PALMBOUT
Urban Landscapes.

GEMEENTE Schagen

# Gebiedsvisie Zuidelijke Kernen

## Warmenhuizen, Tuitjenhorn en Waarland

17 Februari 2026





PALMBOUT
Urban Landscapes.

GEMEENTE Schagen

# Gebiedsvisie Zuidelijke Kernen

## Warmenhuizen, Tuitjenhorn en Waarland

17 Februari 2026

# Voorwoord

Met trots presenteer ik u de gebiedsvisie voor de zuidelijke kernen van onze gemeente: Warmenhuizen, Tuitjenhorn en Waarland en natuurlijk het fraaie bijbehorende landelijke gebied. Deze visie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met onze inwoners, ondernemers, dorpsraden, maatschappelijke organisaties en andere betrokkenen. Samen hebben we gekeken naar de unieke kwaliteiten van deze dorpen, de uitdagingen waar we voor staan, en vooral: de kansen die we kunnen benutten.
Deze gebiedsvisie vormt de ruimtelijke toekomstverkenning en heeft als doel om richting te geven aan de gewenste toekomst van de zuidelijke kernen. Waar willen we met dit gebied over 10, 20 jaar staan? Welke ambities kunnen we bereiken en welke projecten zijn opgepakt? Hoe gaan we om met de (schaarse) ruimte? Wat komt waar?

Dit gebied kenmerkt zich door een hoge dynamiek en er is grote vraag naar ruimte. Denk aan een groeiende behoefte aan gebouwde laboratoria voor zaadveredeling, de woningbouwopgave, de vraag vanuit ondernemers naar bedrijfsruimte, het behoud van de landbouwgronden en de vraag naar bedrijfsruimte voor de voedselproductie, de energietransitie en de bijkomende vraag naar een betere bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Daarnaast is er de opgave om de dorpen naar de toekomst toe leefbaar te houden, de maatschappelijke voorzieningen op peil te houden en de eigenheid ervan te koesteren in samenhang met het behoud van historisch en ecologisch waardevolle landschappen.

Hoe gaan we om met al deze belangen en waar sturen we op? Op welke plek kan welke ontwikkeling en welke plekken willen we openhouden? In dit document formuleren we daarvoor een toekomstvisie. Een toekomstvisie die gebruikt gaat worden bij het toetsen van initiatieven en richting geeft aan de ontwikkeling van Warmenhuizen, Tuitjenhorn en Waarland. Ook gebruiken we deze gebiedsvisie in de gesprekken met onze stakeholders, zoals bijvoorbeeld de dorpsraden, het bedrijfsleven, onze regiopartners en de provincie.

Ik wil iedereen die heeft bijgedragen aan deze visie hartelijk danken voor zijn of haar inzet, betrokkenheid en ideeën. Laten we deze koers samen vasthouden en verder vormgeven.

Simco Kruijer
Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening en Economie
Gemeente Schagen

# Inhoud


01. De Zuidelijke Kernen 06

1.1 Plangebied 08

1.2 Trends en ontwikkelingen 10

1.3 Dynamiek 30

02. Ruimtelijke analyse 32

2.1 Waarland 38

2.2 Warmenhuizen 40

2.3 Tuitjenhorn 42

03. Visie en uitgangspunten 44

3.1 Waarden van het landschap 48

3.2 Economie 54

3.3 Verkeer en openbaar vervoer 56

3.4 Vitale dorpen 60

3.5 Visiekaart 66

04. Sleutelprojecten 70

4.1 Tuitjenhorn-Warmenhuizen 72

*- Tuitjenhorn Noord*

*- Middenpark*

*- Huisweid*

4.2 Waarland 82

*- Waarland Oost*

*- Waarland West*

05. Bijlages 88

5.1 Speerpunten omgevingsvisie 90

5.2 Wat zit er in de gebiedsvisie? 92

5.3 Participatieverslag 94

5.4 Groen- en waterstructuren 96



# 01. De Zuidelijke Kernen



# 01. De Zuidelijke Kernen

## *1.1 Plangebied*

Het plangebied omvat het meest zuidelijke deel van het grondgebied van de gemeente Schagen met daarin de kernen Warmenhuizen, Tuitjenhorn en Waarland en hun directe ommelanden. Aan de westkant omvat het plangebied ook de buurtschappen Eenigenburg, Krabbendam en Schoorldam. Dit plangebied is gebaseerd op natuurlijke grenzen: de gemeentegrens, de West-Friese Omringdijk en de Waarlandse boezem. Alleen aan de noordkant is een arbitraire grens getrokken tussen Tuitjenhorn en Dirkshorn. De reden hiervoor is dat de opgaven in Dirkshorn overzichtelijk zijn, helder is wat waar komt en daarvoor geen gebiedsvisie voor Dirkshorn (kern) nodig is. De kernen zijn bereikbaar via de provinciale wegen N9, N245 en N241 die noord-zuid door de gemeente lopen en via een oost-westroute over de N504.

Aan de westzijde van Warmenhuizen en Tuitjenhorn liggen de Westfriese Omringdijk en het Noordhollandsch Kanaal. Waarland ligt aan het kanaal Omval-Kolhorn en wordt omringd door de Waarlandse boezem.

Warmenhuizen is het grootste dorp en Waarland is de kleinste van de drie. Alle drie de kernen hebben nog een landelijk karakter weten te bewaren maar staan ook onder druk van schaalvergroting, met name in en rond Warmenhuizen. De regio rond Warmenhuizen is door de provincie Noord-Holland aangemerkt als concentratiegebied voor zaadveredeling en onderdeel van de ‘Seed Valley’.

Bedrijven als Bejo en Hazera zijn internationale namen en zijn hier ontstaan en nog steeds groeiende. Vezet is een grote nationale speler op gebied van vers assortiment voor supermarkten.

Bij Tuitjenhorn is de economische groei meer afkomstig van recreatie en verblijfstoerisme. Waarland ligt als woonkern wat in de luwte van deze economische tendens tot schaalvergroting. Hier is, op een kleinere schaal, een meer divers aanbod van bedrijven aanwezig.




Warmenhuizen, Dorpsstraat



Waarland, Veluweweg



Tuitjenhorn, Kalverdijk



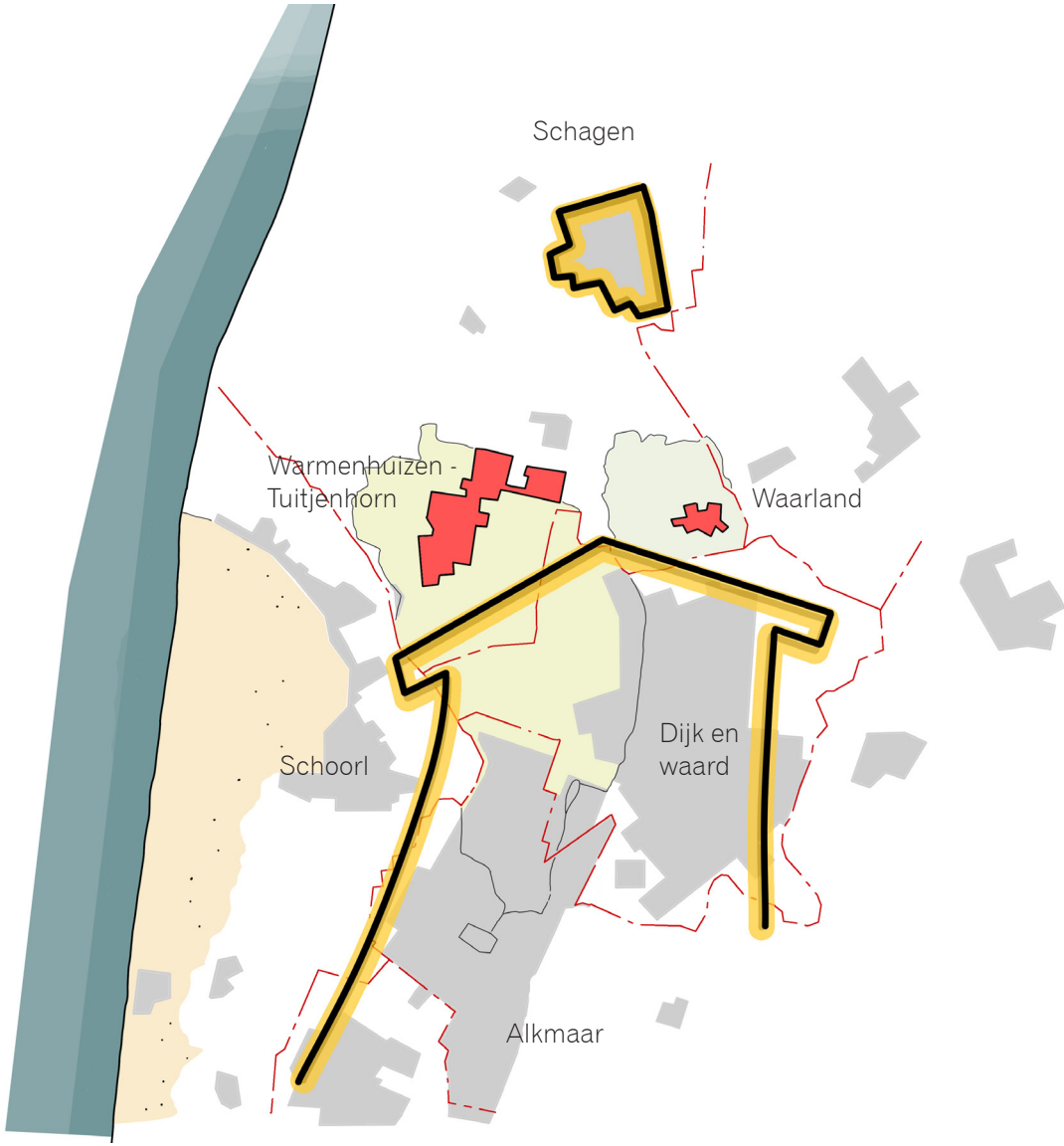
Onderzoeksgebied Zuidelijke Kernen

## *1.2 Trends en ontwikkelingen*

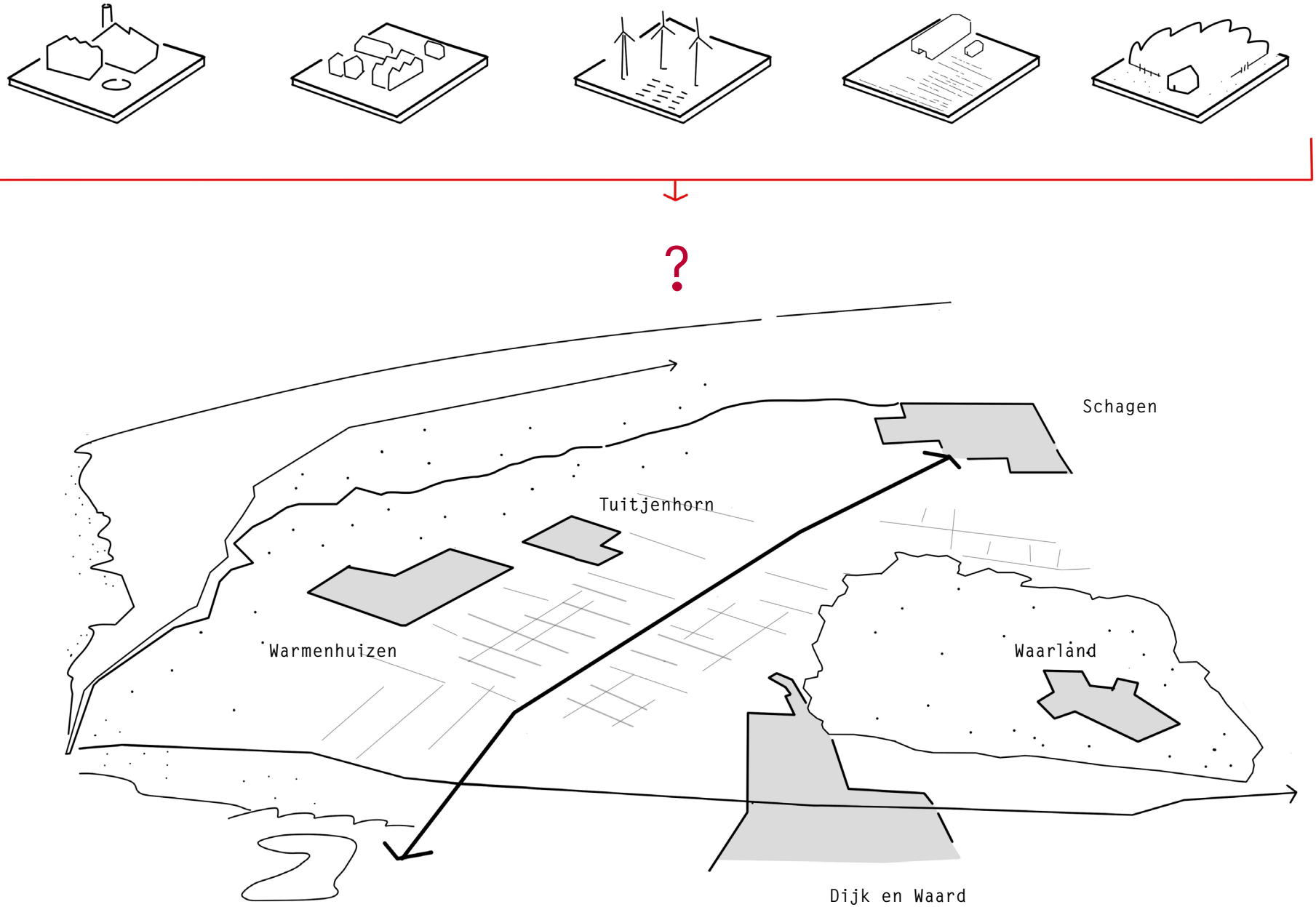
In de Omgevingsvisie heeft gemeente Schagen als ambitie geformuleerd een aantrekkelijke woongemeente te willen zijn met een balans tussen reuring, rust en ruimte. Het ontwikkelen van sterke dorpen is daarbij als een speerpunt benoemd waarbij aandacht uitgaat naar gezonde, sportieve, veilige en inclusieve dorpen. Daarom is het inzetten op wonen voor de inwoners van de zuidelijke kernen een belangrijke opgave. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen met uitleg hoe de speerpunten van de Omgevingsvisie Schagen vertaald zijn in de voorliggende gebiedsvisie Zuidelijke Kernen.

Daarnaast wordt ruimte geboden aan ondernemers en wordt ingezet op nette en duurzame bedrijfsterreinen. Een ander speerpunt is aandacht voor de ontwikkeling van de landbouw, het voorzien in huisvesting voor arbeidsmigranten, het aanmoedigen van milieuvriendelijke biologische landbouw en koesteren van waardevol landschap.
Dit zijn stuk voor stuk onderwerpen die elkaar beïnvloeden en ruimte vragen. Voeg daarbij nog het vraagstuk van bereikbaarheid en de verstedelijkingsdruk vanuit Alkmaar en Dijk en Waard en een complexe ruimtelijke opgave dient zich aan.
We zien daarbij de volgende trends en ontwikkelingen die we achtereenvolgend behandelen:

- Wonen
- Voorzieningen
- Klimaatopgave
- Landbouw
- Zaadveredeling
- Bedrijfsterreinen
- Mobiliteit
- Energie




Positie Zuidelijke kernen in een verstedelijkte context




Waar en hoe moeten alle ruimtelijke vraagstukken landen?

## Wonen

De dorpen zijn in de naoorlogse periode sterk gegroeid. Vooral Warmenhuizen en Tuitjenhorn kregen diverse nieuwe woonwijken erbij. Een tendens die versnelde na de grootschalige ruilverkaveling van het Geestmerambacht die voltooid werd in de eerste helft jaren '70. Voor de periode tot 2040 wordt een groei van ruim 1.300 woningen voor de drie kernen tezamen voorzien en daarmee spelen we ambitieus in op de regionale instroom vanuit het zuiden. Daarom blijven we in het huidige hoge tempo doorwerken aan plannen voor nieuwe woningen om te voorzien in de urgente woningbehoefte. Met de vergroting van de woningvoorraad verwachten we de leefbaarheid en het draagvlak voor voorzieningen te ondersteunen ten behoeve van het behoud van sterke kernen.

**Waarland**

In 2024 had Waarland ruim 2.700 inwoners. Waarland kent een gestage toename van het aantal inwoners. Het aantal woonadressen in Waarland is ruim 1.100. De woningvoorraad in Waarland bestaat voor ruim 85% uit grondgebonden woningen waarvan bijna de helft uit vrijstaande woningen. De gemiddelde woningbezetting is met bijna 2,5 personen per woning relatief hoog. Voor de gehele gemeente Schagen is dat 2,2 personen per woning. In 2024 bestond bijna 40% van de huishoudens uit gezinnen. Het aandeel gezinnen is hoger dan het gemiddelde van gemeente Schagen (gemiddeld 33%). Dat verklaart de hogere woningbezetting.

In Waarland is de leeftijdsgroep 45 tot 65 jaar het grootst (28%), gevolgd door de leeftijdsgroep 65 jaar en ouder (22%). De woningbehoefte in Waarland gaat daarom tot 2030 voornamelijk uit naar gelijkvloerse woningen: appartementen maar ook gelijkvloerse grondgebonden woningen zoals bijvoorbeeld hofjeswoningen en patiobungalows. Daarnaast blijft er ook behoefte aan eengezinswoningen. De woningbehoefte gaat om alle prijscategorieën huur en betaalbare en goedkope koop. Tot 2040 groeit de behoefte aan eengezinswoningen ten opzichte van de periode tot 2030. De behoefte gaat dan uit naar sociale en dure huurwoningen en betaalbare- en goedkope koopwoningen.

De ambitie voor Waarland is om in totaal 200 woningen tot 2040 toe te voegen aan de woningvoorraad. Deze ambitie is gebaseerd op de afspraken in de Woondeal NHN 2.0.
Het is de bedoeling dat we in het huidige hoge tempo door ontwikkelen om te voorzien in de urgente woningbehoefte. De gemeente zal een fasering volgen die passend is bij de marktomstandigheden. De komende 5 jaar komen ongeveer 60 nieuwe woningen beschikbaar. Concrete woningbouwlocaties die tot 2030 in beeld zijn: Beemsterboerweg Bernadetteplantsoen en de Jonkerstraat. In de periode na 2030 is nog ruimte voor een groei van minimaal 140 woningen. De dynamiek in Waarland met kleine plannen is groot. Deze plannen leveren ook een bijdrage aan het uitbreiden van de woningvoorraad.



Beemsterboerweg



Adamsland

**Warmenhuizen**

In 2024 had Warmenhuizen bijna 6.100 inwoners. Het aantal inwoners is de laatste 10 jaar nauwelijks gegroeid. Het aantal woonadressen in Warmenhuizen is bijna 2.700. De woningvoorraad in Warmenhuizen bestaat voor 85% uit grondgebonden woningen waarvan ruim 40% bestaat uit rijwoningen, gevolgd door vrijstaande woningen (31%). De gemiddelde woningbezetting is 2,3 personen per woning. Dat ligt dicht bij het gemiddelde voor de gehele gemeente Schagen van 2,2 personen per woning. In 2024 bestond 35% van de huishoudens uit gezinnen. Het aandeel gezinnen is iets hoger dan het gemiddelde van gemeente Schagen (gemiddeld 33%).

In Warmenhuizen is de leeftijdsgroep 45 tot 65 jaar het grootst (29%), gevolgd door de leeftijdsgroep 65 jaar en ouder (24%). De woningbehoefte in Warmenhuizen tot 2030 gaat daarom vooral uit naar gelijkvloerse woningen: appartementen maar ook gelijkvloerse grondgebonden woningen zoals bijvoorbeeld hofjeswoningen en patiobungalows. Daarnaast blijft er ook behoefte aan eengezinswoningen. Dit gaat om alle prijscategorieën huur en betaalbare en goedkope koop. Tot 2040 groeit de behoefte aan eengezinswoningen ten opzichte van de periode tot 2030. De behoefte gaat dan uit naar sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen.

De ambitie voor Warmenhuizen is om in totaal 810 woningen tot 2040 toe te voegen aan de woningvoorraad. Deze ambitie is gebaseerd op de Woondeal NHN 2.0. Hiermee kan Warmenhuizen een groei doormaken zonder het dorpse karakter te verliezen. Het is daarbij de bedoeling dat we in het huidige hoge tempo door ontwikkelen om te voorzien in de urgente woningbehoefte. De gemeente zal een fasering volgen die passend is bij de marktomstandigheden. De komende 5 jaar komen ongeveer 220 nieuwe woningen beschikbaar op woningbouwlocaties die nu al in beeld zijn; Dergmeerweg, Remmerdel (Landsheer) en Noorderlicht. In de periode na 2030 is nog ruimte voor een groei met 590 woningen. Nieuwe potentiële woningbouwlocaties worden in deze gebiedsvisie verder verkend en opgenomen.



Plantekening Dergmeerweg



Remmerdel (Landsheer) in aanbouw

**Tuitjenhorn**
In 2024 had Tuitjenhorn bijna 3.900 inwoners. Tuitjenhorn kent een kleine maar gestage groei van het aantal inwoners in het afgelopen decennium. Het aantal woonadressen in Tuitjenhorn is bijna 1.600. De woningvoorraad in Tuitjenhorn bestaat voor meer dan 85% uit grondgebonden woningen waarvan 40% bestaat uit rijwoningen, gevolgd door vrijstaande woningen (32%). De gemiddelde woningbezetting is 2,3 personen per woning. Dat is gelijk aan de woningbezetting in Warmenhuizen en ligt dicht bij het gemiddelde voor de gehele gemeente Schagen van 2,2 personen per woning. In 2024 bestond 35% van de huishoudens uit gezinnen. Het aandeel gezinnen is iets hoger dan het gemiddelde van gemeente Schagen (gemiddeld 33%).

In Tuitjenhorn is de leeftijdsgroep 45 tot 65 jaar het grootst (31%), gevolgd door de leeftijdsgroep 65 jaar en ouder (22%). De woningbehoefte in Tuitjenhorn tot 2030 gaat daarom vooral uit naar gelijkvloerse woningen: appartementen maar ook gelijkvloerse grondgebonden woningen zoals bijvoorbeeld hofjeswoningen en patiobungalows. Dit gaat om alle prijscategorieën huur en betaalbare en goedkope koop. Tot 2040 is de behoefte aan gelijkvloerse woningen nog groot. De behoefte gaat dan uit naar alle prijscategorieën huur en betaalbare en goedkope koopwoningen.

De ambitie voor Tuitjenhorn is om in totaal 275 woningen toe te voegen. Deze ambitie is gebaseerd de Woondeal NHN 2040. Het is de bedoeling dat we in het huidige hoge tempo door ontwikkelen om te voorzien in de urgente woningbehoefte. De gemeente zal een fasering volgen die passend is bij de marktomstandigheden. De ontwikkeling van de Bogtmanweg is de grootste locatie voor de komende jaren en kan ongeveer 165 woningen herbergen. De overige 130 woningen komen na 2030 in beeld. Nieuwe potentiële woningbouwlocaties voor deze woningen worden in deze gebiedsvisie verder verkend en opgenomen.


Noorderlicht fase 1


Het recent opgeleverde Nieuwe Glas

**Conclusie**
Voor de drie dorpen tezamen is de ambitie om tot 2040 ruim 1.300 extra woningen toe te voegen. De nadruk in de woningbouwproductie zal voor alle drie de dorpen liggen bij gelijkvloerse woningen waaronder appartementen. Daarmee wordt een woningtype dominant in de bouwproductie dat tot nu toe in de dorpen nog ondergeschikt is gebleven. Het vraagt om een zorgvuldig ontwerp om deze schaalvergroting in te passen in het dorpse karakter.

