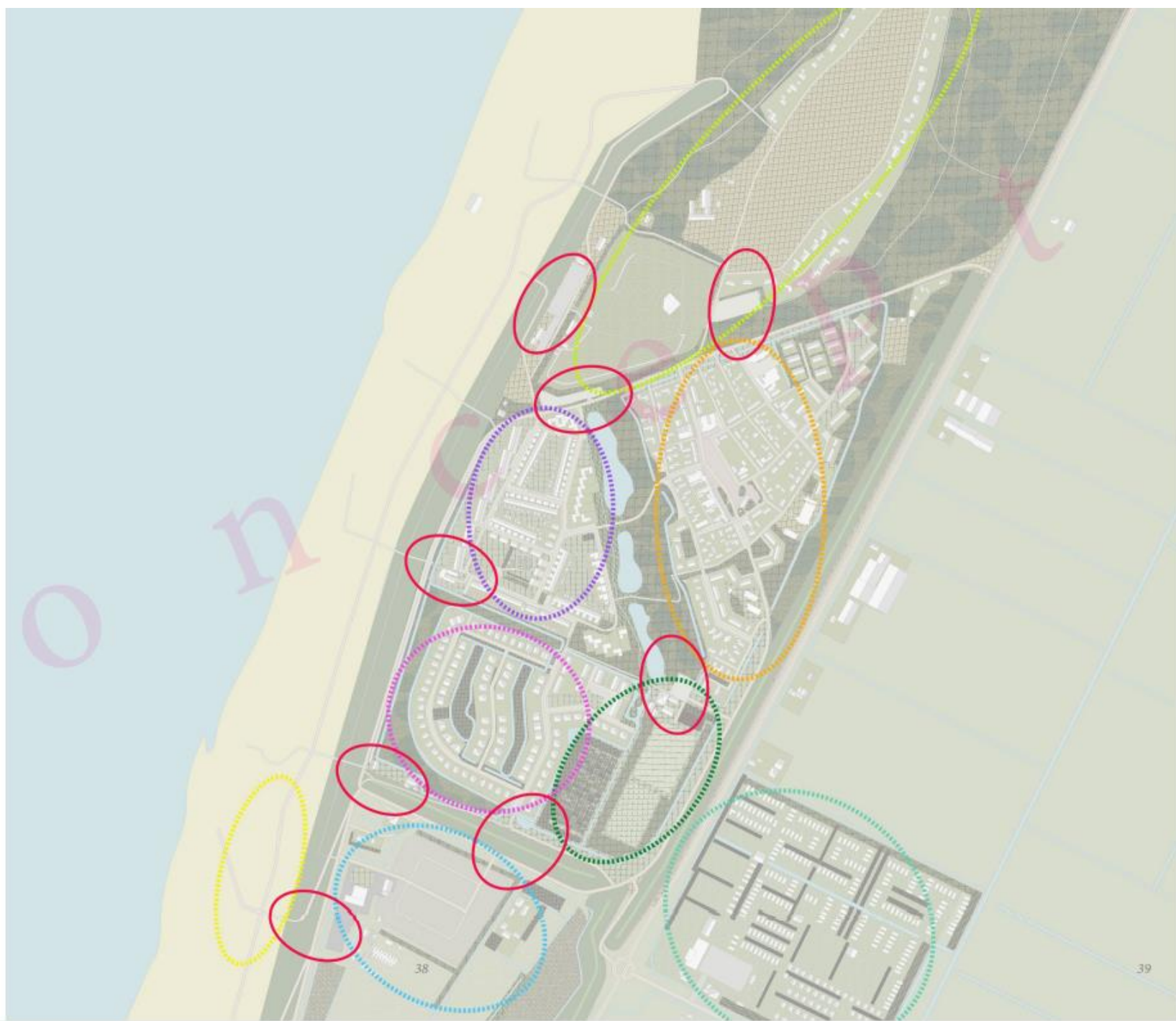
### Hazepolder

2 landelijke erven  
werf waarop 5.500m<sup>2</sup> + 1.600 m<sup>2</sup>  
bedrijfsbebouwing is toegestaan



## Kernstructuur Koppelpunten

Een koppelpunt verbindt twee of meer scherven met elkaar, en/of met de omgeving. Op elk koppelpunt moeten bebouwing en openbare ruimte als integrale ingreep worden ontworpen om in nauwe samenhang te zorgen voor een visuele en functionele ruimtelijke verbetering van de plek en haar aansluitingen.