De reeds opgestarte plannen leveren ruim 550 woningen op.  Voor de overige benodigde behoefte zijn woningbouwlocaties toegevoegd in deze visie, vanuit een stedenbouwkundige en landschappelijke onderbouwing waarbij we een evenredige verdeling over de kernen hebben aangehouden.

Het is wenselijk om gedifferentieerd te ontwikkelen met aandacht voor een klein aandeel gezinswoningen en voornamelijk gelijkvloerse woningen als appartementen, patiobungalows en hofjeswoningen voor de 55+ doelgroep om doorstroming te bewerkstelligen. De 55+ doelgroep heeft verschillende eisen en een gevarieerde vraag. Een deel wil kleiner grondgebonden wonen en een groot deel wil in hun eigen omgeving blijven wonen.

De nieuw te ontwikkelen woningen dienen zo gebouwd te worden dat de woningen voor meerdere leeftijdscategorieën geschikt zijn en blijven: nu geschikt voor senioren en daarna (geschikt te maken) voor starters of andere 1 tot 2 persoonshuishoudens en kleine startende gezinnen. Daarnaast moeten de woningen passen bij de in Schagen aanwezige leefstijlen als gemeenschapszin, onderlinge bekendheid, veiligheid en gedeelde normen en waarden.

## Voorzieningen

De drie dorpen hebben alle een volwaardig voorzieningenniveau. Er is gekeken naar de verschillende soorten voorzieningen en de verhouding tot het toekomstige woningaanbod. Naar verwachting bieden de nieuw geplande woningen tot 2040 voldoende draagkracht onder de bestaande voorzieningen.

*Maatschappelijke voorzieningen*

Belangrijk daarbij is de aanwezigheid van de dorpshuizen en de rol die vrijwilligers hierin spelen. Een groot deel van het verenigingsleven vindt hier plaats. Voor de levensvatbaarheid van de dorpshuizen is het van belang dat de dorpen vitaal blijven en er voldoende actieve vrijwilligers zijn die het dorps- en verenigingsleven gaande houden.
Daarnaast zijn er, van oudsher meerdere kerken. Deze verliezen steeds meer hun oorspronkelijke functie. De toekomst van deze gebouwen als gemeenschapsvoorzieningen staat daarmee onder druk. Zowel wat betreft programmering als beheer dient zich hier een opgave aan.

*Onderwijs*

Basisonderwijs is in alle drie de dorpen aanwezig. In Warmenhuizen is er een Kindcentrum met twee basisscholen en een kinderopvang, samen in één modern gebouw “IKC Hoge Ven”.
In Tuitjenhorn (IKC Hoge Akker) en in Waarland (IKC Sint Jan) is er één basisschool met kinderopvang. Het IKC Sint Jan in Waarland is bouwkundig niet meer van deze tijd en hier dient zich een vernieuwingsopgave aan.
Voortgezet onderwijs is in de kernen niet aanwezig. Jongeren maken gebruik van voortgezet onderwijs in Alkmaar, Heerhugowaard, Langedijk en Schagen. Belangrijk zijn de (door)fietsroutes en openbaar vervoer voor de jeugd.

*Sport*

Sportvoorzieningen zijn in ieder dorp aanwezig. Alle drie de dorpen hebben een aantal voetbalvelden. Daarnaast is er in zowel Waarland als tussen Warmenhuizen en Tuitjenhorn een openluchtzwembad en een sporthal(Harenkarspelhal). Tussen Warmenhuizen en Tuitjenhorn bevindt zich ook nog een atletiekbaan, skatebaan, ijsbaan (’s zomers een skeelerbaan) en bibliotheek.

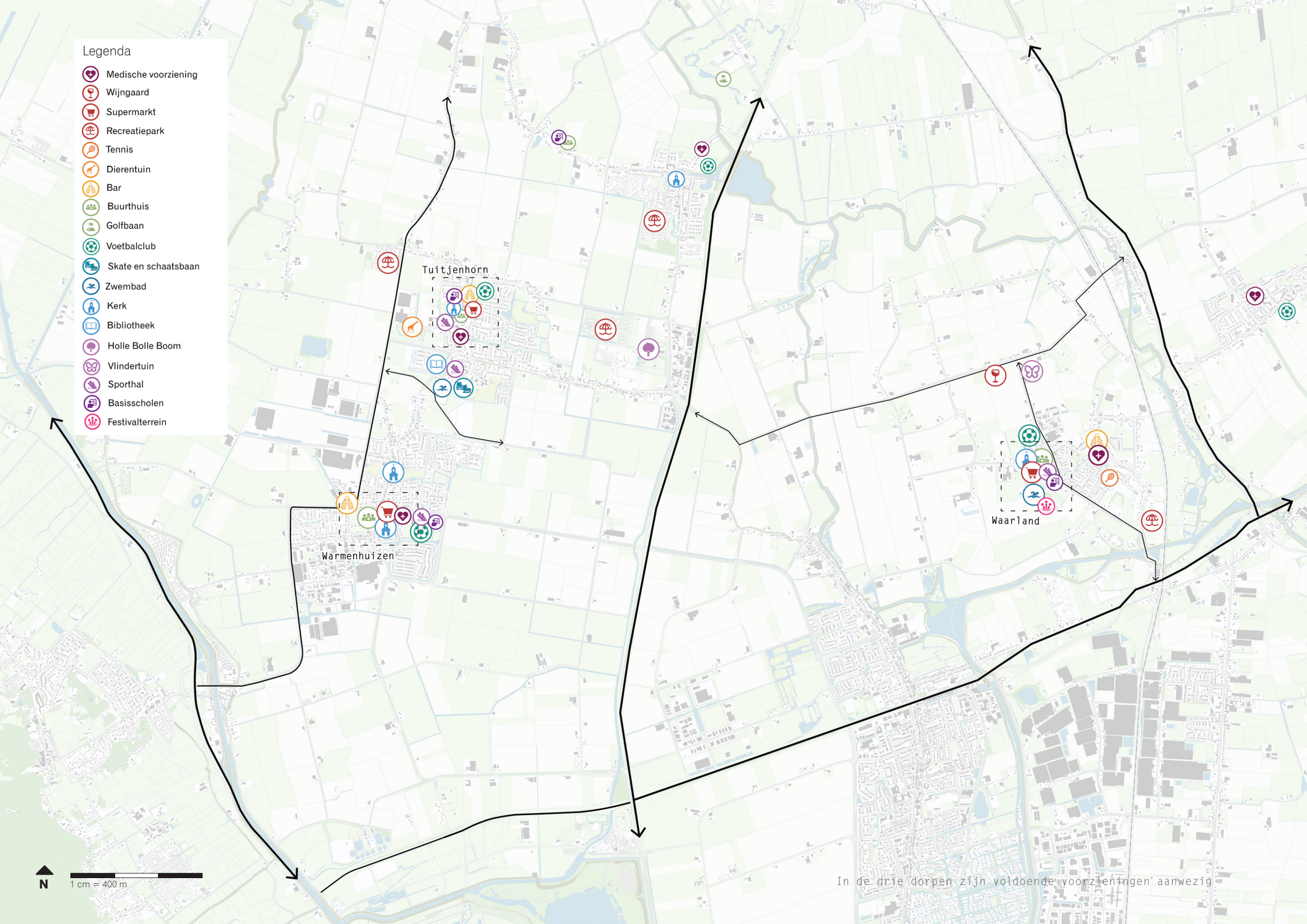
*Detailhandel*

Het grootste winkelaanbod is te vinden in Warmenhuizen, het kleinste in Waarland. De tendens naar schaalvergroting heeft zich bij de supermarkten in de dorpen al voltrokken (een aantal supermarkten die niet in het centrum lagen, zijn ondertussen gestopt). In alle drie de kernen zijn daarvoor nieuwe winkels gebouwd en parkeervoorzieningen aangelegd.

In Tuitjenhorn kan de bereikbaarheid van de supermarkt en het parkeerterrein verbeterd worden. Van overige detailhandel zoals bakkers, fietsenwinkels en modezaken is moeilijk te voorspellen in welke mate die in de komende decennia standhouden.

*Zorg*

Tuitjenhorn en Warmenhuizen beschikken  over een centraal gelegen gezondheids-/medisch centrum inclusief apotheek. Waarland heeft geen centraal gelegen medisch centrum maar wel zijn alle type zorgverleners in het dorp ruim vertegenwoordigd.


Legenda
Medische voorziening
Wijngaard
Supermarkt
Recreatiepark
Tennis
Dierentuin
Bar
Buurthuis
Golfbaan
Voetbalclub
Skate en schaatsbaan
Zwembad
Kerk
Bibliotheek
Holle Bolle Boom
Vlindertuin
Sporthal
Basisscholen
Festivalterrein
Tuitjenhorn
Warmenhuizen
Waarland
N
1 cm = 400 m
In de drie dorpen zijn voldoende voorzieningen aanwezig

## Klimaatopgave

Het veranderende klimaat zorgt voor te natte en te droge periodes. Enkele knelpunten vragen aandacht bij de toekomstige ruimtelijke ordening en inrichting. Hier geven het Hoogheemraadschap samen met de gemeente en de provincie verder invulling aan.
Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft op de klimaatmonitor gevisualiseerd welke gebieden overstromingsgevoelig zijn bij toekomstige piekbuien. Op deze kaarten is gevisualiseerd waar er overlast ontstaat bij 160mm neerslag in twee uur tijd. Dit zijn weersextremen die op zichzelf vrijwel nooit voorkomen maar waar we wel op voorbereid moeten zijn. Het aantal piekbuien neemt afgelopen jaren consequent toe. In de dorpen blijven de meeste wegen goed begaanbaar. Rondom de dorpen zijn er gebieden die wel tijdelijk zullen overstromen. Bij de verdere ontwikkeling van het gebied moet hier rekening mee worden gehouden.

Daarnaast laten hittestresskaarten zien dat, in het huidige klimaat, met name in de dorpen nabij en tussen de grootschalige bedrijfsbebouwing sterke verhitting zal optreden met uitschieters in de gevoelstemperatuur tot bijna 50 graden. Ook in boomloze straten en op parkeerterreinen zijn deze temperaturen te verwachten. Het gebrek aan groen en open ruimte leidt hier tot sterk oplopende temperaturen. In de omgevingsvisie gemeente Schagen wordt daarom bij het speerpunt duurzaamheid ingezet op een klimaatadaptieve herinrichting van de openbare ruimte. Bij nieuwe ontwikkelingen willen we dat dit als vanzelfsprekend wordt geïntegreerd.

Daarnaast is voor de nieuwe ontwikkelgebieden vanuit water en bodem gekeken welke locaties het meest geschikt zijn om te kunnen bebouwen ter voorkoming van toekomstige schade door bijvoorbeeld wateroverlast.

Het waterschap (HHNK) heeft per polder de 5-10% laagste gebieden in kaart gebracht. Dit zijn gebieden die, simpel gezegd, als eerste onder water komen te staan als gevolg van stijgend waterpeil in de slootjes. Bijvoorbeeld wanneer het langdurig en veel regent. Deze ‘laaggelegen gebieden’ bergen qua volume bij zo’n regengebeurtenis het meeste water. Om in die gebieden te bouwen, is het nodig om maatregelen te nemen. Denk bijvoorbeeld aan ophoging of speciale woningtypes.

Het is niet de bedoeling om bij nieuwbouw de wateroverlast af te wentelen op andere gebieden, maar er kan wel nagedacht worden om gebiedseigen grond te verlagen en in te zetten voor bijvoorbeeld natte natuur. Deze grond kan vervolgens gebruikt worden om op een nieuwbouwlocatie de grond te verhogen. Op deze manier compenseren we de wateropgave binnen het project en belasten we niet de toekomstige generatie.

Behalve klimaatadaptatie heeft het toevoegen van groen ook voordelen voor de leefkwaliteit. Groen zorgt voor een betere luchtkwaliteit, betere waterkwaliteit en verhoogt de biodiversiteit. Een grotere diversiteit aan soorten maakt groen minder vatbaar voor ziekten en plagen. Ook zijn mensen in een groene omgeving actiever en vaker buiten. Groen of natuur in de directe woonomgeving ontlast de beschermde natuurgebieden. Daarom zijn we op zoek naar locaties voor multifunctioneel bos buiten de bestaande natuurgebieden. Hierbij valt te denken aan een bos wat gebruikt wordt voor houtproductie maar ook voor een dagelijkse wandeling met de hond of het vergroten van biodiversiteit. Waar mogelijk zullen we woningbouwplannen combineren met het aanleggen van bos.




De basiskaart wateroverlast van het HHNK laat de wateroverlastlocaties rondom de dorpen zien direct na afloop van een extreme bui van 160 mm.

Woningbouwlocaties

## Landbouw

De agrarische bedrijvigheid rond de kernen bestaat in hoofdzaak uit akkerbouw, tuinbouw en wat veeteelt. Akkerbouw concentreert zich op teelt van bulkproducten zoals aardappelen en bieten, terwijl de tuinbouw zich van oudsher meer richt op de teelt van groenten zoals spinazie en sla. Onderdeel van de groenteteelt-economie is ook het bedrijf Vezet dat grootschalig groente snijdt en verpakt voor de bovenregionale markt. In deze sectoren is er een voortgaande tendens naar schaalvergroting. De agrarische bedrijven zijn al lang niet meer primair gebonden aan land rond de kernen maar opereren in de gehele Kop van Noord-Holland. Dat gaat gepaard met veel vervoersbewegingen over het wegennet.

Onderdeel van deze economie is het werken met arbeidsmigranten. Deze worden doorgaans gehuisvest op kleinschalige locaties op of naast het erf van de ondernemers. Dat is onvoldoende om de grote groep mensen te huisvesten. In regionaal verband wordt daarom gezocht naar twee locaties voor grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten -bij voorkeur één aan de westrand van Tuitjenhorn en één ten zuiden van Warmenhuizen. Het gaat daarbij om locaties waar maximaal 250 - 300 units geplaatst kunnen worden op een kavelgrootte van ongeveer 2 hectare. Bij een verdere groei van de bedrijven wordt verwacht dat dit met name door automatisering zal plaatsvinden, niet door werving van extra arbeidsmigranten. Een verdere groei van de groenteteelt-economie gaat dus niet automatisch gepaard met een verdere toename van de werkgelegenheid in de akkerbouw.

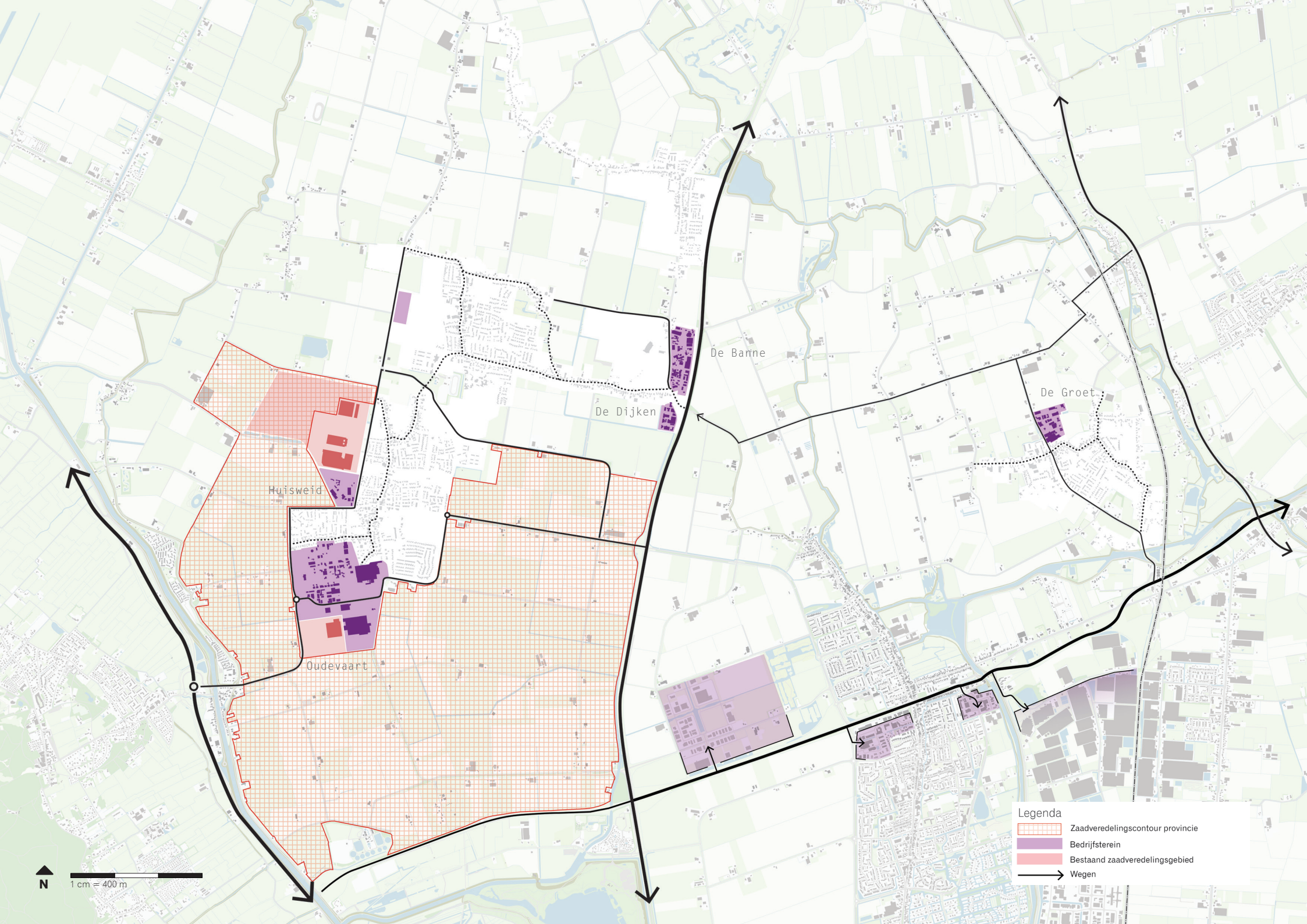
Door verlies van erfgoedwaarden is in het landelijk gebied de herkenbaarheid van het Nederlandse landschap afgenomen. Inzetten op groenblauwe dooradering, een netwerk van natuurlijke elementen zoals houtwallen, heggen, sloten en beken met natuurlijke oevers en poelen, kan voor een ommekeer zorgen. Het biedt mogelijkheden voor een rijk en gevarieerd cultuurlandschap waarmee mensen zich verbonden voelen en dat zij waarderen.
Naast voordelen voor natuur en landschap, draagt een netwerk van groenblauwe dooradering (landelijke doelstelling 10%) ook bij aan bestuiving van gewassen en plaagbeheersing in de landbouw, koolstofvastlegging, verbeterd waterbeheer en recreatiemogelijkheden. Dit staat op gespannen voet met de tendens naar schaalvergroting in de akkerbouw.

## Zaadveredeling

Het gebied rond Warmenhuizen heeft de provincie aangewezen als concentratiegebied voor zaadveredelingsbedrijven. Aan de westzijde van het dorp benutten de aanwezige bedrijven in deze sector dat door vanuit de bestaande locaties in te zetten op verdere groei van het bedrijf. Deze schaalvergroting is zichtbaar door de komst van steeds meer bebouwing en kassen, en een verdere toename van kassen en bebouwing is in voorbereiding. Het zicht op bijvoorbeeld de duinen bij Schoorl of delen van de Westfriese Omringdijk vanaf de dorpsrand is daardoor deels verloren. Daarnaast is er een toenemende verkeersdruk door de groei van het aantal medewerkers die uit de ruime regio naar Warmenhuizen pendelen.

De groei aan de westzijde staat daardoor op gespannen voet met de landschappelijke kwaliteiten rond de Westfriese Omringdijk en de leefbaarheid door de verkeersdruk. Opvallend is dat de ruimte die de provincie heeft aangewezen aan de zuid- en oostzijde van Warmenhuizen in veel mindere mate door de sector wordt benut, terwijl daar de bereikbaarheid beter is te organiseren en het landschap minder kwetsbaar is. Daar kunnen bedrijven ook meer afstand tot elkaar creëren wat ten goede komt aan de behoefte van deze sector aan meer privacy en het beschermen van bedrijfsgeheimen.

Bij de zaadveredeling is er een verschuiving merkbaar naar meer gespecialiseerd personeel. Bij een verdere groei van deze sector zal die meer structureel bijdragen aan de groei van werkgelegenheid, en minder dan de akkerbouw leunen op seizoensarbeiders. Een aantrekkelijke woon- en verblijfsomgeving is daarbij in het voordeel bij het werven van arbeidskrachten.


De Banne
De Dijken
De Groet
Huisweid
Oudevaart
Legenda
Zaadveredelingscontour provincie
Bedrijfsterein
Bestaand zaadveredelingsgebied
Wegen
N
1 cm = 400 m

## Bedrijfsterreinen

In het gebied van de zuidelijke kernen liggen meerdere bedrijfsterreinen. Tegen Waarland aan ligt De Groet I en II, aan de N245 liggen De Dijken en De Banne en bij Warmenhuizen zijn Huiswijd en Oude Vaart gelegen. De terreinen kennen een verschillende omvang, bedrijfsdynamiek en toekomstopgave.

*De Groet I en II*
Het terrein is 7,4 ha groot en kent een kleinschalige opzet. Met name het zuidelijke deel Groet I heeft een vriendelijke groene uitstraling door de aanwezigheid van relatief veel woon-werkkavels. De recentere uitbreiding, De Groet II, oogt juist kaal en versteend, met een minder prettig verblijfsklimaat. De bedrijvigheid is vooral lokaal gericht, met een sterke vertegenwoordiging van bouw en handel.
Voor de toekomst heeft gemeente Schagen een uitbreidingsbehoefte becijferd van ca. 3 hectare. Deze uitbreiding kan aan de noord- en oostzijde van het gebied worden voorzien. Deze verdere groei zou gepaard moeten gaan met het aanleggen van een robuuste water groenstructuur, ook rond het al bestaande bedrijfsterrein. Daarmee kan voorzien worden in een klimaatrobuuste inrichting en een visueel aantrekkelijke inpassing in de Waarlandpolder.

*De Dijken en De Banne*
Deze terreinen zijn gelegen aan de N245 en daarmee uitstekend bereikbaar met de auto. Ook is er een bushalte aanwezig en zal de toekomstige doorfietsroute tussen Alkmaar en Schagen de bereikbaarheid verder verbeteren.

De Dijken is 3 ha groot, De Banne ongeveer 12 ha. Beide terreinen hebben een naar binnen gekeerde opzet met een redelijk groen ingerichte buitenrand. De bedrijvigheid bestaat uit industrie, zakelijke dienstverlening, detailhandel en autobedrijven. Aangezien er relatief veel leegstand is op de terreinen ligt de toekomstopgave vooral op het verduurzamen en intensiveren van het gebruik en het verbeteren van de kwaliteit van de bestaand terreinen. Een uitbreiding voorzien we hier niet.

*Oudevaart*
Dit is met ruim 53 ha het grootste bedrijventerrein van de gemeente. Het noordelijk deel is relatief kleinschalig met een aantrekkelijke mix van bedrijven en bedrijfswoningen. Daardoor sluit het goed aan op de dorpse karakteristiek van Warmenhuizen. De recentere uitbreidingen en aanpassingen van de wegenstructuur aan de zuidzijde zijn echter zeer grootschalig en vormen een enorme breuk met het dorpse beeld van weleer. Deze schaalvergroting zuidwaarts zou gepaard moeten gaan met een verbetering van de bereikbaarheid door de aanleg van de Diepsmeercorridor. Een verdere groei zuidwaarts zou ruimte moeten bieden aan 7 tot 10 hectare extra bedrijfsterrein om in de verwachtte ruimtebehoefte te voorzien.

Daarnaast komt er een terrein vrij op de hoek Kanaalweg-Oudevaart. Hier is in aansluiting op het dorp en open landschap een kleinschaliger gemengde ontwikkeling met woon-werkkavels goed passend. Oudevaart kan daarmee zowel voor grote als kleinere bedrijven voorzien in de ruimtebehoefte.

*Huisweid*
Dit terrein is bijna 5 ha groot en ontstaan op en rond de vroegere veiling aan de Trambaan. Het gebied heeft duidelijk de kenmerken van een wat ongestructureerd gegroeid geheel. Het terrein kent enkele interessante oudere gebouwen, maar er is ook diverse laagwaardige bebouwing. Opvallend is ook de aanwezigheid van enkele woningen achterop het terrein. Deze versnipperde opzet maakt dat het als klassiek bedrijfsterrein weinig toekomstkansen heeft. De historie van het terrein met de nog aanwezige oude koelhuizen en de nabijheid van de dorpskern biedt echter wel kansen om hier een aantrekkelijk woon-werkgebied van te maken. Voor klassieke bedrijvigheid biedt Oudevaart een betere locatie.



Waterpartij temidden van Oudevaart



De Dijken



Vogelvlucht van De Groet, Waarland

## Toerisme

Een andere belangrijke sector is toerisme en recreatie. De zuidelijke kernen bieden voor recreanten uit nabijgelegen verstedelijkte gebieden een ideale uitstap. Het is dichtbij en de landelijke sfeer zorgt voor rust en ontspanning. In het gebied zijn een aantal grotere dag-attracties aanwezig (zie ook pagina 17).

De grootste attracties op dit moment zijn:

- Dierenpark Van Blankendaell Park (Tuitjenhorn)
- Binnen- en buitenactiviteit Holle Bolle Boom (Tuitjenhorn)
- Overdekte binnenactiviteit De Vlindertuin (Waarland)

De kust is relatief ver weg en er zijn weinig andere natuurlijke aanleidingen om een dag naar het gebied te komen, dan behalve het landschap en de rust van de dorpen. Het Heemtmeer is een aantrekkelijke plek in de nabijheid van Tuitjenhorn. Het realiseren van een groenblauwe dooradering in- en rond de dorpen kan een positieve bijdrage leveren aan het toerisme.

Van oudsher zijn er enkele campings en recreatieparken met overnachtingsmogelijkheid in het gebied aanwezig. Het grootste vakantiepark is de Holle Bolle Boom, een van de top10 campings in Nederland.

Bij de Holle Bolle Boom is sinds de overname door Capfun een geleidelijke transformatie gaande van vaste verblijfplaatsen die plaats maken voor steeds meer verhuur van chalets in het luxe segment. Gedurende de zomermaanden organiseert het park een wekelijkse show die behoorlijk wat mensen trekt maar helaas ook zorgt voor overlast in de omliggende woonbuurten. De toename aan verkeersbewegingen in de zomermaanden en de bijkomende geluidsoverlast vragen om aandacht zodat de leefbaarheid van het dorp hier niet onder lijdt.

De Luwe Stek is een recreatiepark in Waarland waar een transformatie gaande is naar een vorm die beter aansluit bij de behoefte vanuit de markt.
Daarnaast zijn er twee recreatieparken de Oase en Ligthof die als een gecombineerde woon/recreatie functie naar behoren functioneren.

Andere recreatieve overnachtingsmogelijkheden in het gebied zijn beperkt. De gemeente stimuleert het creëren van meer overnachtingsmogelijkheden in het gebied in de vorm van kleinschalige campings (agri-toerisme) en diverse Bed & Breakfasts. Grootschalige uitbreidingen van recreatieparken of nieuwe recreatieparken zijn niet wenselijk in dit gebied.

Sinds de introductie van de elektrische fiets is er ook een tendens waarneembaar, met name onder senioren, om er vaker met de fiets op uit te gaan. Regelmatig ontstaan er conflicten tussen recreatief fietsverkeer en het steeds volumineuzere landbouwverkeer op de polderwegen. De meest bekende fietsroute is de West-Friese Omringdijk.
Er is een mooi rondje Waarland te maken met de kano. Daarnaast wordt veel gebruik gemaakt van het knooppuntennetwerk van landschap Noord-Holland.



Vakantiepark De Holle Bolle Boom



Dierenpark Blanckendaell




Vlindertuin en minigolf, Vlindorado Waarland



Park De Oase, Tuitjenhorn



De Luwe Stek, Waarland



Kanoën over de Waarlandboezem

## Mobiliteit

De groei van de bedrijvigheid en de schaalvergroting van de bedrijven leidt tot meer zwaar verkeer over het wegennet. Ook zorgt de toename van het aantal bewoners voor een toename van de verkeersdrukte. Dit leidt tot veiligheidsknelpunten waar landbouwverkeer, vrachtwagens en schoolgaande fietsers en recreanten de ruimte delen. Een grotere toename zet leefbaarheid en verkeersveiligheid onder druk. Om de bereikbaarheid en leefbaarheid van met name Warmenhuizen en Tuitjenhorn te verbeteren wordt er gestudeerd op de zogenaamde Diepsmeercorridor die de dorpen moet gaan verbinden met de N504.

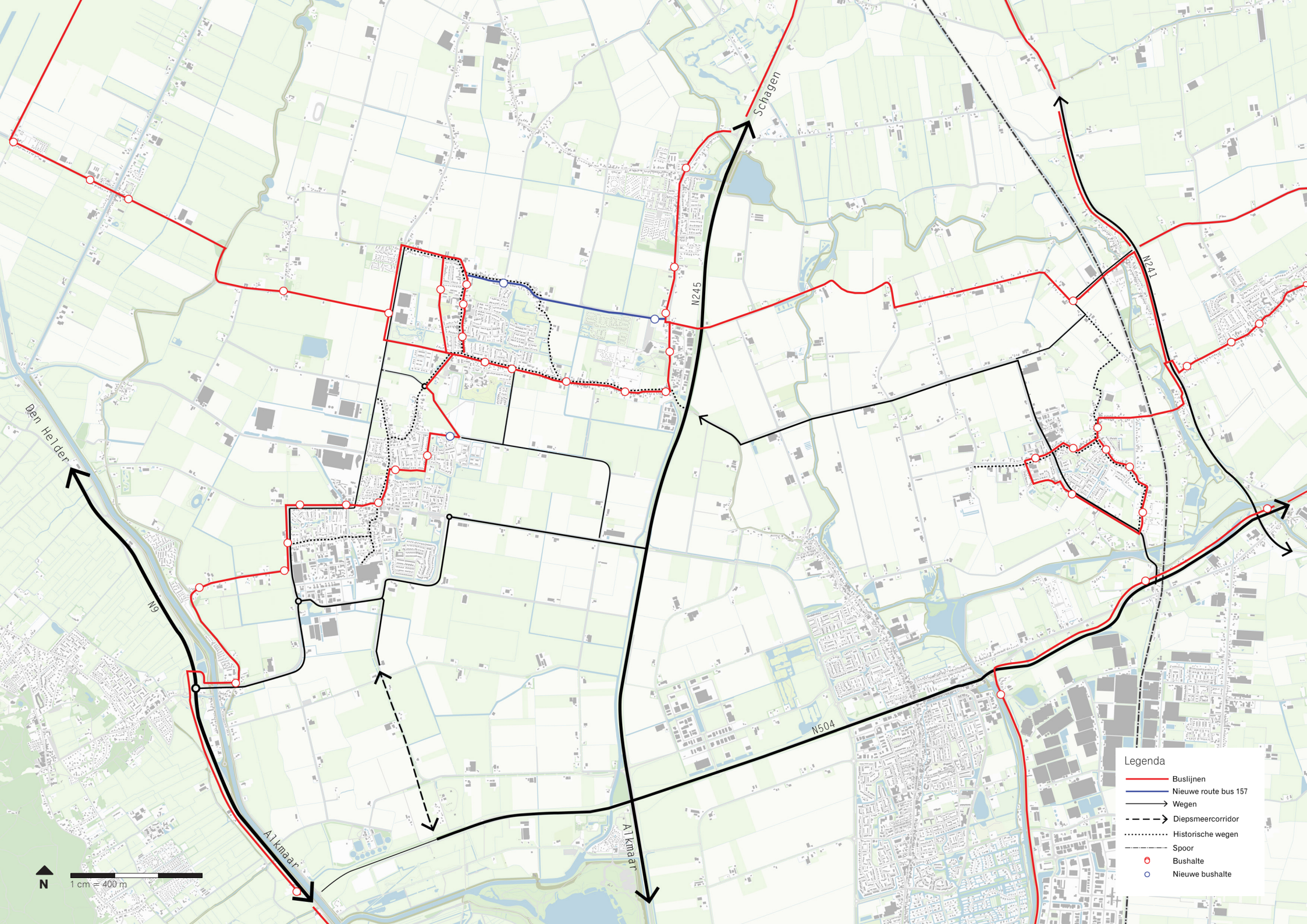
Daarnaast blijft er een opgave om de veiligheid voor met name fietsers te verbeteren. Fietsen -al dan niet op een e-bike- is een belangrijke manier om je te verplaatsen in en tussen de kernen. De doorfietsroute helpt in de snelle verbinding tussen de dorpen en de stad Schagen.

Openbaar vervoer is de afgelopen decennia versoberd en het is op basis van huidig provinciaal en rijksbeleid niet te verwachten dat dit zal verbeteren. Vanuit Waarland is Schagen direct per buurtbus bereikbaar (lijn 406). Ook is er een regionale bus tussen Alkmaar en Leeuwarden met een halte bij Waarland.

Vanuit Warmenhuizen-Tuitjenhorn zijn Schagen en Alkmaar bereikbaar met lijn 157, en enkele ander kernen alleen met een buurtbus (lijn 411).

De provincie werkt op dit moment aan een nieuwe OV-concessie. De nadruk ligt hierbij op inclusiviteit en het creëren van een fijnmazig netwerk in en rond de dorpen (voor meer info: https://www.noord-holland.nl/)

Het openbaar vervoer is vooral geënt op Alkmaar en Schagen. Auto afhankelijkheid is relatief groot.


Schagen
N245
N241
Den Helder
N9
N504
Alkmaar
Alkmaar
N
1 cm = 400 m
Legenda
Buslijnen
Nieuwe route bus 157
Wegen
Diepsmeercorridor
Historische wegen
Spoor
Bushalte
Nieuwe bushalte

## Energie

Binnen de gemeente en in de directe omgeving zijn verschillende ruimtelijke ontwikkelingen gaande op het gebied van (duurzame) energie. Deze initiatieven hebben potentieel een grote invloed op het landschap en de ruimtelijke structuur van het gebied.

*Regionale Energiestrategie/ Windenergie*
In het kader van de Regionale Energiestrategie (RES) ontwikkelt de buurgemeente Dijk en Waard plannen voor hoge windmolens in het nabijgelegen Breekland. De gemeente Schagen is regelmatig met de buurgemeente in overleg hierover. Hoewel de gemeente Schagen geen voorstander is van windenergie op het eigen grondgebied, kunnen de acht windmolens van de bestaande exploitanten op ons grondgebied gedurende de looptijd van de afschrijvingstermijn blijven staan.

*Regionale Energiestrategie/ Zonenergie*
De eerder gemaakte afspraken in het kader van de RES op gebied van zonne-energie wil gemeente Schagen gedeeltelijk herzien. Dit betreft vooral het zoekgebied voor zonne-energie ten zuidoosten en oosten van Waarland. Hier valt het RES-zoekgebied zon samen met een Natuurnetwerk Nederland (NNN)-gebied, met bijzondere ecologische waarden. Verder komen in dit gebied karakteristieke oude lintstructuren, open water en recreatieve routes voor die gevoelig zijn voor aantasting door grootschalige zonneparken. Deze omgeving, met veel landschappelijke en recreatieve waarde, is daarom niet geschikt als plek voor grootschalige opwek van energie.

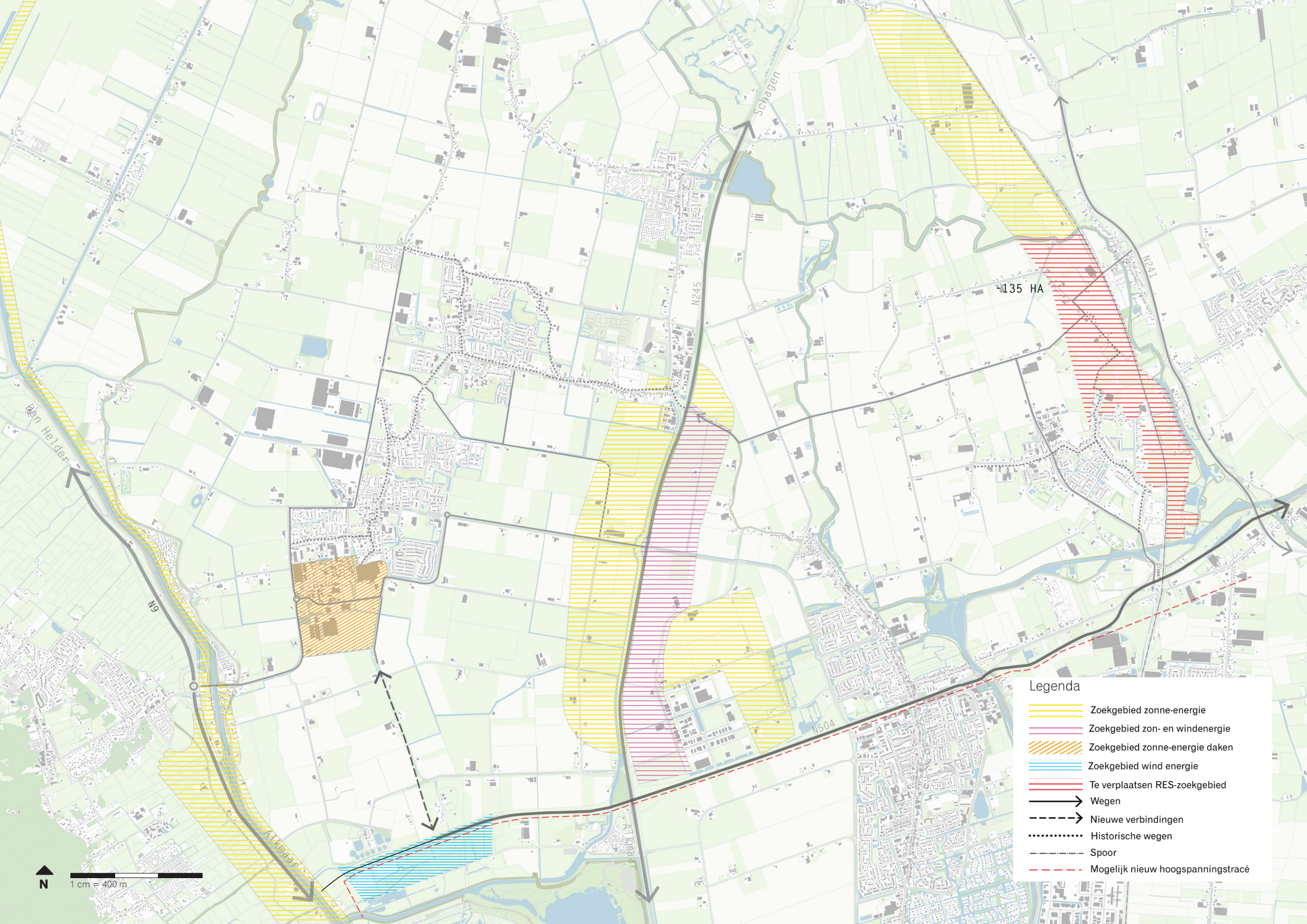
Het voorstel is om dit zoekgebied te beperken tot het deel ten noorden van de Waarlandboezem. Daarmee vervalt er circa 135 hectare. Dit oppervlak aan zonnepanelen dient gecompenseerd te worden op een andere plek in onze gemeente die hiervoor meer geschikt is. Deze opgave wordt meegenomen bij de volgende actualisatie van de RES, inclusief de daarbij behorende participatie. Overigens ziet de gemeente n.a.v. de gehouden participatie voor deze gebiedsvisie, vooralsnog geen kansen op de gronden aan de Diepsmeerwegcorridor.
Tegelijkertijd zien we op lokaal niveau ook kansen om duurzame energie op een meer kleinschalige en integrale manier vorm te geven. Bijvoorbeeld door nog sterker in te zetten op het benutten van daken op vernieuwde bedrijfsterreinen.

*Netcapaciteit en woningbouw*
In de gebiedsvisie worden verschillende potentiële locaties voor woningbouw benoemd. Door in een vroeg stadium af te stemmen met betrokken partijen en energiebedrijven kan er worden ingeschat onder welke voorwaarden de realisatie van woningen haalbaar is. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is de netcapaciteit en energievoorziening, die structureel moet worden meegenomen in de ruimtelijke plannen. Daarom is er aandacht voor innovatieve concepten zoals balanswijken, waar lokale energieopwekking, opslag en verbruik zo veel mogelijk in evenwicht worden gehouden. Dit draagt niet alleen bij aan het ontlasten van het elektriciteitsnet, maar maakt ook woningbouw mogelijk binnen de bestaande uitdagingen van het energiesysteem.

*Uitbreiding 380 kV*
In het kader van het tegengaan van netcongestie, studeert TenneT momenteel op de mogelijkheid om een bovengronds 380 kV-tracé aan te leggen tussen Beverwijk en Middenmeer. Een van de opties in die studie is een variant die dwars door de zuidelijke kernen loopt. Deze grootschalige energie- en infrastructuurprojecten hebben potentieel een grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het Ministerie van Economische Zaken (bureau energieprojecten) is het verantwoordelijke agentschap en doorloopt hiervoor een zogenaamde tracéwetprocedure. Een van de belangrijkste onderdelen in de tracéwetprocedure is maken van een afweging voor het beste tracé op basis van landschappelijke waarden en het overleg met belanghebbenden in de directe omgeving.

Zie voor meer informatie: “https://www.rvo.nl/onderwerpen/bureau-energieprojecten/lopende-projecten/380-kv-netuitbreiding-nhn”.

Huidige RES zoneringen inclusief het voorstel om een deel van circa 135 ha te verplaatsen

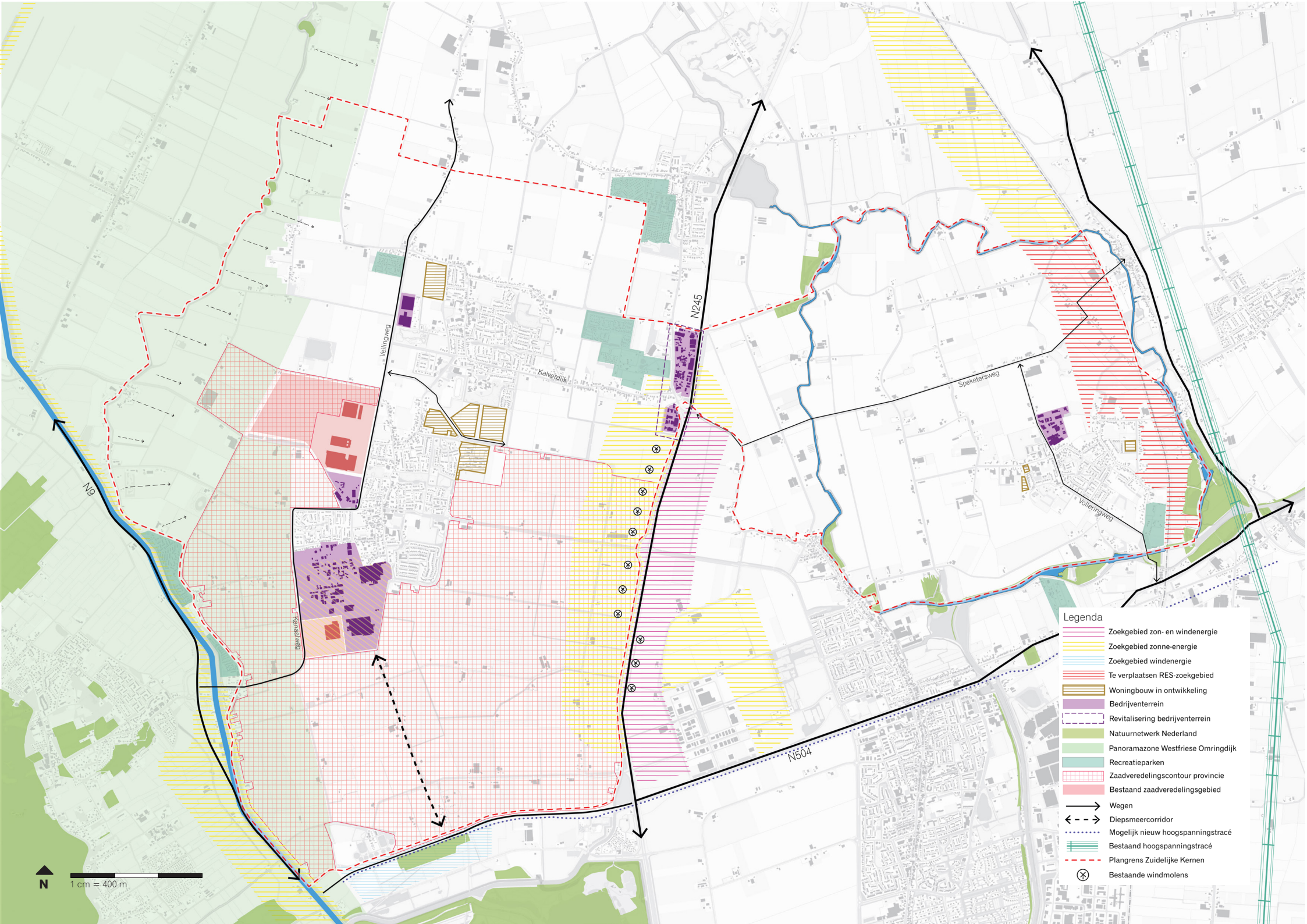

135 HA
Schagen
N245
N241
N504
N9
Den Helder
A7 Kanaal
A7 Kanaal
Legenda
Zoekgebied zonne-energie
Zoekgebied zon- en windenergie
Zoekgebied zonne-energie daken
Zoekgebied wind energie
Te verplaatsen RES-zoekgebied
Wegen
Nieuwe verbindingen
Historische wegen
Spoor
Mogelijk nieuw hoogspanningstracé
N
1 cm = 400 m

# *1.3 Dynamiek*

De kaart toont globaal de ontwikkelrichting van dit moment. Het toont de sectorale ruimteclaims, de nu reeds beoogde locaties van bedrijventerreinen en voor woningbouw en de infrastructuuropgaven.
De vraag is hoe met deze ontwikkelingen de kwaliteit en leefbaarheid van de dorpen kan worden gewaarborgd en hoe de ruimtelijke kwaliteiten van het landschap hieraan ondersteunend kunnen blijven. Voeg daarbij de klimaatadaptatieopgave en de mobiliteitsproblematiek en het zal duidelijk zijn dat een samenhangend perspectief nodig is.

*Tijdelijke functies*
Naast permanente locaties om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, krijgt de gemeente ook veel vragen voor nieuwe tijdelijke functies, met een duur van bijvoorbeeld maximaal 5 tot 10 jaar. De vraag naar tijdelijke functies is niet eenvoudig te beantwoorden. In de gebiedsvisie wordt hier geen exacte plek voor aangeduid. Het is een continue zoektocht en afweging om geschikte plekken hiervoor te vinden.