## Kernstructuur Koppelpunten

Uit de analyse zijn een aantal cruciale 'gaten' in het weefsel naar voren gekomen, waar de potentie ligt om de 'scherven' van Petten meer met elkaar en de omgeving te verbinden.

De strategie is om door zorgvuldige inzet van woningbouw die plekken tot 'koppelpunten' te maken.





## Kernstructuur Koppelroutes

Tussen de koppelpunten kunnen doorgaande routes ontstaan. Deels vanzelf, door groene ruimtes over bestaande paden zoals het Tankval park, deels met ondersteuning door herinrichting van de openbare ruimte en de versterking van routes, zoals over het sportpark en de Hazedijk.

Zo ontstaat uiteindelijk een continu netwerk dat heel Petten bindt.





## Kernstructuur Koppelgebouwen

Vaak kan de aansluiting goed gelegd worden met een markant veelzijdig gebouw dat van een 'gat' een 'plek' maakt. Als beëindiging van een ruimte en/of begeleiding van een route vormen deze 'koppelgebouwen' een soort bakens in de bindende structuur van Petten. Per plek zou een bepaald toepasselijk type met wenselijk programma moeten worden gezocht, gedifferentieerd naar de uitstraling van het betreffende landschap waar het zich in bevindt.



en houden natuurlijke uitstraling in de Duinen





## Ontwikkeling Transformatielocaties

Sommige koppelpunten betreffen een kleine locatie en staan op zichzelf, zoals de strandopgang bij de Bergeendstraat. Andere maken deel uit van een grotere potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw, zoals SV Petten bij de Sportweg. Enkele locaties zijn geschikt voor woningbouw zonder direct als koppelpunt te fungeren zoals aan de Noordzeestraat in Petten west.

Voor al deze transformatielocaties is achtereenvolgens na een korte kenschets van hun karakteristiek een of meerdere mogelijke invullingen geschetst. Deze schetsen hebben niet de pretentie van een werkelijk stedenbouwkundig plan, ze vormen slechts een eerste verkenning van de potentie van elke plek. Ze zijn bedoeld om een aanzet in typologie te geven en een orde van grootte te duiden, zodat de discussie over haalbaarheid en wenselijkheid kan worden gevoerd.





3

**Petten West**  
Impressie





## Petten West

### Transformatielocaties



Petten - ontwikkelingsvisie - IJssale - augustus 2022

In Petten West is het destijds geldende adagium van *licht lucht en ruimte* zo sterk doorgevoerd dat er een overmaat aan openbare ruimte is ontstaan met een ondermaat aan inrichting en gebruik. Op zichzelf bescheiden rijwoningen en platte bungalows zwemmen in een zee van verharding en grasvelden zonder ziel of intimiteit. Gecombineerd met een oriëntatie van achterkanten naar deze ruimtes maakt dit de buitenruimte in wijk in de praktijk disfunctioneel. Brede stenige straten met aan beide zijden blinde garage hebben geen gezicht of toezicht. Lege grasvelden waar niemand op uitkijkt vanachter hun schuttingen met een enkel verloren speeltoestel zonder gebruikssporen...

Inbreiding biedt hier niet alleen de kans om ruimte te vinden voor woningbouw, maar ook om daarmee tegelijk de ruimtelijkheid van de wijk te herstellen. De binnenterreinen zouden gebaat kunnen zijn met een bescheiden wooninvulling die leven brengt, terwijl er nog genoeg ruimte over blijft voor een collectieve gebruikstuin en/of een natuurlijk park, dat, *less is more*, nu wel onderhouden kan worden. Straten zouden weer levendige veilige woonstraten worden als bewoners hun garage mogen vervangen door een atriumruimte of zelfs woonhuis. Bungalows optoppen zou het Tankvalpark een dorpspeelplek kunnen geven. Markante gebouwen op de hoeken zouden de koppeling naar de omgeving kunnen leggen.





## Petten West Ideeën



*Bijzondere alzijdige appartementenvolumes die 'schoot' in een natuur- of gebruikstuin staan kunnen zonder de ruimte vol te zetten een nieuwe laag aan de wijk toevoegen en op belangrijke punten een ruimtelijke koppeling maken met de omliggende buurten en het landschap.*



Petten - ontwikkelingsvisie - laatste - augustus 2022



*Laag dorpse volumes met rug-aan-rugcoördinatie zouden starters een mooie plek kunnen geven en de nu overmatige en steriele grasvelden kleur en levendigheid geven.*





## Petten Zuidoost

### Transformatielocaties



Pal op de kop van de Tankval ligt de sporthal, een onduidelijke rommelige plek met een zee van verharding en parkeren, een skatebaan, hekken en het 'scharnierpunt' van onduidelijke onderbroken routes.