Vaak worden wachtende landschappen bij deze afweging meegenomen. Dit zijn plekken waar een nieuwe ontwikkeling wordt beoogd, maar waar nog een behoorlijke voorbereidingstijd aan vooraf gaat alvorens nieuwe functies daadwerkelijk worden gerealiseerd. Deze plekken lijken daarom geschikt om in te zetten voor tijdelijke functies. Denk hierbij aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals statushouders, gevluchte Oekraïeners, starters, spoedzoekers, het tijdelijk plaatsen van tiny houses en dergelijke.


N9
N245
N504
Veilingweg
Kalverdijk
Speketersweg
Volleringweg
Kanaalweg
Legenda
Zoekgebied zon- en windenergie
Zoekgebied zonne-energie
Zoekgebied windenergie
Te verplaatsen RES-zoekgebied
Woningbouw in ontwikkeling
Bedrijventerrein
Revitalisering bedrijventerrein
Natuurnetwerk Nederland
Panoramazone Westfriese Omringdijk
Recreatieparken
Zaadveredelingscontour provincie
Bestaand zaadveredelingsgebied
Wegen
Diepsmeercorridor
Mogelijk nieuw hoogspanningstracé
Bestaand hoogspanningstracé
Plangrens Zuidelijke Kernen
Bestaande windmolens
N
1 cm = 400 m



# 02. Ruimtelijke analyse



# 02. Ruimtelijke analyse

Om grip te houden op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling en de kwaliteit van de kernen en het omringende landschap is het van belang een duidelijke samenhangende ruimtelijke structuur vast te leggen. Deze structuur moet garant staan voor de bereikbaarheid en leefbaarheid van de dorpen, ruimte bieden aan groen en water en de samenhang tussen de dorpen en het omringende landschap vormgeven. Het is het samenhangend kader waarbinnen nieuwe woningen, voorzieningen en bedrijven ontwikkeld kunnen worden.

Het is daarbij onze ambitie aan te haken op bestaande ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de drie kernen en het landschap. Door ze stuk voor stuk te analyseren, en ook het ontstaan ervan te beschouwen zijn de kenmerkende identiteiten in beeld gebracht. Deze analyses zijn aangevuld met aangereikte bevindingen vanuit de dorpsraden.



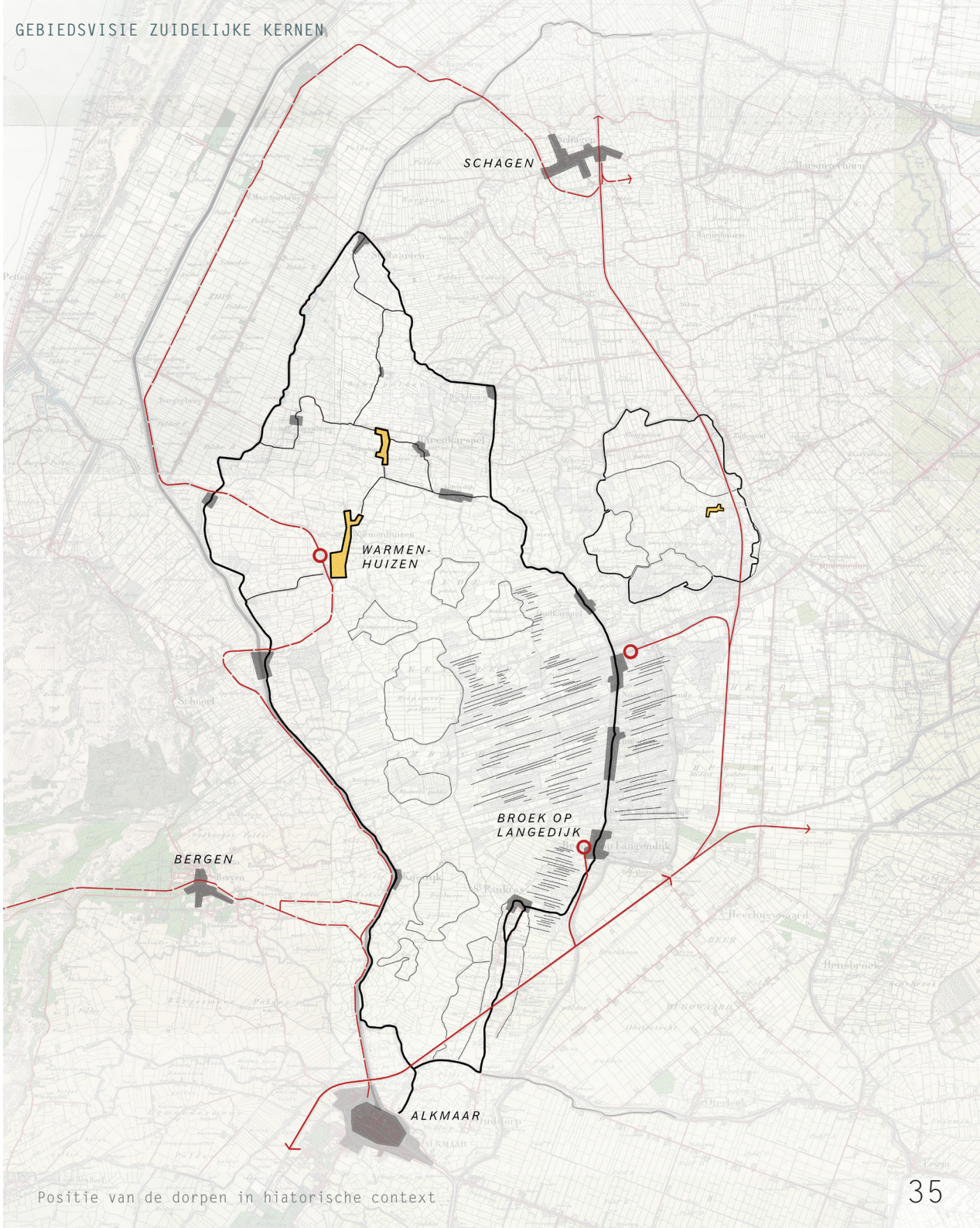
Historische luchtfoto van Warmenhuizen rond 1965



Economie was sterk verweven met het landschap



Historisch beeld van het oude tramlijntje in Warmenhuizen




Positie van de dorpen in hiatorische context

## Polders, weidsheid en ruilverkavelingen

Warmenhuizen en Tuitjenhorn liggen in een grootschalig landschap dat aan de westkant begrensd wordt door de Westfriese Omringdijk en het Noordhollandsch kanaal, en aan de oostflank door de N245. Ten zuiden van Warmenhuizen ligt recreatiegebied het Geestmerambacht. Dit is vernoemd naar de polder Geestmerambacht waar Warmenhuizen en Tuitjenhorn in liggen. Tot 1968 was dit een waterrijk fijnmazig landschap. De dorpen lagen als langgerekte bebouwingslinten te midden van dit agrarisch gebied. Warmenhuizen en Tuitjenhorn ontwikkelden zich tot tuindersdorpen. De bloeiperiode eind 19e en begin 20e eeuw hing samen met de koolteelt. De monumentale stolpen zijn daar nog getuigen van. Warmenhuizen raakte begin 20e eeuw met een tramspoor verbonden met het landelijk spoorwegnet. Deze tram heeft een belangrijke rol gespeeld bij de groei van de tuinbouwproductie omdat hiermee producten naar elders konden worden vervoerd. De trambaan en de voormalige groenteveiling zijn daarmee de eerste aanzet van de belangrijke bovenregionale rol die de tuinbouw rond Warmenhuizen nog altijd speelt.

Met name het landschap aan de westzijde van de dorpen is karakteristiek en veelzijdig. De zeekleigronden met geknikte polderwegen, het aandijkingenlandschap van de Zijpepolder en het duinlandschap rondom Schoorl maken het een contrastrijk en cultuurhistorisch waardevol landschap. Ook de zone tussen de dorpskern van Warmenhuizen met de losse terpen van Eenigenburg en kasteel Nuwendoorn zijn nog goed herkenbaar en zeer waardevol in dit open landschap.

Vanuit provinciaal beleid wordt gestuurd op een zorgvuldige ontwikkeling van dit landschap. Zo wordt in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie verwezen naar de Kwaliteitszone van 200 meter breed en de Panoramazone van de Omringdijk; in totaal een zone van ongeveer één kilometer waar openheid en verre zichten gewaarborgd dienen te worden.

Waarland ligt in de Waarlandpolder. De Waarlandpolder is een polder die bestaat uit allerlei kleinere polders van rond de 17e eeuw. Ze heeft van oudsher, vergeleken met de Geestmerambacht, een veel kleinschaligere inrichting. De Waarlandboezem, die de ring vormt van de polder, is een prachtig landschappelijk element. Aan de oostflank valt het deels onder het Natuur Netwerk Nederland-regime en is daarmee een beschermd natuurgebied.

De ruilverkaveling die tussen 1968 en 1974 is uitgevoerd heeft een enorme verandering teweeggebracht. Het Geestmerambacht is sindsdien geen vaarpolder meer, maar de landerijen werden ‘per as’ bereikbaar en het landschap werd veel grootschaliger. Ook de Waarlandpolder werd opnieuw ingericht waarbij de boezems van oudere indijkingen werden uitgewist. Het gevolg is dat de kenmerkende lintdopen niet langer met een achtersloot aan het landschap lagen en de schaalvergroting maakte dat de reeks stolpboerderijen grotendeels hun agrarische functie verloren.

Doordat het landschap sterk werd gerationaliseerd ten dienste van de landbouw verloor het ook zijn ‘weerstand’ tegen schaalvergroting van de dorpen. In alle drie de kernen ontstaan tamelijk uitwisselbare nieuwe woonbuurtjes aan weerszijden van de oude dorpslinten waardoor de meest historische en kenmerkende delen ingesloten zijn geraakt en nauwelijks nog verbonden zijn met het omringende landschap.

De akkerbouw heeft een sterke positie rond de dorpen. Deze bedrijfstak is nauw verbonden met de aanwezigheid van groentesnijder Vezet. Dit bedrijf heeft enorme bedrijfsgebouwen en logistieke terreinen ontwikkeld die vrijwel de gehele zuidelijke dorpsrand van Warmenhuizen inneemt. De schaal van dit bedrijf staat op spanning met het dorpse karakter van Warmenhuizen. Ook de verkeersdruk die Vezet en lokaal afhankelijke bedrijven veroorzaken zet de leefbaarheid onder druk.

Ondanks deze grote veranderingen is er nog steeds een verschil te ervaren tussen de Waarlandpolder en de omgeving van Tuitjenhorn en Warmenhuizen. Rond Waarland is de omgeving kleinschaliger en het dorp ligt wat in de luwte. De Waarlandboezem is nog altijd herkenbaar en is een geliefd ommetje om te wandelen of te varen.

Bij Warmenhuizen en Tuitjenhorn is de schaalvergroting van de dorpen, de bedrijvigheid en de infrastructuur veel nadrukkelijker zichtbaar. Hier staan de kwaliteit en openheid van het landschap onder druk. Het meest zichtbaar is dat aan de westzijde van de dorpen waar bedrijfsbebouwing steeds dichter oprukt tot nabij de Westfriese Omringdijk, en aan de zuidzijde waar bedrijfsterreinen verder uitbreiden en het wegennet deze groei nauwelijks aankan.



Stolpen zijn karakteristiek voor de omgeving




1960, landschap vóór de ruilverkaveling



Historisch beeld Warmenhuizen




2020, het gevolg van de ruilverkaveling is duidelijk zichtbaar

# *Waarland*

Waarland is een stuk jonger dorp dan Warmenhuizen en Tuitjenhorn. Drie wegen zijn met elkaar verknoopt geraakt te midden van de Waarlandpolder; de Kerkstraat, de Veluweweg en de Hogebrugweg. Dit gebeurde pas sinds begin 20e eeuw en sindsdien groeit het dorp rond deze driesprong gestaag. Aanvankelijk langs de polderweggetjes en later ook meer planmatig. Zo is de Volleringweg een later aangelegde doorgaande weg waaraan een klein nieuwbouwbuurtje is gelegen. Recent is ook de Beemsterboerweg bebouwd geraakt. Door deze ontwikkeling raken open landjes steeds verder ingesloten en heeft Waarland een zeer open opzet met onbebouwde landjes achter de erven. Enkele karakteristieke monumenten dragen bij aan het dorpsgezicht van Waarland. Denk aan de Wulfram kerk en de molens in en rondom het dorp.

Kenmerkend is ook dat er niet een echt duidelijk centrum is aan te wijzen. De winkels en voorzieningen liggen wat verspreid over het dorp. Wel is er een concentratie gaande aan de westzijde van het dorp waar recent een nieuwe supermarkt is gevestigd en waar ook het zwembad, dorpshuis, sporthal en basisschool zijn gelegen. Aan die kant van het dorp liggen ook de sportvelden, een begraafplaats, een oude molen en het mooie natuurgebied rondom de Weelbrug. Het dorp is goed bereikbaar vanaf de N241 en N242, maar ligt tegelijkertijd door de brede omringende boezem in de luwte.



Boerderij Wever, Slootgaard



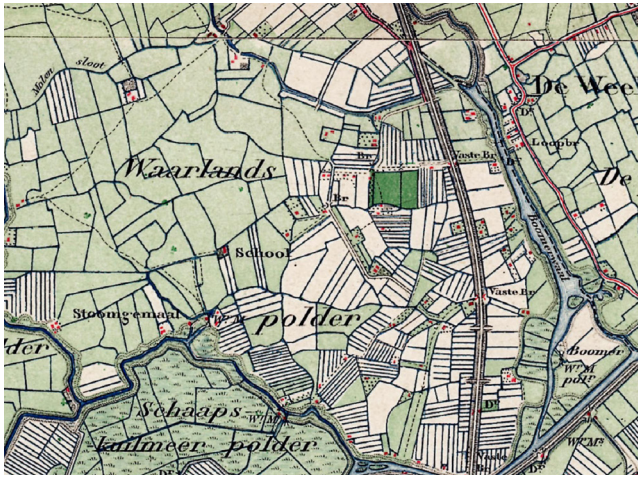
Luchtfoto van het park in Waarland




De Posthoorn



Weelbrug




Waarland kent vanuit de geschiedenis geen oude kern
(1880 - Topotijdreis)




De komst van de Volleringweg en de eerste
uitbreidingen van Waarland.
(1980 - Topotijdreis)




Dorpsanalyse waarin ruimtelijke structuren zijn getekend: groene kwaliteit in, en rond
het dorp, de tijdslagen van dorpsuitbreidingen (bruin) en het historische dorpslint met
zwaartepunt van voorzieningen. (beige/roze)

# *Warmenhuizen*

Warmenhuizen bestaat van oorsprong uit twee terpenlinten die in het zuiden bij elkaar komen, gelegen in het oorspronkelijke fijnmazige landschap van sloten en kavels. Het langgerekte lint waaierde aan de zuidkant wat uit met enkele zijstraten.  In het zuidelijk deel bevindt zich van oudsher een kleine dorpskern. Naar het noorden splitst het lint zich in een deel dat lang doodlopend is geweest (De Fuik) en een weg die naar Tuitjenhorn loopt (de Oostwal).

Nadat het Geestmerambacht werd ruilverkaveld zijn nieuwe buurten toegevoegd en zijn er wegen langs de nieuwe buitenrand van het dorp aangelegd. Daarmee is Warmenhuizen als woongebied sterk gegroeid. Bijzonder is dat ter hoogte van het kerkterrein bij de Oude Ursulakerk dwars op het oude dorp een doorlopende parkstructuur is aangelegd die van de ene naar de andere dorpsrand doorloopt. Hier zijn restanten uit de 12e eeuw te vinden. De nabijgelegen dorpsherberg uit de 17e eeuw fungeert nog als horecafunctie.

De nieuwe buurten sluiten door het dempen van de achtersloten naadloos aan op de achterkant van het oude dorpslint. Achter de 19e eeuwse Ursula en Gezellinnenkerk ligt nog de brug die toegang gaf tot de begraafplaats. De sloot is echter ook hier gedempt. Naast deze kerk is achter het oude lint een nieuw winkelcentrum aangelegd.
Meest opvallend is de enorme schaalvergroting van bedrijfsterreinen aan de zuidzijde van Warmenhuizen.

Hier is ten koste van de oude en nieuwe structuren zoals de trambaan en polderwegen ruimte gegeven aan steeds grootschaliger bedrijvigheid.
Aan de westzijde is eveneens een schaalvergoting van bedrijvigheid zichtbaar. De Veilingweg vorm een harde grens tussen de woongebieden en de zaadveredelingsbedrijvigheid. Vanaf de Veilingweg is het open zicht op de zone ten oosten van de Westfriese Omringdijk (waar Eenigenburg en kasteel Nuwendoorn liggen) nog aanwezig, maar deze openheid staat hier wel onder druk.

De noordzijde is van Tuitjenhorn gescheiden geraakt door de aanleg van de Harenkarspelweg. Nieuwe woonbuurtjes vullen de resterende ruimte, maar deze zijn nauwelijks verbonden de bestaande dorpsstructuur. Alleen de oostrand grenst nog deels direct aan het open, ruilverkavelde polderlandschap.




Historisch beeld Warmenhuizen, van Museum Historisch Harenkarspel



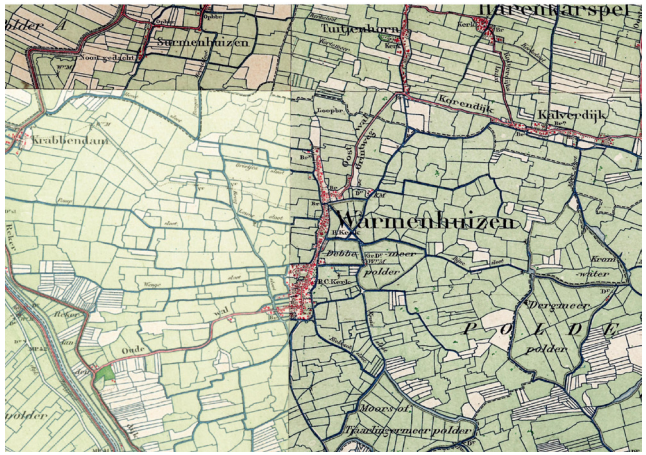
Lint van Warmenhuizen



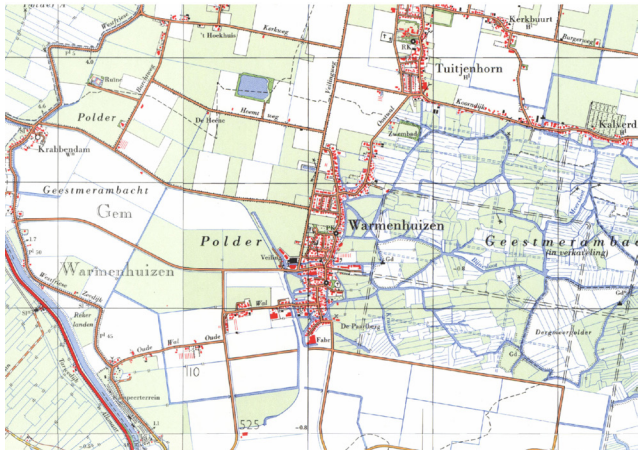

Nieuw Centrum Warmenhuizen



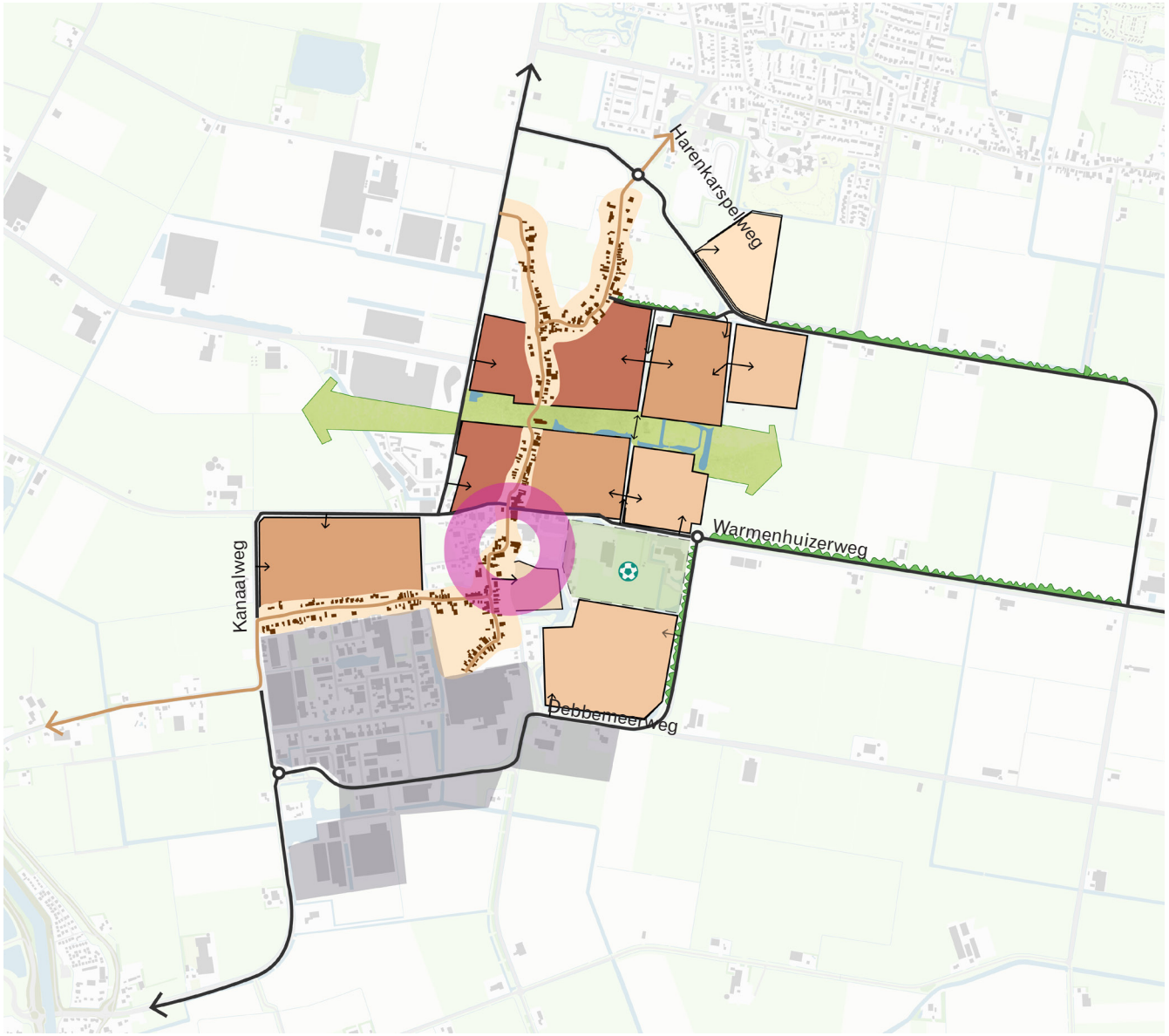
Achter de ursula en Gezellinnenkerk




Een duidelijk lint vormt het historische Warmenhuizen
(1880 - Topotijdreis)




De uitbreidingen van Warmenhuizen vormen een
opdikking van het dorp.
(1970 - Topotijdreis)




Dorpsanalyse waarin ruimtelijke structuren zijn getekend: groene kwaliteit rondom de Ursulakerk (lichtgroen), de tijdslagen van dorpsuitbreidingen (bruin) en het historische dorpslint met zwaartepunt van voorzieningen. (beige/roze)

# *Tuitjenhorn*

Tuitjenhorn is eveneens in oorsprong een lintdorp. Vergeleken met Warmenhuizen is het wat minder dicht bebouwd en is het oude dorpslint wat breder. Een echt centrum is niet aan te duiden en voorzieningen lagen van oudsher verspreid langs het lint. De kerk is beeldbepalend voor het dorpssilhouet.

Met de groei van het dorp zijn het voormalige Tuitjenhorn, Zijbelhuizen en Kalverdijk onderdeel geworden van een aaneengesloten kern. Het zwaartepunt van het woongebied ligt nu tussen de oude linten in. Hier zijn ook een sportcomplex en een supermarkt gelegen.
De oostrand van het dorp heeft het meest landelijk karakter. Hier liggen open landjes tussen de bebouwing en het Kalverdijkerlaantje. De Kerkbuurt is hier als oorspronkelijke hoofdkern en bijzonder buurtschapje nog goed herkenbaar gebleven door het aansluitende park.

Aan de zuidzijde is het dorp het meest wanordelijk opgebouwd. Hier liggen uiteenlopende voorzieningen zoals het campusterrein Midgard, de bibliotheek en enkele sportfaciliteiten bij elkaar maar mist er een duidelijke ruimtelijke samenhang. Ook de bouw van nieuwe woningen en de aanleg van de Harenkarspelweg zijn duidelijk als losse projecten uitgevoerd. Hierdoor is ook de kwaliteit van de aansluiting op Warmenhuizen erop achteruitgegaan.

De dorpsstraat, sportlaan en het centrumgebied rondom de sportvelden en de supermarkt vragen om aandacht. Hier liggen kansen om het dorp beter in te richten.





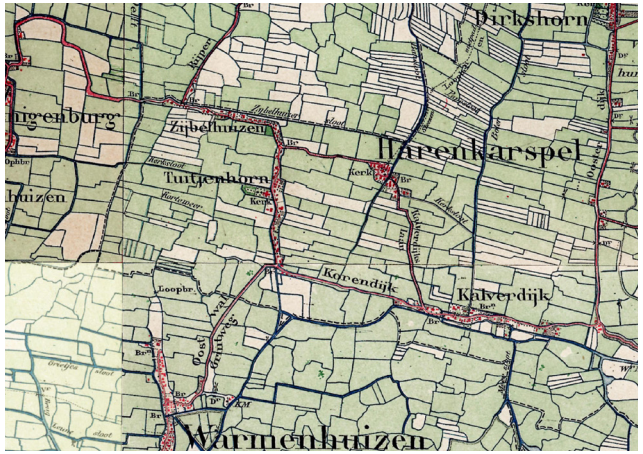

Sportlaan, Tuitjenhorn



Bogtmanweg ter hoogte van de kerk




Kalverdijk




Een dubbellint met meerdere kernen. Tuitjenhorn, Kerkbuurt en Zijbelhuizen
(1880 - Topotijdreis)




Langs het lint van Tuitjenhorn ontwikkelt het dorp
(1970 - Topotijdreis)




Dorpsanalyse waarin ruimtelijke structuren zijn getekend: groene kwaliteit aan weerszijden én tussen de verschillende buurten (lichtgroen), de tijdslagen van dorpsuitbreidingen (bruin) en het historische dorpslint met twee zwaartepunten met voorzieningen. (beige/roze)



# 03. Visie en uitgangspunten



# 03. Visie en uitgangspunten

De trends en ontwikkelingen zoals we die hebben beschreven en op de dynamiekkaart hebben weergegeven raken aan de kwaliteit van het landschap, de economische ontwikkelingen en aan de toekomst van de dorpen. Dat vraagt erom op deze vier thema's vanuit een duidelijke en onderling afgestemde visie sturing te geven.

1. **Waarden van het landschap**
2. **Economie**
3. **Verkeer en openbaar vervoer**
4. **Vitale dorpen**





# 3.1 Waarden van het landschap

Door de groei van de dorpen, de schaalvergroting in de landbouw en de expansie van bedrijfsterreinen staat de openheid van het landschap onder druk. Ook is de vroegere vanzelfsprekende verbinding tussen de dorpen en de omgeving verbroken. Niet langer grenzen vrijwel alle erven aan een achtersloot, en niet langer staan de boerderijen in het dorp, maar liggen ze erbuiten. Dat roept de vraag op welke waarde het landschap voor de kernen nog kan vervullen. Hoe kan het landschap blijven bijdragen aan de leefbaarheid van Warmenhuizen, Tuitjenhorn en Waarland? En hoe kan het landschap ook aantrekkelijk blijven voor recreanten?

## Koester de openheid

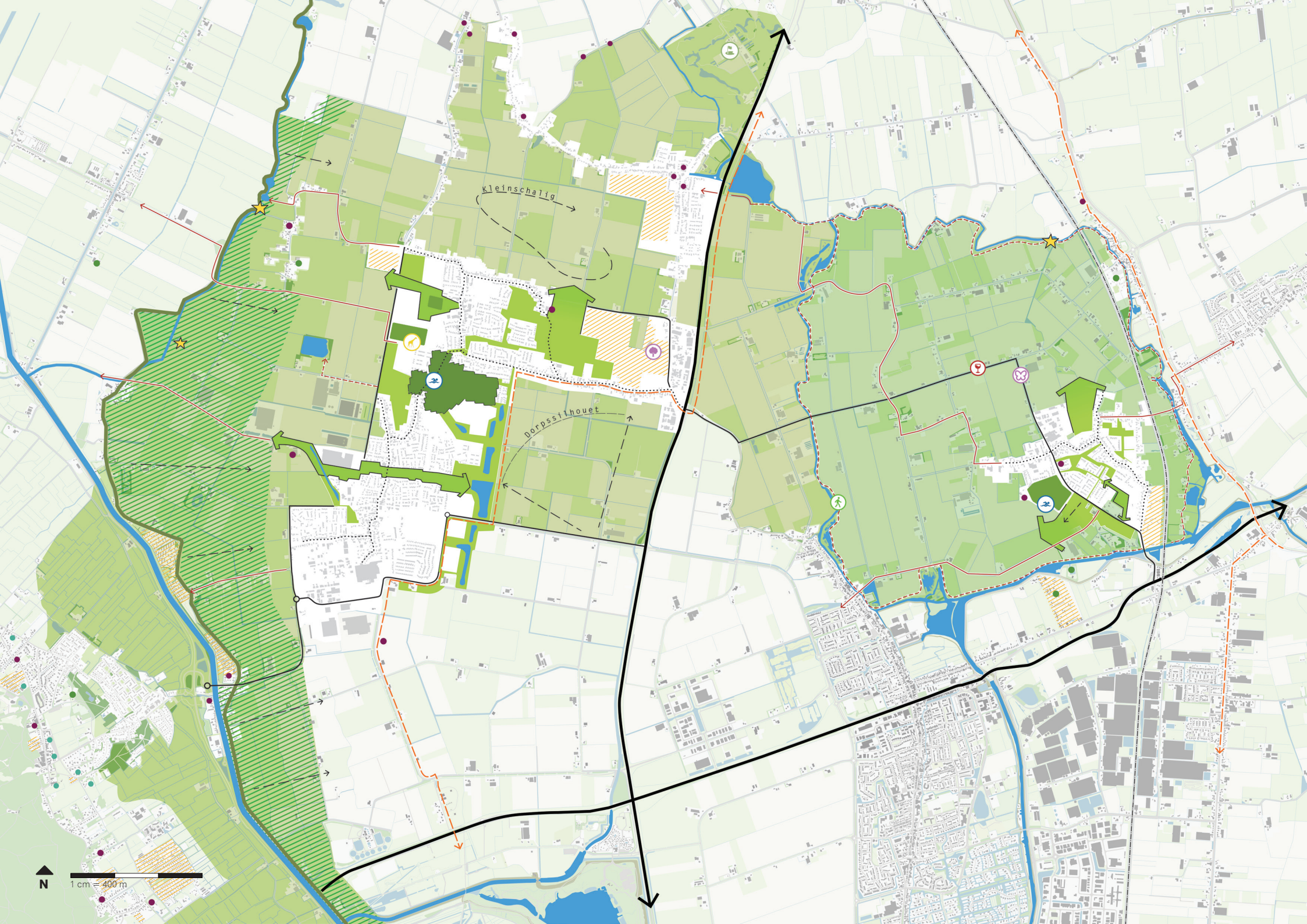
De belangrijkste opgave is het behoud van de kenmerkende openheid van het landschap. Door de economische druk vanuit Alkmaar en Dijk en Waard is dat voor het zuidelijk deel nauwelijks nog een realistische optie. Voor een brede band over Waarland en Tuitjenhorn tot en met de panoramazone van de Westfriese Omringdijk is het echter zeker nog niet te laat.

Dit vraagt om een zorgvuldig beheer van de ruimte en het voorkomen van de bouw van grootschalige schuren, huisjesparken, sportterreinen en dorpsuitbreidingen. Daarnaast moet er een aanpak worden ontwikkeld om schuren op boerenerven die leeg komen te staan door schaalvergroting in de bedrijfsvoering af te breken. Daarmee kan een sluipende verrommeling en onjuist gebruik worden tegengegaan. De dorpssilhouetten vormen in deze visie de markante herkenningspunten in het landschap.



Panoramazicht vanaf de Westfriese Omringdijk

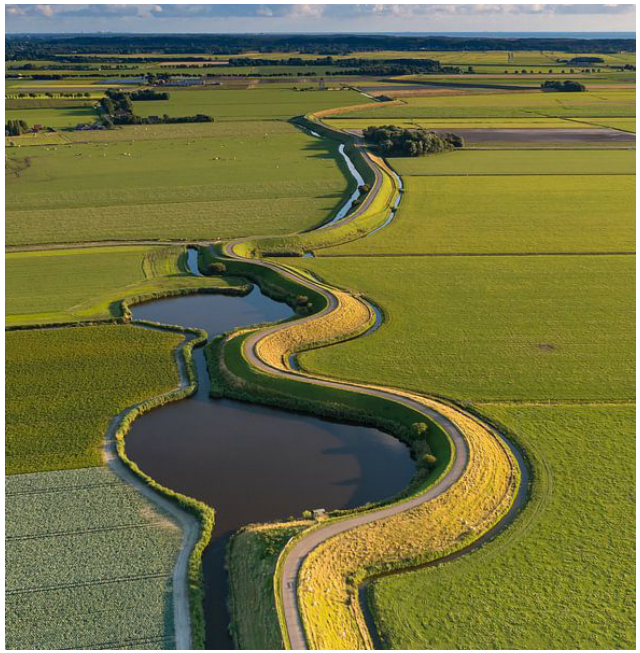



kleinschalig
dorpssilhouet
N
1 cm = 400 m

## Koester de verschillende karakteristieken

Ondanks dat de ruilverkaveling een grote ‘gelijkmaker’ is geweest zijn er nog altijd verschillen aan te wijzen in het landschap; weids langs de Omringdijk, kleinschalig tussen Tuitjenhorn en Dirkshorn, en vol bijzondere plekken rond de Waarlandpolder. Voorkomen moet worden dat een verdere rationalisering van de landbouw of de aanleg van zonneparken deze kenmerken laat verdwijnen. Om die reden krijgen deze grootschalige ontwikkelingen geen ruimte in de Waarlandpolder.

Ruimte voor schaalvergroting is er in het Geestmerambacht ten zuiden van de Warmenhuizerweg-Westelijke Randweg.



De bekende wielen langs de Omringdijk

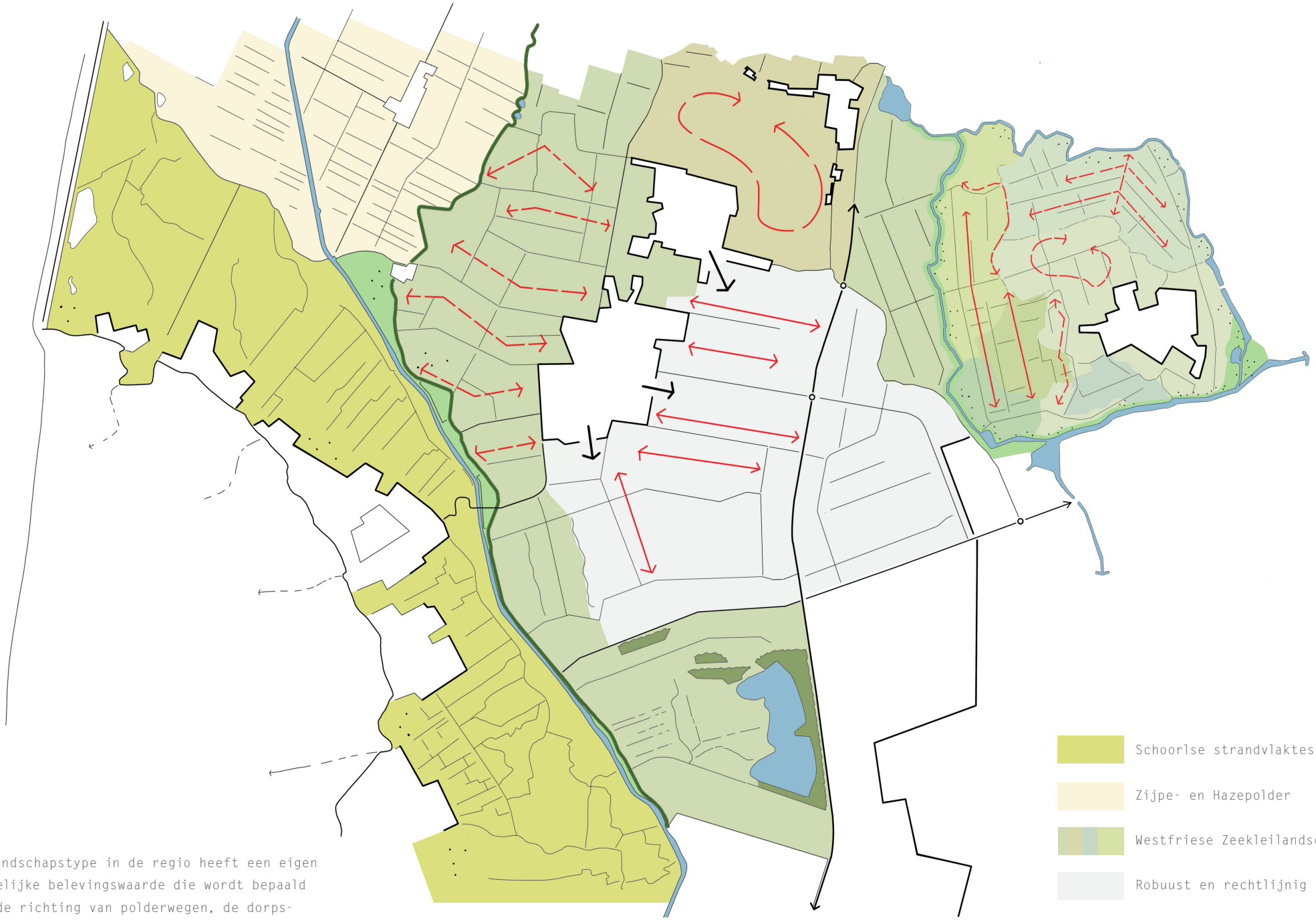








Recreatieve kwaliteiten in de omgeving




Elk landschapstype in de regio heeft een eigen ruimtelijke belevingswaarde die wordt bepaald door de richting van polderwegen, de dorps-randen én grotere landschappelijke structuren zoals de Westfriese Omringdijk.

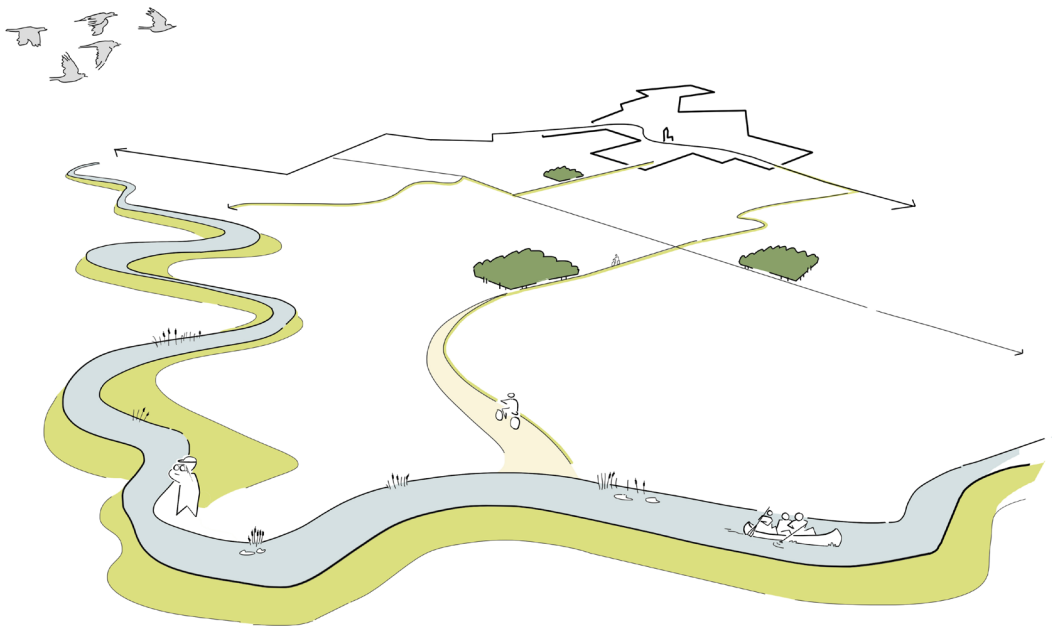
### Werk aan biodiversiteit en klimaatrobuustheid

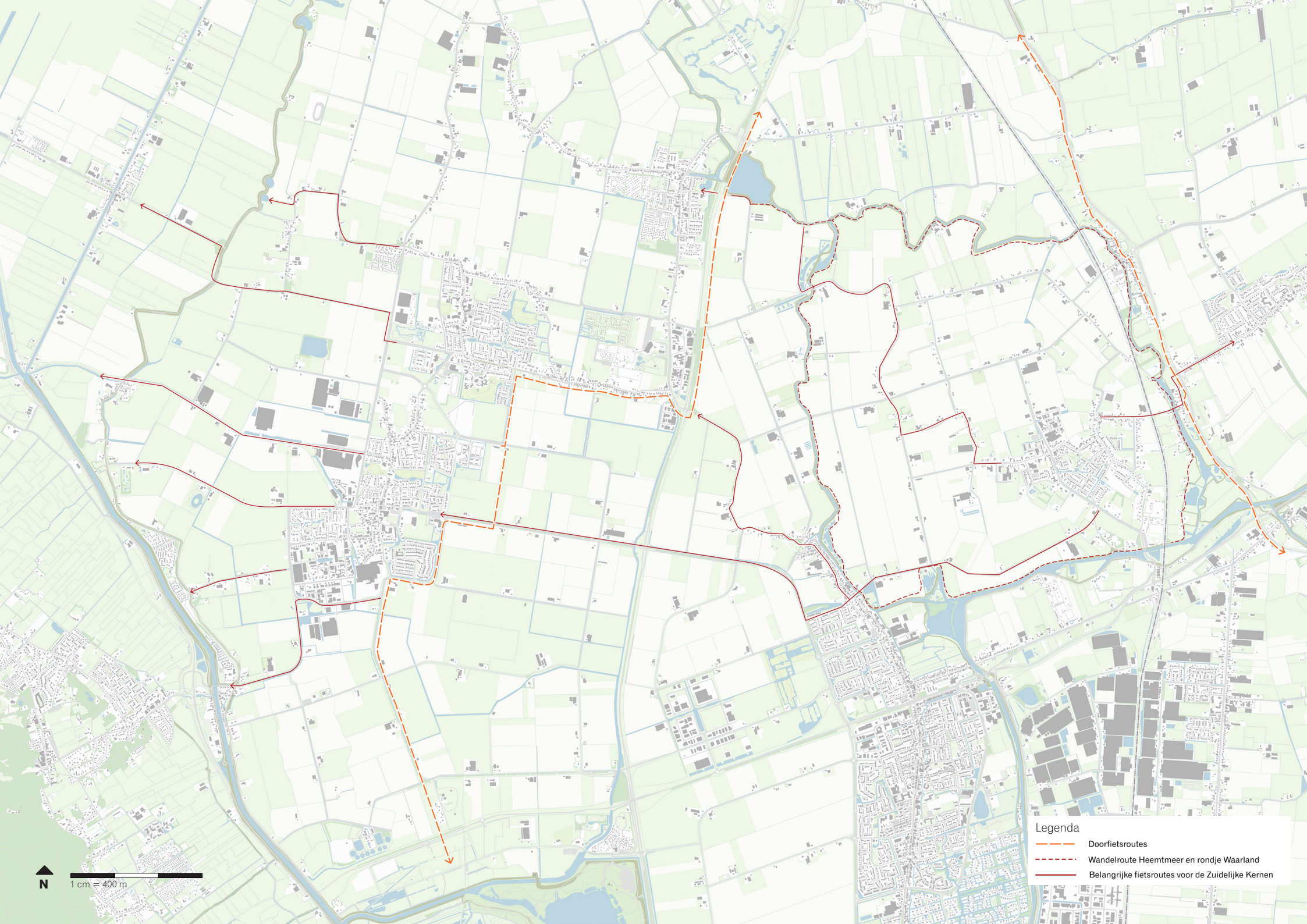
De verschillende condities in het landschap bieden kansen om de biodiversiteit te herstellen. Dit vraagt om specifieke maatregelen per landschapszone die in samenhang moeten worden uitgewerkt. Daarnaast zal de inrichting moeten worden aangepast op de klimaatverandering. Met name het bufferen van water is een opgave die ruimte vraagt, maar ook kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Rond Warmenhuizen-Tuitjenhorn en op diverse plekken in de Waarlandpolder zijn gebieden kwetsbaar bij hevige regenval. Dit kan worden aangegrepen door hier structureel meer ruimte voor water te bieden. Hiermee kunnen fraaie dorpsranden worden vormgegeven in de overgang naar het agrarisch gebied, en de Waarlandpolder kan nog nadrukkelijker een biodivers landschap gaan vormen.

### Ontwikkel een langzaam verkeersnetwerk met landschappelijke waarde

Het open landschap kan aan aantrekkelijkheid winnen voor bewoners en recreanten als er een uitgebreider verbindend netwerk van wandel- en fietspaden wordt gerealiseerd. Voor bewoners wordt het landschap daarmee toegankelijker en goede fietspaden bieden een alternatief voor de auto en de verminderde openbaar vervoersverbindingen. Dit sluit aan bij de opgave om de drukste polderwegen veiliger te maken voor fietsers. We kijken naar het verbeteren van de oost-westverbindingen voor fietsverkeer.
Daarnaast kan met name het ‘Rondje Waarland’ aantrekkelijker worden voor wandelaars als ontbrekende schakels over private erven kunnen worden gerealiseerd. Bij Warmenhuizen en Tuitjenhorn is de opgave om, ondanks de groei van de zaadveredelingsbedrijven, toch aantrekkelijke landschappelijke routes te voorzien tussen de dorpen en de Westfriese Omringdijk en met recreatiegebied Geestmerambacht

Hiermee kan een aantrekkelijk netwerk ontstaan dat de dorpen verbindt en ook fietstochten mogelijk maakt tussen polders en de duinrand waarmee de toeristische waarde van het gebied kan worden bestendigd. Maar tevens een netwerk wat van grote waarde is voor woon-werk verkeer en schoolverkeer.




Legenda
Doorfietsroutes
Wandelroute Heemtmeer en rondje Waarland
Belangrijke fietsroutes voor de Zuidelijke Kernen
N
1 cm = 400 m

# 3.2 Economie

In het gebied zijn zeer uiteenlopende bedrijven van allerlei omvang actief. Naast de al eerdergenoemde bedrijven als Vezet, Bejo en Hazera die bovenregionaal opereren zijn er ook talloze lokale ondernemers. Met name vanuit Warmenhuizen melden zich veel ondernemers die ruimte zoeken.