Met herontwikkeling tot koppelpunt zouden Nolmerban en oud centrum hier contact kunnen maken, de zichtlijn vanuit de tankval een waardige beëindiging krijgen en Petten een representatief entree aan de Zijperweg kunnen maken.

De sportvelden en volkstuinten vormen tevens de laatste grote open ruimtes in het Vlak die nog ruimte zouden kunnen bieden voor woningbouw van iets grotere omvang dicht bij de kern.



*Koppelpunt waar wijken groene ruimtes en routes samen komen*





## Petten Zuidoost Ideeën

In het toekomstbestendig maken van de sportvereniging kan het terrein compacter worden. Dat wil zeggen één multi-inzetaar (kunstgras)veld met een nieuwe multifunctionele sport- en evenementenaccommodatie (MFA) aan de zuidkant, waar ook de handbal en het skaten een nieuwe optimale plek krijgen. Met voldoende parkeren voor de sport en andere gebruikers, plus inzetaar als overloop parkeren voor strandbezoekers op de tegenhangende tijden. Eromheen naar de laatste trend een 'open sportterrein', waar niet alleen gebruikers maar ook andere bezoekers en zelfs wandelaars welkom zijn, optimaal gelegen aan doorgaande routes als deze locatie is. Meervoudig en veiliger ruimtegebruik!

Het nieuwe MFA aan de zuidkant zou als een soort bakken van Petten een gezicht maken naar de Hazedwardsdijk en alzo als koppelgebouw naar de zuidelijke ontwikkelingen dienst doen.

Dit zou de hele noordelijke kop vrijspelen voor een herontwikkeling met bijzondere volumes met wonen eventueel op een onderlaag van voorzieningen, die ook deze kant tot een koppelpunt maken. Nu verzekerd van toezicht en levendigheid overdag en 's avonds en een inruil van verharding door groen, ontstaat de basis voor het realiseren van aangename veilige routes tussen de verschillende delen van Petten, centrum, Nolmerban, Petten West en Tankvalpark de Zijperdijk en de Hazedwardsdijk met de gebieden ten zuiden daarvan.

Een expressieve rode puntdakige architectuur zou de aansluiting op de laatste uitbreiding van de Nolmerban leggen en de onderlingen verbanden versterken en de nieuwe Pettense toon voortzetten.





3

# Hazepolder

Impressie



*Parten - ontwikkelingsfase - landschap - augustus 2022*



## Hazepolder Transformatielocaties

De Hazepolder is een aparte plek in Petten, van oudsher altijd zo geweest. Een eigen landschap, gewonnen op de zee, duidelijk afgebakend door dijken rondom en altijd op een eigen manier bebouwd en bewoond. Ooit lag hier in de noordwesthoek 'Nieuw Petten', het tweede dorp. Iets zuidelijker aan de dijk lag het Gemeenlandshuis, de vergaderplek van het bestuur van het Hoogheemraadschap en later herstellingsoord voor zieke kinderen, een prachtige beelddrager van de polder. Aan de noordzijde bepalen nu een aantal grote erven met kloeke oranje kappen het landelijk beeld. Helemaal in de zuidpunt is nog de kleine buurtschap Leihoeck aan de Leiweg bewaard.

En er is de voormalige werf, een nu vervallen bedrijfsterrain met loodsen waar volgens bestemmingsplan zo'n 7.000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing mag worden gebouwd. De transformatie tot woonwerv geeft plek voor nieuwe woningbouw, in een eigen landelijke en Hazense vorm, waar de typische bouwvormen van toen en nu inspiratie voor bieden.



*Het oude Gemeenlandshuis, blikzanger van de Hazepolder afgebroken in 1943*



*De huidige bebouwing van de voormalige werf van het HHNK vervaangen door woningbouw als 'echte' van Nieuw Petten aangevuld met een nieuw Gemeenlandshuis als blikzanger en koppelgebouw*



*De zuidkant van de voormalige werf, nu opslagterrein, ruimmeterwin en werkterrein voor lokale ondernemers, kan na herinrichting tot waterrijk landschap ruimte bieden aan de opslag van strandtuigjes in de winter en strandparkeren in de zomer, en eventueel uitwisselplek zijn voor opslaggebouwen die nu in de kern staan*