De groei van de lokale bedrijvigheid krijgt de ruimte in de uitbreiding van de bestaande bedrijfsterreinen in Waarland (De Groet) en Warmenhuizen (Oude Vaart). Voor de invulling van het gesloopte kassencomplex op het bedrijventerrein Oudevaart vinden we het belangrijk dat er een kwalitatief hoogwaardige rand naar het buitengebied ontstaat. Daarnaast moeten de bestaande terreinen De Dijken, De Banne en De Groet worden aangepakt. Deze terreinen moeten worden verduurzaamd door een groenere inrichting en leegstand moet worden bestreden. Dit kan door bijvoorbeeld intensiever gebruik van grasvelden met een bedrijfsbestemming. De bedrijfsterreinen moeten daarnaast actief worden benut voor het verplaatsen van verkeersaantrekkende niet-agrarische bedrijven in de Waarlandpolder. Deze passen niet meer in het kleinschaliger karakter van de wegen en het landschap en vormen daarmee een bedreiging voor de leefbaarheid.

Het naburige Breekland in gemeente Dijk en Waard is eveneens een interessante locatie voor bedrijven, maar de ontsluiting vanuit Warmenhuizen is voor verbetering vatbaar om dit terrein interessant te laten zijn voor lokale ondernemers.

De zaadverdelingsbedrijven zijn van oudsher geconcentreerd aan de westzijde van Warmenhuizen. Provinciaal beleid laat deze ook toe aan de zuid- en oostzijde van Warmenhuizen. De groei van de bedrijven aan de westzijde heeft de landschappelijke kwaliteit van die dorpsrand onder druk gezet en het zicht op de duinen bij Schoorl deels geblokkeerd. Daarnaast stuit de groei hier op de provinciale panoramazone langs de Westfriese Omringdijk. Deze panoramazone overlapt deels met de zone voor zaadveredeling. Dit betekent dat de zaadveredelingsbedrijven in de panoramazone geen kassen of gebouwen mogen bouwen, maar hier in vollegrondteelt moeten werken.

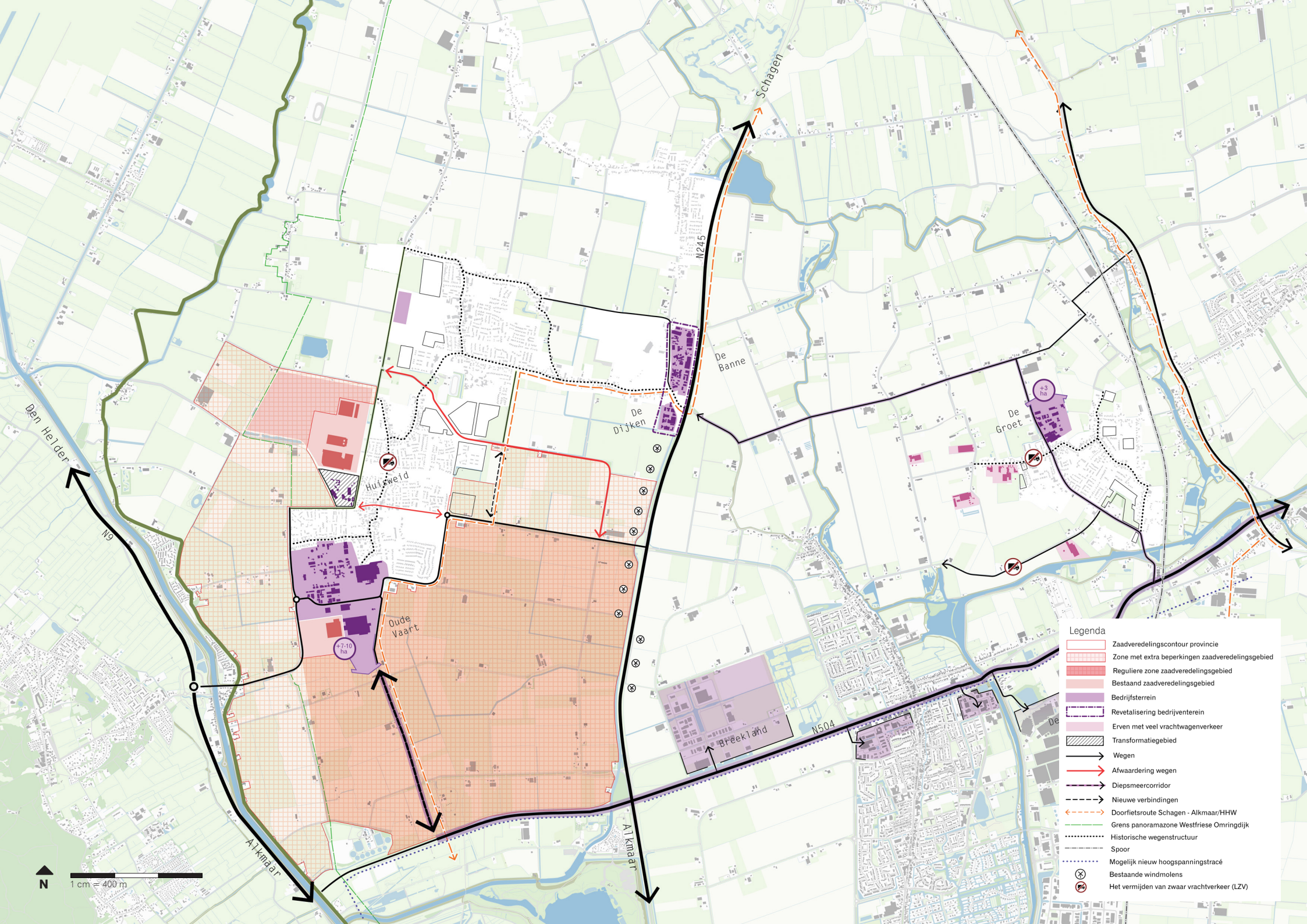
We stellen voor dezelfde beperking op te leggen voor het gebied ten noorden van de Warmenhuizerweg om het zicht op het dorpssilhouet te koesteren en de ligging van de dorpsrand aan open landschap te behouden. Op langere termijn zou de groei van bebouwing voor zaadveredeling beter ten zuiden van de Warmenhuizen, langs de nieuwe Diepsmeercorridor, worden geconcentreerd omdat hier een minder kwetsbaar landschap ligt. In het verleden is hier ook al op geanticipeerd met het aanwijzen van bebouwingsvlakken in het bestemmingsplan langs de Diepsmeerweg en langs de N245. Voor de helderheid: voor Bejo is er op de middellange termijn (tot 2040) nog meer dan voldoende ruimte om op de huidige locatie aan de Trambaan door te ontwikkelen. De uitbreidingsmogelijkheden zijn hier zeer ruim.

Daarnaast heeft Bejo plannen om na 2040 door te groeien aan de zuidkant van de Trambaan. De gemeente gaat hierover met Bejo in gesprek vanuit een positieve grondhouding. De bedoeling is om gezamenlijk een plan te maken en te zoeken naar een optimale indeling vanuit het perspectief van zaadveredeling maar ook te zorgen voor openheid en doorzichten naar de West-Friese Omringdijk, de toegankelijkheid voor recreatief verkeer, en de verdere groene invulling van het gebied ten westen van Huisweid.

De komende jaren wil de gemeente graag samen met het bedrijfsleven verder vormgeven aan het begrip “Seed Valley”. Door nauwe samenwerking met bedrijven in de voedselverwerking die hier ook van oudsher gevestigd zijn, zoals Vezet en B4 Agro, kan hier een cluster “Seed & Food” ontstaan waar schaal, marketing, onderzoek en educatie zorgen voor een meerwaarde.



Luchtfoto met links de Koninklijke Vezet


Schagen
N245
De Banne
De Dijken
De Groet
Huisweid
Oude Vaart
Breekland
N504
Den Helder
N9
Alkmaar
Alkmaar
+3 ha
+7-10 ha
N
1 cm = 400 m
Legenda
Zaadveredelingscontour provincie
Zone met extra beperkingen zaadveredelingsgebied
Reguliere zone zaadveredelingsgebied
Bestaand zaadveredelingsgebied
Bedrijfsterrein
Revetalisering bedrijventerein
Erven met veel vrachtwagenverkeer
Transformatiegebied
Wegen
Afwaardering wegen
Diepsmeercorridor
Nieuwe verbindingen
Doorfietsroute Schagen - Alkmaar/HHW
Grens panoramazone Westfriese Omringdijk
Historische wegenstructuur
Spoor
Mogelijk nieuw hoogspanningstracé
Bestaande windmolens
Het vermijden van zwaar vrachtverkeer (LZV)

## *3.3 Verkeer en openbaar vervoer*

De groei van de dorpen en bedrijvigheid leidt binnen en buiten de dorpen tot bereikbaarheids- en verkeersveiligheidsproblemen. De verkeersveiligheid is een belangrijk onderwerp dat ook vaak is benoemd tijdens participatiebijeenkomsten. Te veel zwaar verkeer mengt zich met fietsers en bewoners die de auto gebruiken. Voorbeelden zijn de Dergmeerweg bij Tuitjenhorn waar fietsers zich ronduit onveilig voelen, of de Volleringweg door Waarland die lastig veilig is over te steken.

De groei van de dorpen is in het verleden al aanleiding geweest de wegenstructuur aan te passen. En opnieuw zijn aanpassingen noodzakelijk om de leefbaarheid en bereikbaarheid bij te sturen.
We zien voor Warmenhuizen en Tuitjenhorn de volgende opgaven:

- In het recente verleden is de Harenkarspelweg aangelegd om het verkeer buiten de dorpen om te leiden, maar met de recente groei van zowel Warmenhuizen en Tuitjenhorn ligt deze weg nu hinderlijk middendoor een steeds meer aaneengesloten woongebied. De verkeersstroom naar de bedrijven aan de westzijde belast in Warmenhuizen ook De Doorbraak en de Stationsstraat. Het oost-west verkeer is daarmee een knelpunt voor de leefbaarheid van Warmenhuizen en Tuitjenhorn. Een oplossing voor deze problematiek kan de zg. Diepsmeercorridor bieden. Deze nieuw aan te leggen weg biedt voor de bedrijven rond Warmenhuizen een ontsluiting richting de N504. Daarmee kunnen ze zuidwaarts naar het regionale wegennet en verminderd de druk op de oost-west routes door de dorpen richting de N245. De druk op de kruising van de Warmenhuizenweg op de N245 zal daarmee gaan verminderen.
- De Harenkarspelweg blijft als ontsluitende weg onmisbaar, maar behoeft extra aandacht in relatie tot de inrichting, de oversteekbaarheid en de verbinding tussen de twee aaneengegroeide dorpen. Het voorstel is om deze weg binnen de bebouwde kom te trekken en de oversteekbaarheid te verbeteren, de verkeersveiligheid te monitoren en te zorgen voor goede fietspaden of stroken. Ook zal de weg straks geschikt zijn voor (wandel)ommetjes door de buurt. Voor de aangrenzende nieuwe bebouwing verbetert daarmee de leefbaarheid en toegankelijkheid. Deze buurten kunnen beter verbonden raken met de dorpen.
- Om de Sportlaan, Dergmeerweg en Kalverdijk te ontlasten stellen we voor het Noorderlicht te verlengen tot aan de Warmenhuizerweg. Deze weg ligt dan op enige afstand van de toekomstige dorpsrand en daarmee wordt de verkeersstroom minder belastend voor de dorpen.
- De Dorpsstraat en Sportlaan in Tuitjenhorn zijn nu nog nadrukkelijk ingericht op autoverkeer. Bij de herinrichting zal uitdrukkelijk de verkeersveiligheid meegenomen worden. Hierbij zullen de omwonenden en belanghebbenden betrokken worden. Een andere inrichting, bijvoorbeeld als 30km/u-straat kan de verblijfskwaliteit en het comfort voor fietsers en wandelaars verhogen. Onderdeel van de herinrichtingsopgave is ook om te verkennen of de parkeerterreintjes kunnen worden verplaatst gelegen nabij en langs de Sportlaan. Als deze niet aan, maar achter het historisch dorpslint kunnen worden voorzien neemt de aantrekkelijkheid van het oude deel van het dorp direct toe. Daarnaast is het relevant te verkennen of de auto-ontsluiting van de supermarkt vanaf de Dorpsstraat kan worden opgeheven. Een verdere verbetering van het oude lint ontstaat als de benzinepomp verdwijnt. Deze trekt autoverkeer aan en is daarmee niet logisch gelegen op deze plek.
- De Dorpsstraat in Warmenhuizen krijgt een vrachtwagenverbod.

De oostelijke ontsluiting van Tuitjenhorn richting de provinciale weg N245 verloopt in belangrijke mate via de routes Kalverdijk/Koorndijk en Sportlaan/ Kerkbuurt. Via deze routes wordt verkeer afgewikkeld richting het noorden (Schagen) en richting het oosten, waar onder andere Waarland en verder oostelijk gelegen kernen zijn gelegen. Deze straten vervullen daarmee een centrale rol in de aansluiting van het dorp op het bovenlokale wegennet, terwijl zij tegelijkertijd een overwegend woonkarakter hebben. Dit leidt tot een bundeling van verkeersbewegingen langs woonlinten en staat onder druk in het licht van de voorziene groei van Tuitjenhorn. Het uitsluitend optimaliseren of reguleren van deze bestaande woonstraten wordt daarom niet beschouwd als een structurele oplossing voor de verkeersopgave van Tuitjenhorn.

De gebiedsvisie benoemt daarom expliciet dat voor de oostelijke ontsluiting van Tuitjenhorn ruimte blijft voor structurele oplossingsrichtingen op gebiedsniveau, gericht op het verminderen van de afhankelijkheid van woonstraten voor de aansluiting op de N245.

Tot deze oplossingsrichtingen behoren onder meer:

- een aanvullende oostelijke ontsluitingsstructuur richting de N245, waaronder een verbinding in de zone Dergmeerweg – De Dijken;
- een alternatieve oostelijke ontsluitingsvariant buiten de kern van Tuitjenhorn, zoals in eerdere planvorming en historische verkenningen is onderzocht;
- andere omleidings- of ontsluitingsoplossingen die tot doel hebben woonstraten te ontlasten en verkeer richting de N245 anders te structureren.

Aan een verdere verbetering van de bereikbaarheid kan de geplande doorfietsroute tussen Alkmaar en Schagen bijdragen. Deze passeert zowel de kernen van Warmenhuizen en Tuitjenhorn alsook enkele bedrijfsterreinen. De geplande route gaat dwars door de dorpskern van Warmenhuizen. Met het voorstel om Noorderlicht door te trekken ontstaat er ook een kans om langs die kant een alternatieve doorfietsroute langs Warmenhuizen te creëren.




Dorpsstraat Tuitjenhorn




De als fietsstraat hergeprofileerde Kalverdijk



Harenkarspelweg zal transformeren naar een weg binnen de bebouwde kom (50 km/u) met meer aandacht voor de veiligheid van voetgangers en fietsers.

We zien voor Waarland de volgende opgaven:

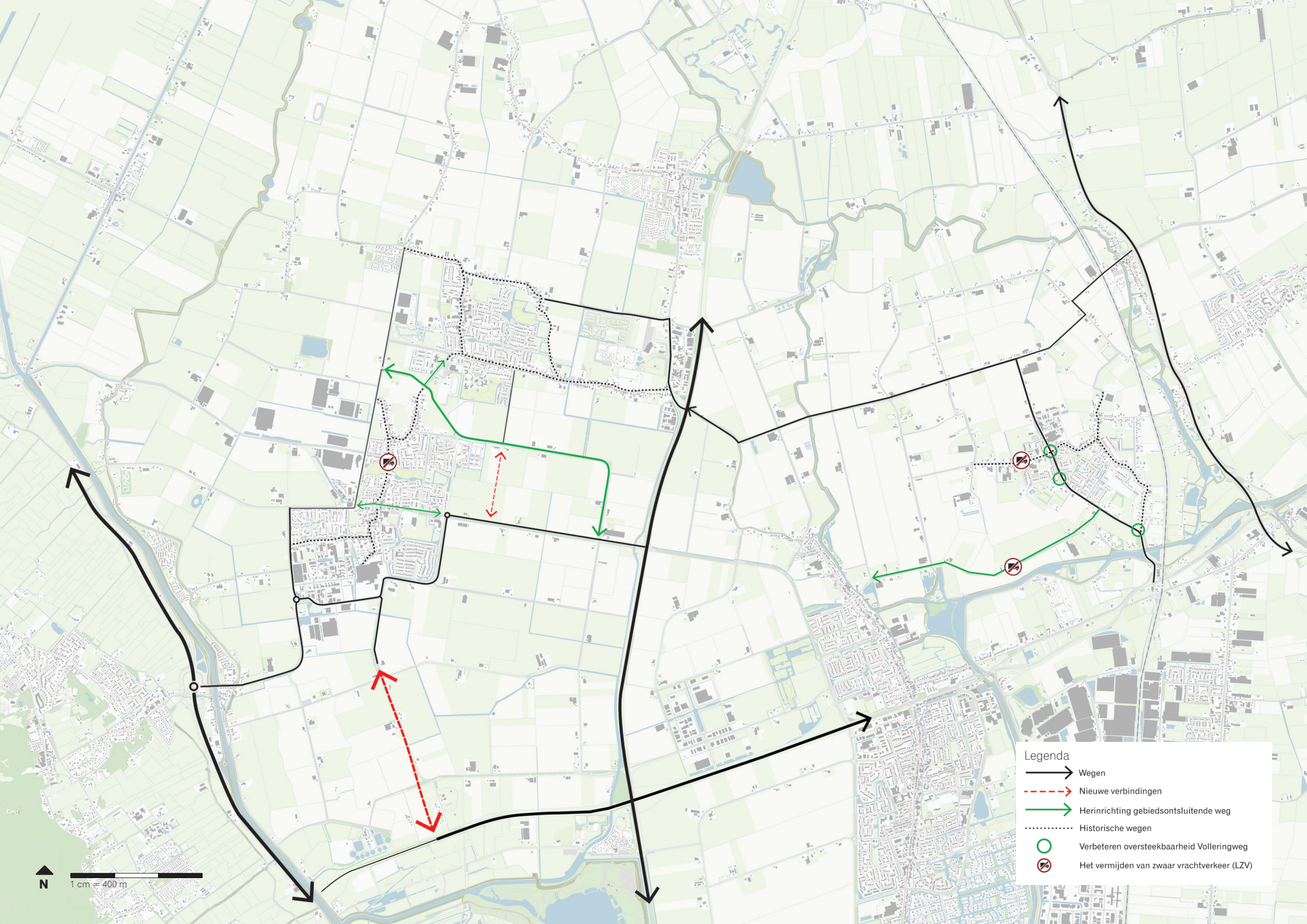
- De Volleringweg en de Andries Dekkerweg-Zandweg blijven de doorgaande wegen die Waarland verbinden met de N245 en de N241-N242. De Volleringweg verwerkt het zware verkeer door het dorp en daarom zal onderzocht worden of de veiligheid en oversteekbaarheid op de drie kruisingen kan worden verbeterd. Het gaat om de kruisingen met de Kerkstraat, de Hoebelaan/ Tulpstraat (bij IKC Sint Jan) en bij de Hogebrugweg/ Westkade.
- Naast het verbeteren van de verkeersveiligheid en oversteekbaarheid van de Volleringweg, is er een kans om zwaar verkeer op de Kerkstraat te verminderen door een transformatie van bestaande (zware) bedrijvigheid naar andere functies (wonen, voorzieningen, recreatie) die minder (zwaar)verkeer aantrekken. Hoe dan ook zal de dagelijkse bevoorrading van de supermarkt aan Molenzicht altijd via de Kerkstraat afgewikkeld moeten worden.
- De overige straten in het dorp behouden hun kleinschalig karakter. Daarmee zit er een rem op de groei van het aantal woningen. De bestaande straten moeten immers het extra verkeer kunnen verwerken. Aangezien de ontwikkellocaties verspreid over het dorp liggen, is er geen noodzaak tot structurele aanpassingen van het wegennet.
- De Schaapskuilweg richting Oudkarspel krijgt een vrachtwagenverbod om de veiligheid van fietsers op deze recreatieve route te vergroten. Uiteraard geldt dit niet voor bestemmingsverkeer.



Schaapskuilweg



Smeetsweg


Legenda
Wegen
Nieuwe verbindingen
Herinrichting gebiedsontsluitende weg
Historische wegen
Verbeteren oversteekbaarheid Volleringweg
Het vermijden van zwaar vrachtverkeer (LZV)
N
1 cm = 400 m

# 3.4 Vitale dorpen

Waarland, Tuitjenhorn en Warmenhuizen zullen alle drie verder groeien in de komende jaren. Met name het aantal woningen zal moeten toenemen en de groei van de dorpen moet helpen om het draagvlak onder de voorzieningen op peil te houden. Voor de detailhandel gaat het om voldoende klanten, voor de vergrijzende bevolking om het aantrekken van voldoende vitale bewoners om als vrijwilliger bij te dragen aan de maatschappelijke voorzieningen en voor de scholen om voldoende leerlingen te behouden.

Het gaat daarbij niet alleen over het ontwikkelen van bouwlocaties, maar ook om een aantrekkelijke, toekomstbestendige woonomgeving en de combinatie tussen wonen en zorg. De openbare ruimte, de aanwezigheid van parken en groengebieden, de aantrekkelijkheid van het omringende landschap en de aanwezigheid van voorzieningen zijn daarbij allemaal van belang. In dit hoofdstuk beschrijven we globaal de beoogde ontwikkeling van de drie kernen, en in hoofdstuk 4 worden enkele projecten nader toegelicht.

Naast de geplande bouwlocaties staat de gemeente positief tegenover het opvullen van dorpslinten. Daarbij hanteren we de definitie van de provincie Noord-Holland: “ een lint is een lijn van bebouwing in het landelijk gebied langs wegen of waterlopen overwegend ten behoeve van wonen, waarbij de bebouwing aaneengesloten of op korte afstand van elkaar gelegen is en daarmee een eenheid vormt. Het kan voorkomen dat een dorpslint aan één zijde van de weg voorkomt. De overzijde wordt dan niet tot het dorpslint gerekend.”

## Warmenhuizen-Tuitjenhorn

**Woningbouw**

Alle woningbouwlocaties moeten bijdragen aan de kwaliteit van de dorpen en er daarom goed mee verbonden zijn. We zien het als opgave om met deze dorpsuitbreidingen ook te werken aan zorgvuldig vormgegeven dorpsranden en overgangen met het omringende landschap.