*bebouwing in de polder in 1920*

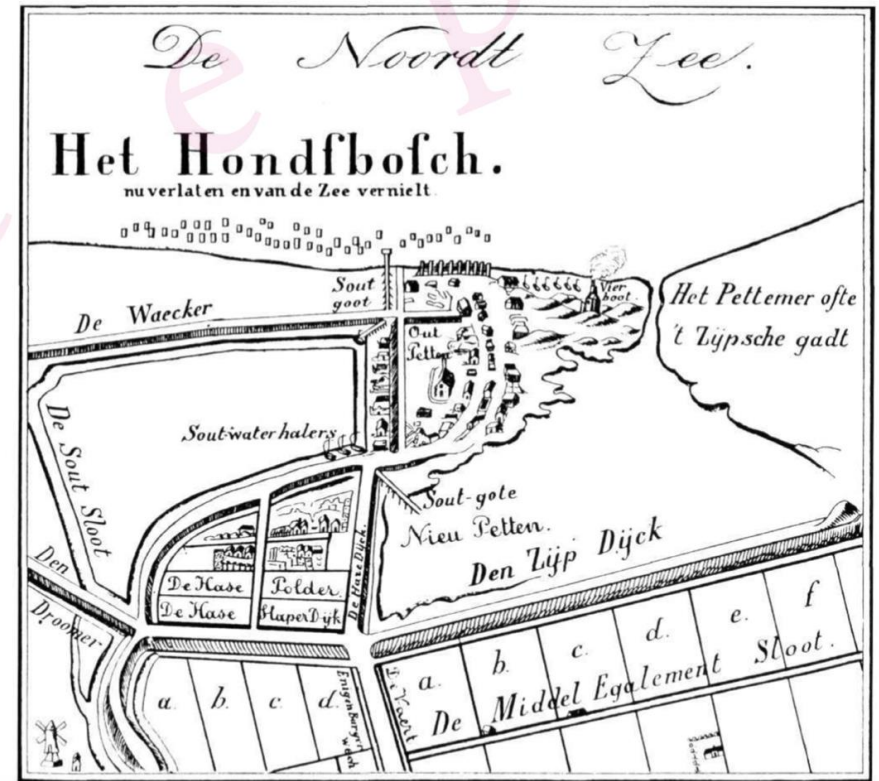


Petten, ontwikkelt zich in fases tot 2030. planvoorraad 150 woningen betreft fase 1 en 2 tot 2030. Fase 3 is na 2030 en tzt nader te bepalen in relatie tot behoefte en ruimtelijke mogelijkheden. Is wel al verkend in de ontwikkelingvisie Woningbouw maar op dit moment niet haalbaar.

## Petten

### Ontwikkelingsvisie

Ruimtelijke quickscan naar geschikte locaties om met woningbouw dorp en landschap te versterken





# Nulsituatie

4

**Petten groeit**  
bestaande situatie

Petten - ontwikkelingsplan - fase 1 - augustus 2022





**Petten groeit**  
fase 1 - korte termijn**Fase 1:**

- 1 Bergeendstraat: 17 senioren woningen (Rug aan rug)
- 2 Bellisstraat: 18 appartementen
- 3 parkeerplaats: 40 appartementen
- 4 trainingsveld: nieuwe multifunctionele accommodatie met kantine en sportzaal
- 5 Werf: woningbouw met dorpse dichtheid  
Uitwerking nader te bepalen.





## Huidige situatie Hazepolder:

Voorbeelduitwerking  
Passend binnen  
bestemmingsplan



Het huidige bestemmingsplan biedt ruimte voor bebouwing van de terreinen tot 10% met een nokhoogte van 11 meter. Die 7.000 m<sup>2</sup> is hier geschetst om een indruk te geven van de ontwikkelruimte. Evident dat dit niet wenselijk is vanuit een landschappelijk en ruimtelijk dorps oogpunt.



## Optie Hazepolder:

Voorbeelduitwerking  
Uitwerking zelf nog  
nader te bepalen..

Programma woningen in  
de Hazepolder o.b.v. een  
reguliere landelijke  
bebouwingsdichtheid van  
20 tot 25 woningen per ha.