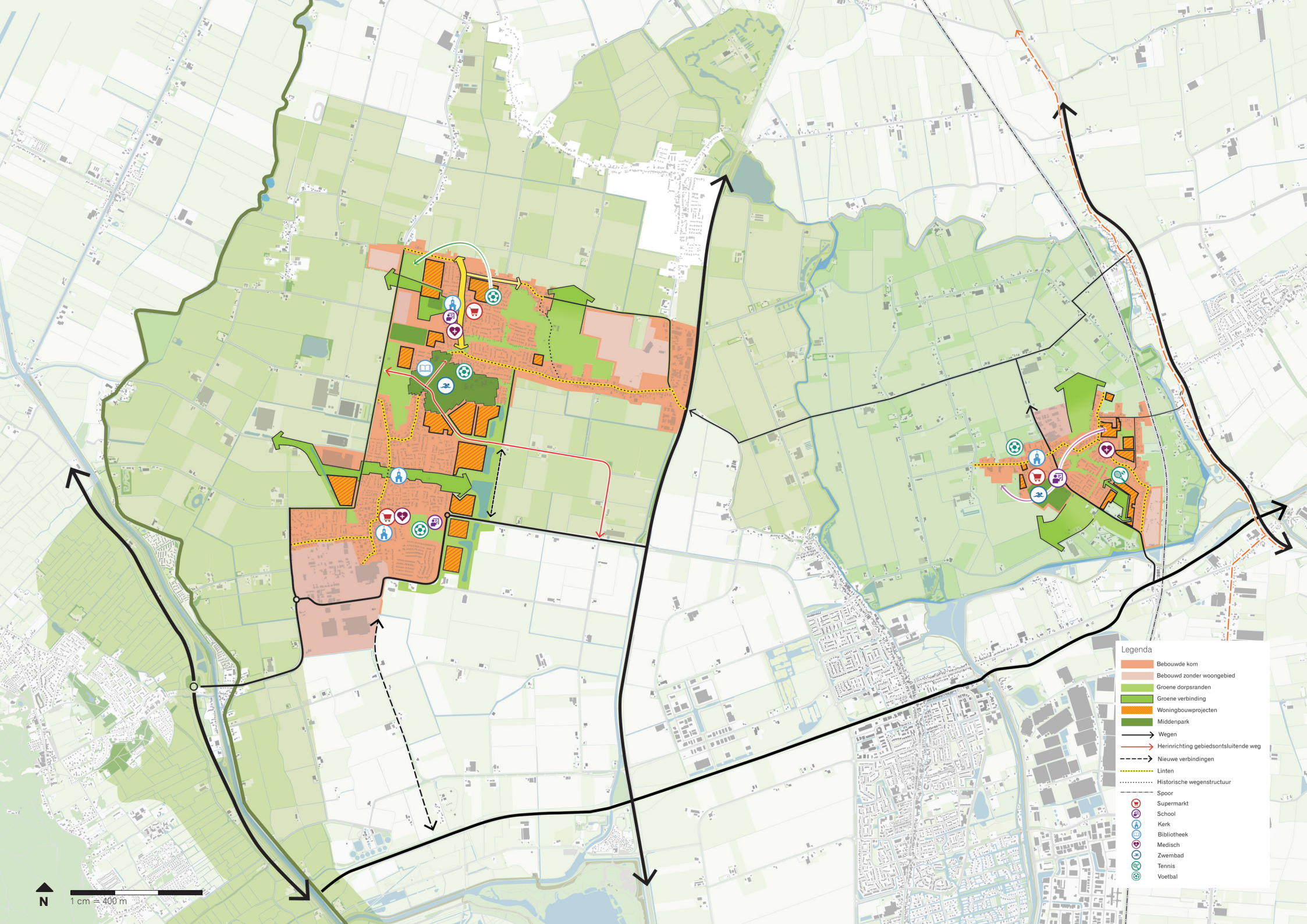
Bouwplannen die min of meer vaste vorm hebben zijn de projecten Noorderlicht fase 2, Dergmeerweg en Bogtmanweg. Om aan de toekomstige vraag te voldoen zijn extra bouwlocaties noodzakelijk. We hebben die aangeduid in de randen van de dorpen en/ of aansluitend aan bestaande nieuwbouwbuurtjes. Het gaat om een locatie aan de Warmenhuizerweg en Het Nieuwe Glas fase 2 en Koorndijk 14 samen met de gemeentegrond aan de Mosterdpot.

Daarnaast zijn er twee locaties waar een herbestemming voorstelbaar is. In Tuitjenhorn verkennen we kansen om woningbouw te ontwikkelen op de huidige sportvelden die dan verhuizen naar bijvoorbeeld de ruimte tussen de Veilingweg en bouwplan Bogtmanweg. Daarmee zou dit deel van Tuitjenhorn een nieuwe impuls kunnen krijgen en de Sportlaan aantrekkelijker kunnen worden ingericht. In Warmenhuizen is Huisweid een interessante woningbouwlocatie omdat die nabij de dorpskern én het open landschap ligt.

Zoals in hoofdstuk 1 is toegelicht is er een vraag te verwachten in uiteenlopende woningcategorieën, maar niet in de categorie duurdere koopwoningen. Daarentegen is er een grote behoefte aan huur- en koopappartementen voorzien. Zowel voor starters als voor ouderen zijn deze aantrekkelijk. Dit vraagt om actieve bijsturing van de woningbouwproductie. Daarbij is het belangrijk om de huisvesting van ouderen nabij de voorzieningen te ontwikkelen. Daarin kunnen de locaties De Huisweid maar zeker ook die van de sportvelden in Tuitjenhorn voorzien.

**Groenstructuren**

Met de groei van de dorpen is de samenhang met het omringende landschap op de meeste plekken veranderd van een achtersloot en een bruggetje naar een rondweg die een harde grens vormt tussen dorp en landschap. Binnen de dorpen is het Ursulapark een van de weinige grootschaliger parken. Voor de leefbaarheid van de groeiende dorpen en de recreatieve mogelijkheden is het belangrijk dat de groenstructuren meegroeien. We zien het daarbij als kans om ook de samenhang met het omringende landschap te herstellen.


Legenda
Bebouwde kom
Bebouwd zonder woongebied
Groene dorpsranden
Groene verbinding
Woningbouwprojecten
Middenpark
Wegen
Herinrichting gebiedsontsluitende weg
Nieuwe verbindingen
Linten
Historische wegenstructuur
Spoor
Supermarkt
School
Kerk
Bibliotheek
Medisch
Zwembad
Tennis
Voetbal
N
1 cm = 400 m

We zien daarvoor een aantal mogelijkheden:

- Het Ursulapark verbindt nu de beide dorpsranden van Warmenhuizen. Dit park laten we meegroeien met de bebouwing en koppelen we aan een aantrekkelijke recreatieve route over de Trambaan naar de Westfriese Omringdijk.
- Aan de oostzijde van Warmenhuizen geven we vorm aan een zachte overgang van dorp naar landschap door de aanleg van een waterrijke groenzone langs de dorpsrand. Deze sluit aan op het verlengde Ursulapark. Hiermee bieden we ook een oplossing voor de waterbergingsproblematiek tijdens extreme hoosbuien.
- Tussen Warmenhuizen en Tuitjenhorn geven we vorm aan een aantrekkelijk openbaar toegankelijk "Middenpark" waarin de bestaande voorzieningen zijn opgenomen. De routes door het park verbinden de nieuwe buurten, en sluiten aan op die van het Midgard-terrein. Aan de oostzijde wordt Noorderlicht fase 2 zo vormgegeven dat er een verweving met het open landschap ontstaat. Aan de westzijde sluit het park aan op de open ruimte tussen de Fuik en de Oostwal. De sportvoorzieningen worden als 'open sportpark' vormgegeven.
- De flanken van het Kalverdijkerlaantje koesteren we als zachte overgang tussen dorp en landschap, waar het Roockershuyspark onderdeel van is. Dit is geen bouwlocatie. Zo koesteren we het karakteristieke polderlaantje in een aan weerszijden open landschap.
- De open ruimte tussen de Oostwal en De Fuik koesteren we als zachte overgang tussen dorp en landschap. Dit is geen bouwlocatie.

Hiermee blijft er een verwevenheid in stand tussen de dorpslinten, woonbuurten en het omringende landschap.

**Voorzieningen**

Het historische lintdorp langs de Dorpsstraten en de Oostwal blijft het hart van de twee dorpen. Hierlangs zijn de meeste dagelijkse voorzieningen te vinden. Zowel voor bewoners als toeristen vormt dit het meest karakteristieke deel van de dorpen.

Sportvoorzieningen en de bibliotheek liggen nu wat verloren tussen de beide dorpen nabij de Harenkarspelweg. Deze gaan worden opgenomen in het hiervoor genoemde "Middenpark".

Vooral in Tuitjenhorn zijn er daarnaast enkele grotere dag-recreatieve bestemmingen gevestigd: het Van Blankendaell Park (dierentuin) en Holle Bolle Boom (Capfun). De gemeente ondersteunt de kwalitatieve verbetering van deze bestemmingen en zal in overleg ook meewerken aan beperkte uitbreiding op voorwaarde dat de uitbreiding een meerwaarde heeft voor de dag-recreatieve functie én voor de bewoners van de dorpen. Ook mag de uitbreiding niet ten koste gaan van de landschappelijke groenstructuren in de dorpsrand.

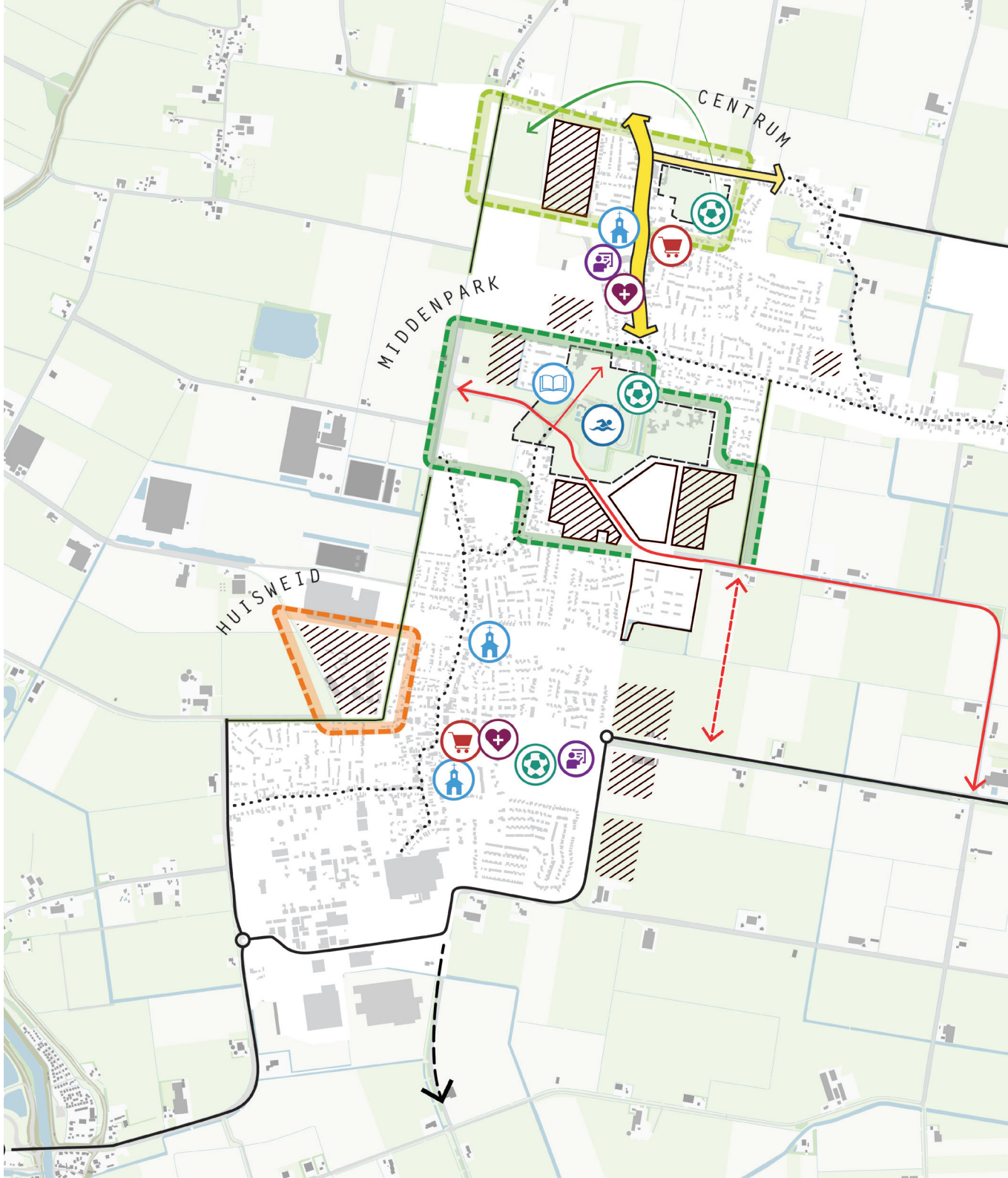
In Warmenhuizen zou de transformatie van Huisweid aanleiding kunnen zijn om juist ook de dag-recreatieve waarde te versterken. Het gebied heeft een interessante geschiedenis en kan ook fungeren als een springplank voor het verder verkennen van het open landschap en de cultuurhistorische waarden in het gebied. Mogelijk kan, in samenwerking met Bejo, gezocht worden naar een interessante bestemming op het snijvlak van tuinbouw, zaadverdeling, entertainment en educatie.

Waar nodig zal de gemeente de recreatieve verbindingen van oost naar west stimuleren, veiliger en soepeler maken zodat het makkelijker wordt om vanuit de dorpskernen door te fietsen naar de duinen en kust.

**Drie sleutelprojecten**
De genoemde opgaven grijpen ineen in een aantal sleutelprojecten.

1. Tuitjenhorn centrum
2. Het Middenpark
3. Huisweid

Deze worden in hoofdstuk 04. (paragraaf 4.1) nader uitgewerkt en verbeeld.



## Waarland

**Woningbouw**

De fraaie wijdlopige dorpsstructuur kan in beperkte mate de vraag naar nieuwe woningen opvangen. Daarbij stellen we voor om aan de oude lintwegen beperkt de bouw van vrijstaande woningen toe te laten, passend bij het dorpse beeld van Waarland. Dit zou met name aan de Kerkstraat kunnen spelen als daar bedrijfskavels vrijkomen en de schuren worden gesloopt. Ook langs de Westkade is nog ruimte voor enkele (4) woningen. De nadruk moet de komende periode echter liggen op betaalbare woningen voor jongeren en ouderen. Daarmee is er vooral een opgave in het ontwikkelen van hofjes en appartementen. Deze woningtypes kunnen worden voorzien achter de linten op de landjes die ingesloten zijn door de dorpsbebouwing. Daarbij moet wel met zorg worden gekeken dat de ruimte in het dorp niet volledig dichtslibt. We stellen daarom als voorwaarde om te werken aan een stelsel van paadjes en waterlopen die de landjes en wooncomplexen achter de straten toegankelijk maakt en met elkaar verbindt.
Om de kwaliteit van het bestaande dorp te koesteren zijn we zuinig op de dorpsranden die grenzen aan het open landschap.

Een aantal woningbouwlocaties liggen aan de oostzijde van het dorp. Het perceel Hrk sectie H 3585 is een potentiële ontwikkellocatie in de periode 2030 tot 2040. Voor de strook aan de zuidkant van het perceel langs de Beemsterboerweg is de bouw van een drietal woningen/bouwkavels in de periode tot 2030 kansrijk. Hier is draagvlak voor. Enkele projecten zijn in min of meer concrete fase van voorbereiding. Aan de westzijde van het dorp zijn kleine projecten voorzien bij het Bernadetteplantsoen en de Jonkerstraat. Daarmee zijn er voldoende locaties beschikbaar om tot na 2040 in voldoende woningen te voorzien.

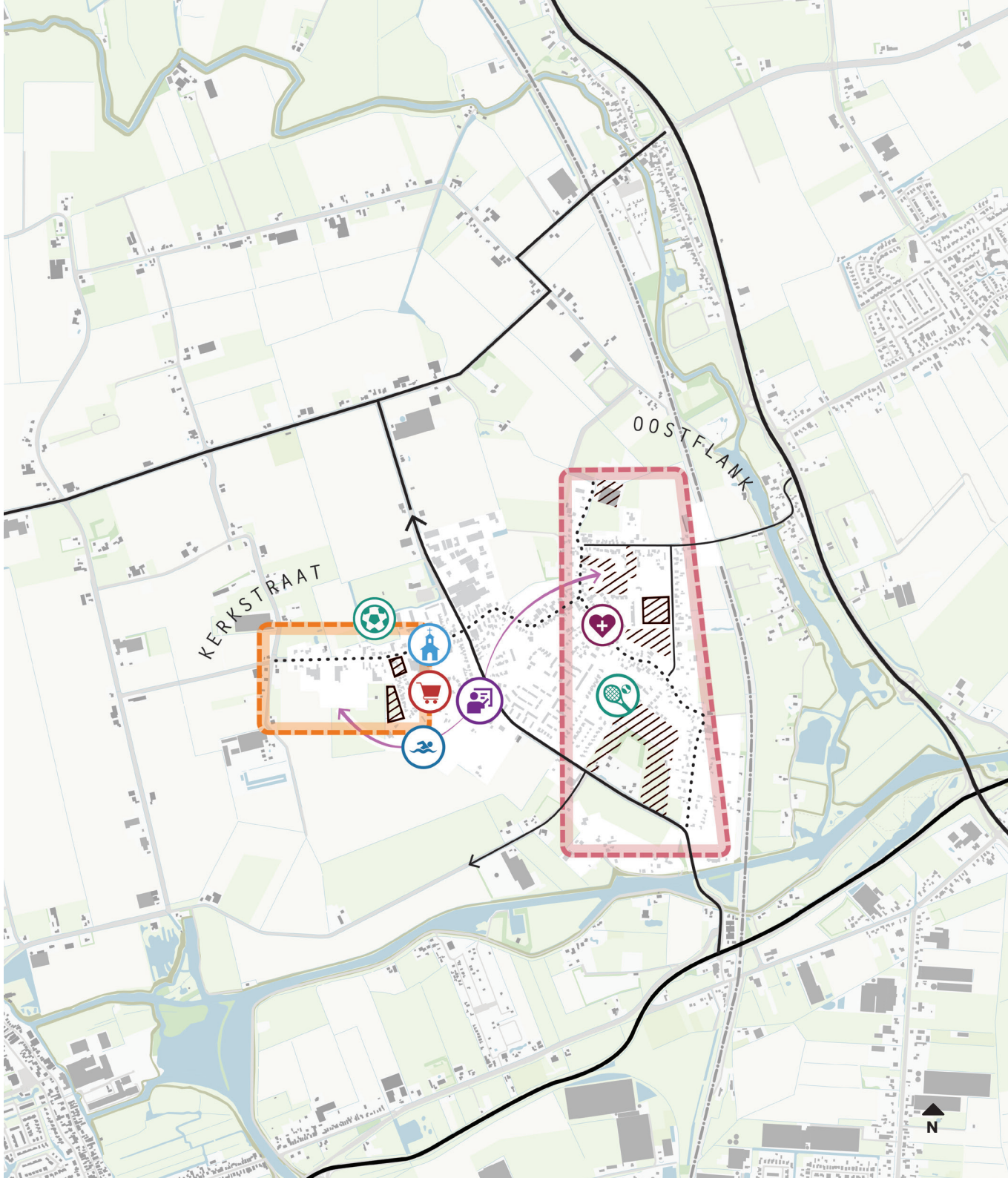
Bij het kiezen van bouwlocaties hebben we met zorg gekeken naar het behoud van het uitzicht op het omringende polderland. Bij iedere uitbreiding moet steeds weer de dorpsrand en de overgang met het landschap zorgvuldig worden ontworpen. Om die reden zal het gebied tussen de Volleringweg – Veluweweg een lange randlengte moeten aanhouden en behouden we het open zicht vanaf de Volleringweg.

**Voorzieningen**

Verspreid over Waarland liggen voorzieningen. De grootste concentratie maatschappelijke voorzieningen liggen aan de westkant bij de molen. Hier is het zwembad, het dorpshuis, sportvelden en het badpop-terrein. Veel hiervan draait deels op vrijwilligers.
Ook is hier een supermarkt, de sporthal en het Kindcentrum Sint Jan.

Aan de oostzijde zijn er nog enkele winkels aan de Kerkstraat en de Veluweweg. Dit verspreide patroon past goed bij de losse bebouwingsopzet van Waarland die is ontstaan als terloopse bebouwing langs enkele polderwegen.

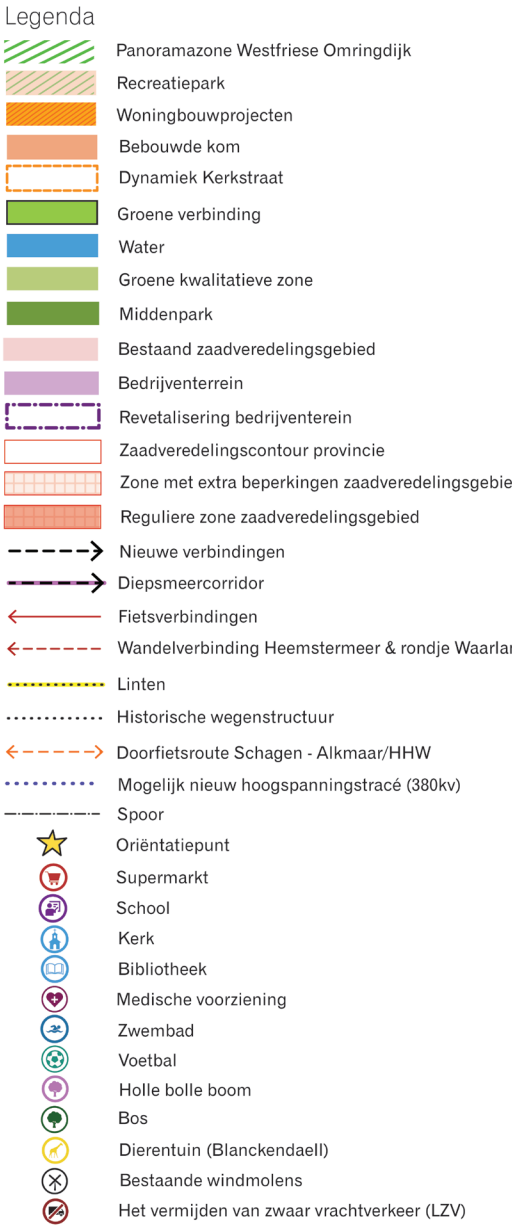
De grootste opgave is de vernieuwing van het Kindcentrum Sint Jan. Deze school en kinderopvang zit in een verouderd gebouw en ligt op een drukke plek in het dorp. Het verkeer op de Volleringweg maakt de omgeving voor de school onveilig. Om die reden verkennen we alternatieve locaties voor nieuwbouw. De vrijkomende locatie aan de Volleringweg zou vervolgens geschikt kunnen zijn voor woningbouw voor ouderen. De dorpsvoorzieningen zijn hier immers vlakbij.