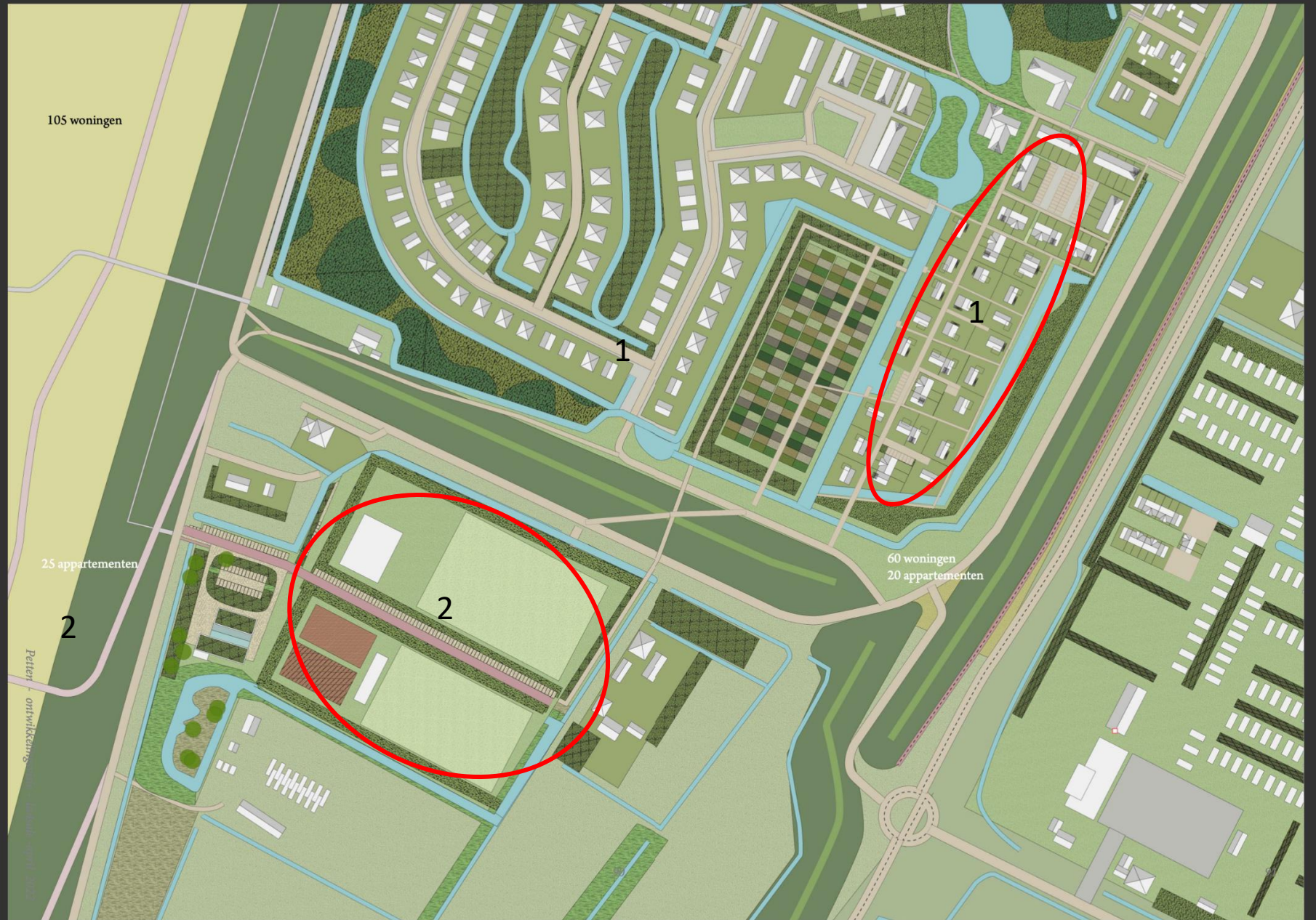




## Optie Hazepolder:

Voorbeeld uitwerking nog nader te bepalen.

In dit model worden de woningen niet in de Hazepolder gerealiseerd maar op de huidige locatie van de sportvelden (1). Betreft circa 100 woningen (40 appartementen en 60 grondgebonden). De sportvelden worden verplaatst naar de Hazepolder (2).





**Petten groeit**

fase 2 - middellange termijn

**Fase 2:**

- 1 Sternstraat: 12 senioren woningen (Rug aan rug)
- 2 binnenterrein Jan van Gentstraat: 12 senioren woningen (Rug aan rug)
- 3 Hotel / woningen n.t.b.





**Petten groeit**  
fase 3 - lange termijn**Fase 3:**

Deze fase valt na 2030 en is sterk afhankelijk van diverse externe ontwikkeling (kustverdediging, NNN etc). Wordt niet meegenomen in opgave voor 2030



# Dilemma

Hazepolder is (direct of indirect) nodig voor ontwikkeling woningbouw maar deze is niet toegestaan vanwege begrenzing BPL. Het huidige bestemmingsplan laat bedrijventerrein toe.