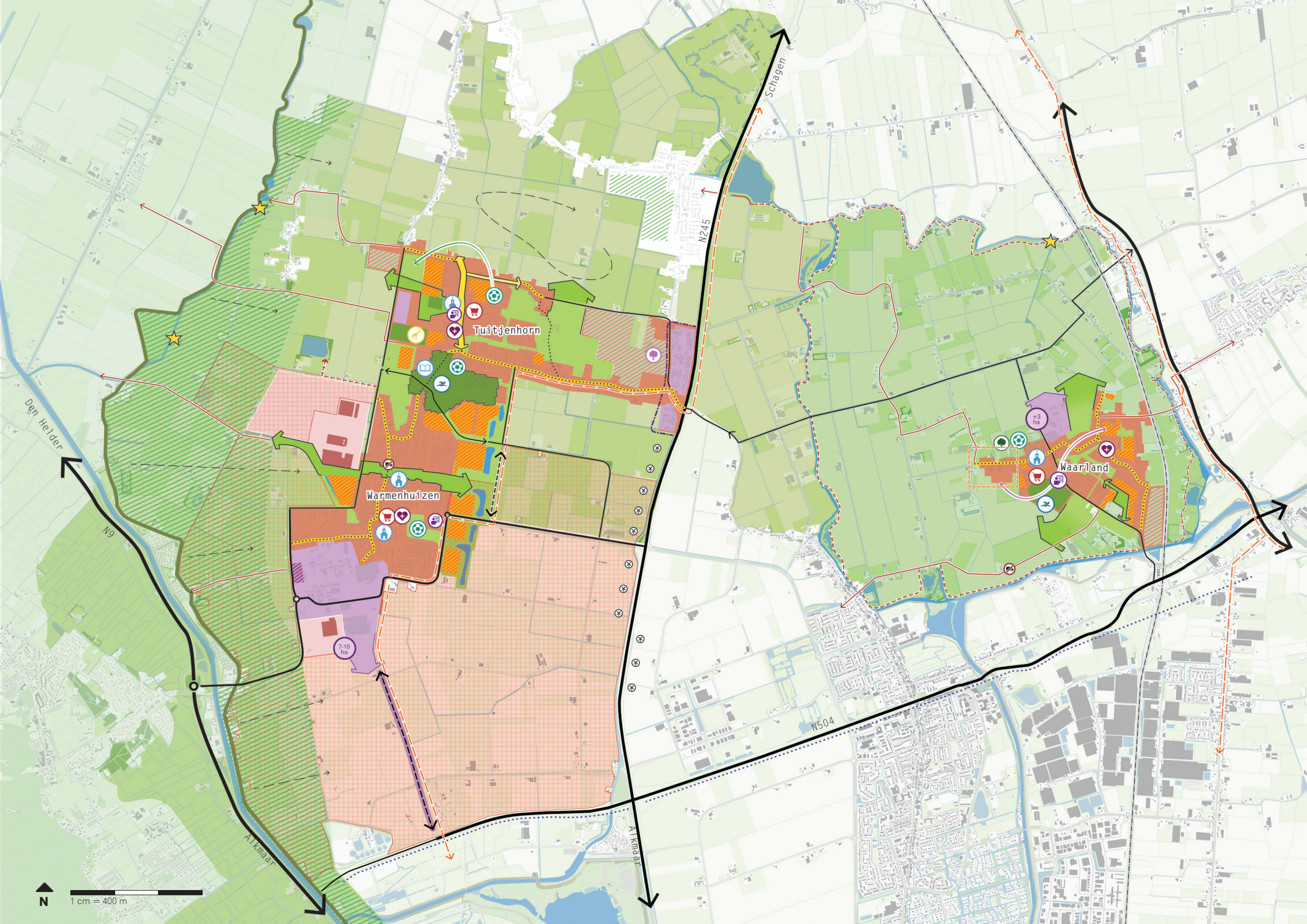


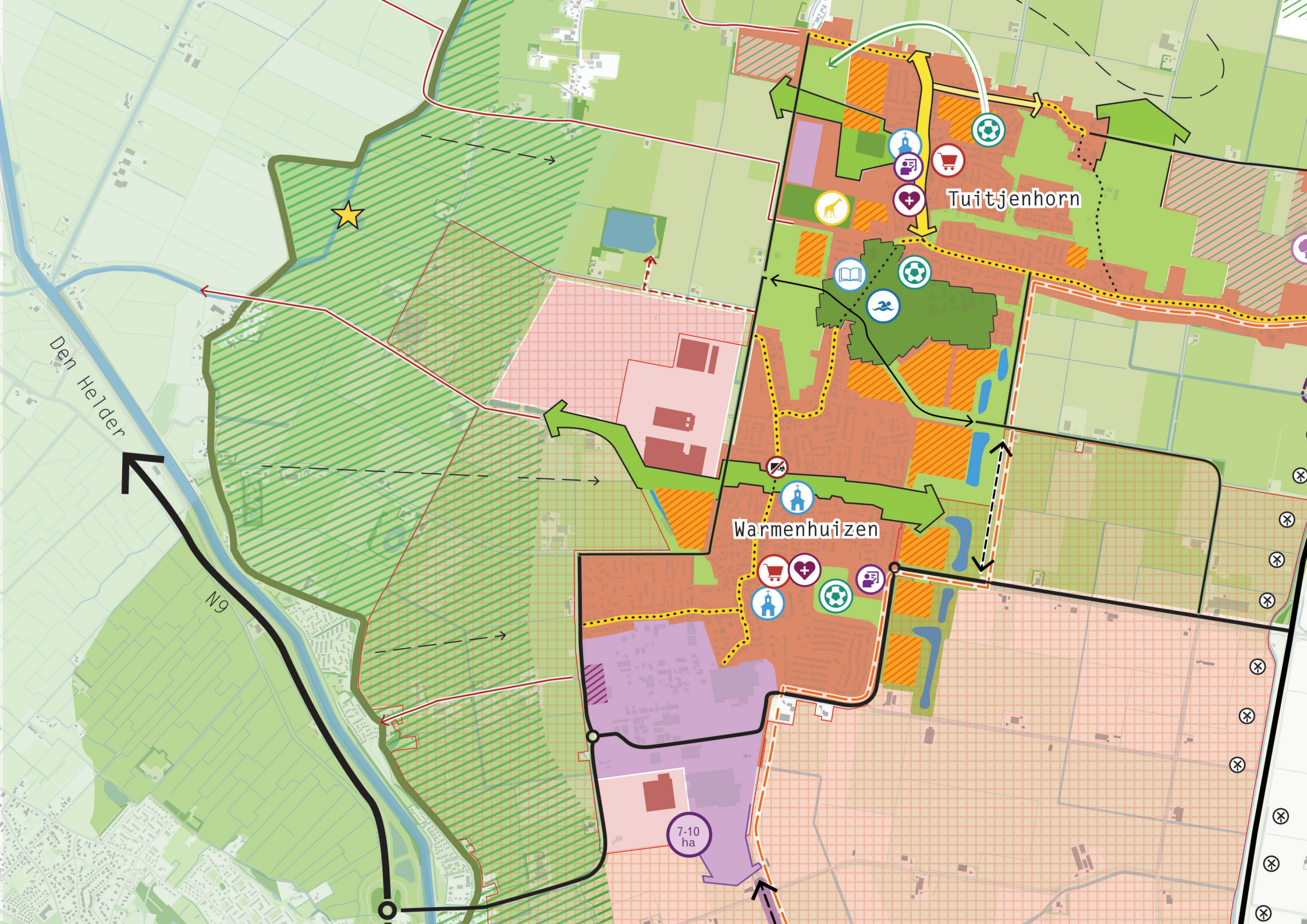
# *3.5 Gebiedsvisiekaart*

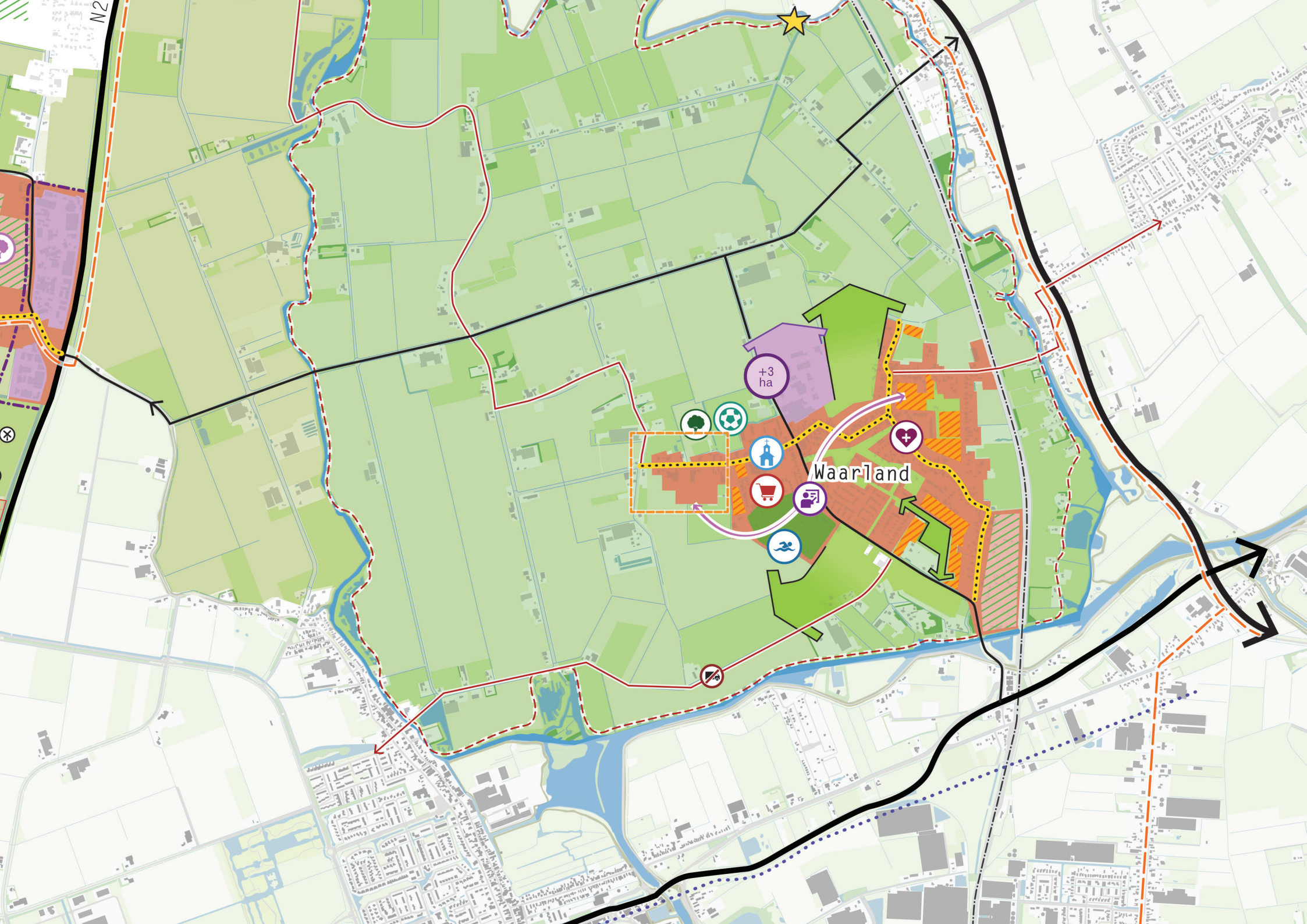
De samenhang tussen de landschappelijke opgaven, de economische opgaven en de toekomstige ontwikkelingen van de dorpen zijn samengevat op de Gebiedsvisiekaart. Deze kaart is daarmee een ruimtelijke vertaling van de gewenste samenhang tussen deze opgaven. Voor de ontwikkeling van de dorpen zijn aanvullend een aantal Sleutelprojecten benoemd die we in het volgende hoofdstuk nader uitwerken.

De kaart toont hoe Seedvalley en de landschappelijke kwaliteiten met elkaar verzoend moeten worden. Ook is de gewenste aanpassing van de locaties voor zonnepanelen aangeduid. Daarmee moet de kleinschaligheid in de Waarlandpolder worden geborgd, gebruikmakend van het grootschalige landschap ten zuiden van de Warmenhuizenweg. Ook voorzien we een verplaatsing van grootschalige bedrijfsbebouwing uit de Waarlandpolder naar het grootschalig gebied ten zuiden van Warmenhuizen. Daarnaast is aangegeven hoe de dorpen verankerd zijn in het landschap. Een landschap dat aan de westzijde van Warmenhuizen en rond Tuitjenhorn en Waarland zijn karakteristieke openheid moet behouden als belangrijke kwaliteit van het gebied.




Tuitjenhorn
Warmenhuizen
Waarland
+3 ha
7-10 ha
Schagen
N245
N9
N504
Den Helder
A1 Knaar
A1 Knaar
N
1 cm = 400 m


Tuitjenhorn
Warmenhuizen
Den Helder
N9
7-10
ha


N2
+3
ha
Waarland



# 04. Sleutelprojecten




Bogtmanweg
Tuitjenhorn Noord
Nieuwe
Glas 2
Noorderlicht
fase 2
Huisweid
Warmenhuizerweg
Oude Vaart
N
Legenda
Woningbouwlocaties
Middenpark
Groenstructuur
Supermarkt
Historische wegen
Woningen in aanbouw

# 04. Sleutelprojecten

## *4.1 Tuitjenhorn - Warmenhuizen*

### 1. Tuitjenhorn-Centrum

De noordzijde van het dorp heeft een aantal plekken waar kansen liggen om de kwaliteit van het dorp te verbeteren en nieuwe woningen te ontwikkelen. Met name het sportcomplex en de hoek Pastoor Meijndersstraat-Rietkraag komen daarvoor in beeld. Daarnaast zouden de Sportlaan en de Dorpsstraat aantrekkelijker moeten worden ingericht. De ontsluiting van de supermarkt via de Rietkraag is onderdeel van die opgave, evenals het nadenken over een vernieuwing of verplaatsing van de sportvelden. Ook zal onderzocht worden of er ruimte is voor een uitbreiding van de huidige supermarkt t.b.v. het versterken van de centrumfunctie."
We hebben twee varianten verkend. In de ene verplaatsen we de sportvelden naar de rand van Tuitjenhorn aan de Veilingweg, in de andere herschikken we de velden en het parkeren op de huidige locatie.

Voor beide varianten zijn de mogelijke ontwikkelingen aan De Rietkraag als volgt:

- Nieuwe woningen kunnen ontwikkeld worden op de hoek Pastoor Meijndersstraat-Rietkraag als de aanwezige bedrijfshallen vrijkomen of worden verworven.
- Het parkeerterrein bij de supermarkt is alleen bereikbaar vanaf De Rietkraag om de Dorpsstraat te ontlasten. De inrichting kan wel verbeterd worden om de hinder van aanwonenden te beperken.
- Een extra verbetering van de kwaliteit kan ontstaan als het garagebedrijf verhuist naar een bedrijventerrein. De vrijkomende ruimte kan deels



Parkeerplaatsen Sportlaan, Tuitjenhorn



Loods midden in het centrum, Tuitjenhorn



Entre richting supermarkt, Tuitjenhorn

worden benut voor de bouw van enkele woningen, maar ook om het parkeerterrein beter in te richten.

*Variant behoud sportcomplex*

- Het sportcomplex krijgt een compactere opzet waardoor er parkeerruimte ontstaat op het terrein. De parkeerplekken langs de Sportlaan kunnen dan vervallen. Dat maakt het mogelijk de Sportlaan aantrekkelijker en veiliger in te richten. Bij het nieuwe parkeerterrein zou ook een nieuwe kantine kunnen worden gerealiseerd. Het handbalveld is ook onderdeel van het sportcomplex.

*Variant verplaatsing Sportcomplex*

- Als het sportcomplex verplaatst wordt is het mogelijk vanaf de Sportlaan een nieuwe ontsluiting te maken naar de supermarkt. Daarmee worden de bestaande wegen verder ontlast. Aan weerszijden van deze nieuwe weg kunnen woningen worden ontwikkeld. Aan de westzijde sluiten deze aan op de achterkavels langs de Dorpsstraat, aan de oostzijde sluiten ze aan op de bestaande woonbuurt.
- Het nieuwe sportcomplex kan een plek krijgen aan de Veilingweg, grenzend aan de woningbouwontwikkeling langs de Bogtmanweg. Het terrein is daar voor autoverkeer goed bereikbaar. Voor wandelaars en fietsers moeten aantrekkelijke routes worden voorzien tussen de sportvelden en de bestaande Bogtmanweg.




Variant 1: Herschikken sportvelden + opwaardering gebied rondom de supermarkt

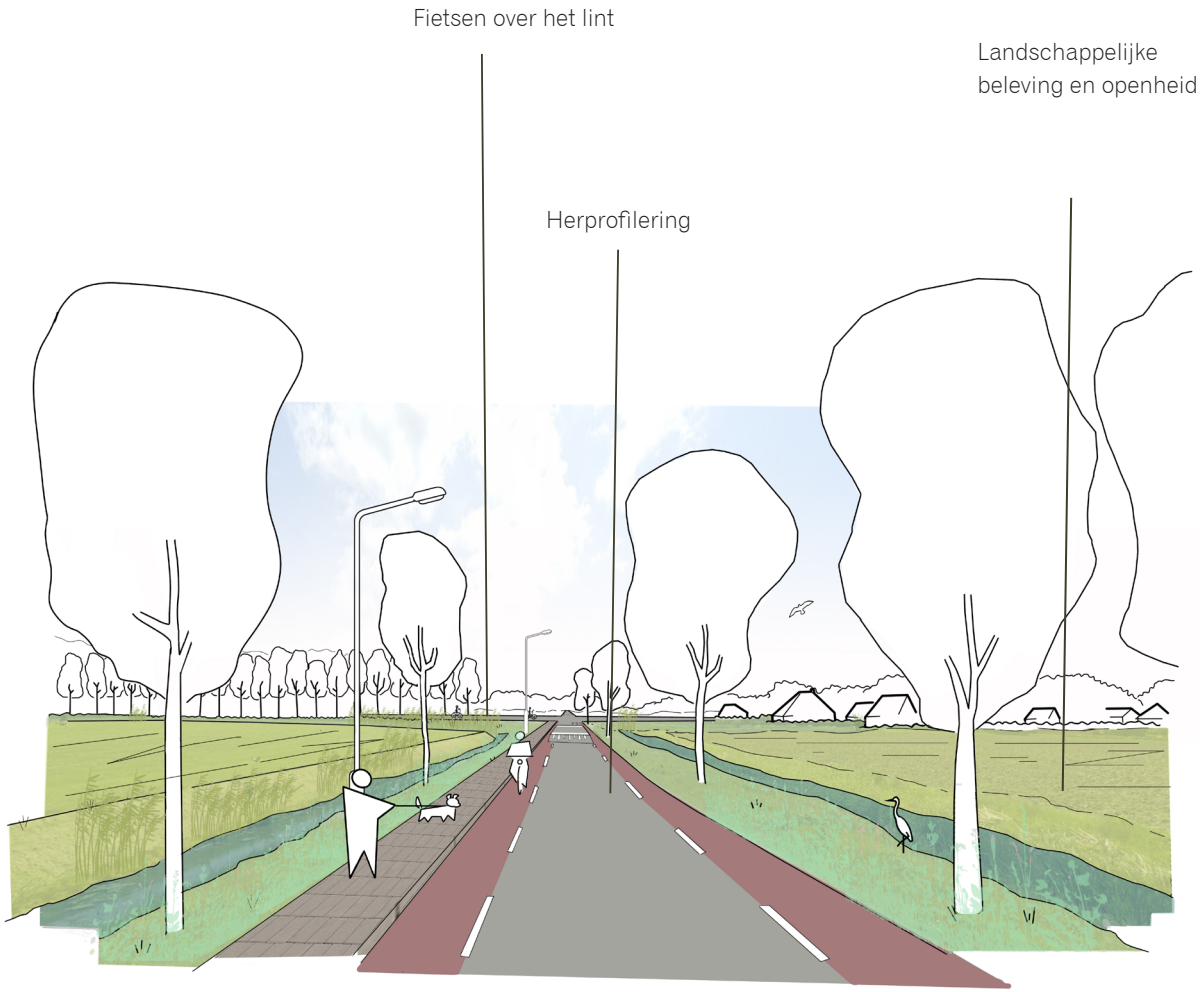



Variant 2: Verhuizen sportvelden naar Bogtmanweg, toevoegen woningbouw + opwaarderen gebied rondom supermarkt

## 2. Middenpark

In dit sleutelproject verbinden we een veelheid aan projecten tot een aantrekkelijk centraal gelegen gebied. Het vormt een belangrijk centrum van maatschappelijke voorzieningen voor Tuitjenhorn en Warmenhuizen.
De nieuwe buurtjes Het Nieuwe Glas, Dergmeerweg en Noorderlicht-fase 1 zorgen ervoor dat de twee dorpen aaneen zijn gegroeid. En met de ontwikkeling van een 2e fase Noorderlicht wordt het raakvlak tussen de dorpen verder vergroot.
Ook zijn hier de bibliotheek, de Harekarspelhal, de atletiekbaan, het zwembad en ijsbaan gelegen die voor beide dorpen van belang zijn.

Tegelijkertijd zien we dat de buurten en dorpen van elkaar gescheiden worden door de voor auto's ingerichte Harenkarspelweg en ook de Oostwal niet de aantrekkelijkheid heeft zoals in de bebouwde kom van Warmenhuizen, of de Dorpsstraat in Tuitjenhorn. We zien het als opgave om alsnog dit centraal gelegen gebied aantrekkelijk en verbindend in te richten. We stellen voor het daarom zoveel mogelijk parkachtig in te richten met goede wandel- en fietsverbindingen tussen de buurten en dorpen. Daarnaast zal deze parkzone aansluiten op het open landschap aan weerszijden van de dorpen en op de onbebouwde ruimte tussen De Fuik en de Oostwal.




Impressie herprofilering Harenkarspelweg

Een belangrijke ingreep hierbij is de herinrichting van de Harenkarspelweg en Oostwal tot een voor alle verkeer bruikbaar straatprofiel. De gebiedsontsluitende functie moet behouden blijven in verband met de bereikbaarheid van de beide dorpen en de bedrijvigheid aan de westkant. Het karakter van de weg moet echter veranderen naar een weg binnen de bebouwde kom. De oversteekbaarheid moet verbeteren om dorpse verbinding te maken tussen de voorzieningen, de bestaande kernen, Het Nieuwe Glas en Noorderlicht. Herkenbaarheid en continuïteit van het verbindende oude dorpslint is een belangrijk uitgangspunt.

Ook zien we kansen om een uitgebreider padennetwerk aan te leggen voor wandelaars dat een ommetje mogelijk maakt door en langs de verschillende buurten en voorzieningen. Het Midgard-terrein kan hierop worden aangesloten.



Programmeren van het park



Maximapark, met een lang “lint” wat alles met elkaar verbindt



Klein kadoelen, Amsterdam



De Laak, Amersfoort



Speelobjecten in het groen


P
P

## 3. Huisweid

Met de groei van de zaadverdelingsbedrijven raakt Warmenhuizen steeds meer ingesloten achter kassen en bedrijfsbebouwing. Om in de toekomst verbonden te blijven met het mooie landschap langs de Westfriese Omringdijk is het van belang op bepaalde plekken het vizier op het landschap open te houden. De omgeving van Huisweid, Veilingweg en Trambaan biedt daarvoor kansen.

Het Ursulapark zou in de toekomst verlengd kunnen worden langs het nieuwe hoofdkantoor van Bejo Zaden tot aan het vroegere tracé van de tram. Dit tracé is nog herkenbaar aan het dijklichaam langs het restant van de Brugsloot en de vroegere veiling. Daarmee kan de oude loop van de tram worden benut als recreatieve route tussen dorpskern en buitengebied. Ook sluit de oude trambaan goed aan op het veld bij De Helling en Bolletjescafé De Klok. Het voorstel is om met de transformatie van het bedrijventerrein de naam Huisweid om te dopen tot Veilingkwartier, een naam die meer recht doet aan de historische functie van het veilinghuis. Het gebied wordt door de parkstructuur en de ligging aan de trambaan een aantrekkelijke dorpsrand en een fijn gebied om te wonen. Woon-werkkavels zijn hier ook goed voorstelbaar. Er kan hier temidden van cultuurhistorisch waardevolle relicten een bijzondere dorpsuitbreiding worden ontwikkeld. Hier doet zich ook een kans voor om straks de overtollige warmte van Bejo om te zetten in energie voor de nieuwe woningen.

Het gebied ten westen van de trambaan is uitermate geschikt als een groen en open gebied waar op meerdere manieren invulling aan gegeven kan worden. De openheid van het landschap, de routes naar en het zicht op de Westfriese Omringdijk en de duinen bij Schoorl zijn waardevolle karakteristieken. Het gebied kan worden ingezet als waardevolle overgang tussen dorp en landschap, zowel ruimtelijk als in gebruik. Te denken valt aan extra ruimte voor activiteiten die nu op het landje bij De Helling plaatsvinden in combinatie met volkstuinen, een herenboeren concept, of een tijdelijke evenementenlocatie.

Dit sleutelproject vraagt om een samenhangende ontwikkeling van openbare ruimte, groenstructuren, ontsluiting en bebouwing. Afstemming met Bejo over deze ontwikkelingen is daarbij onmisbaar.



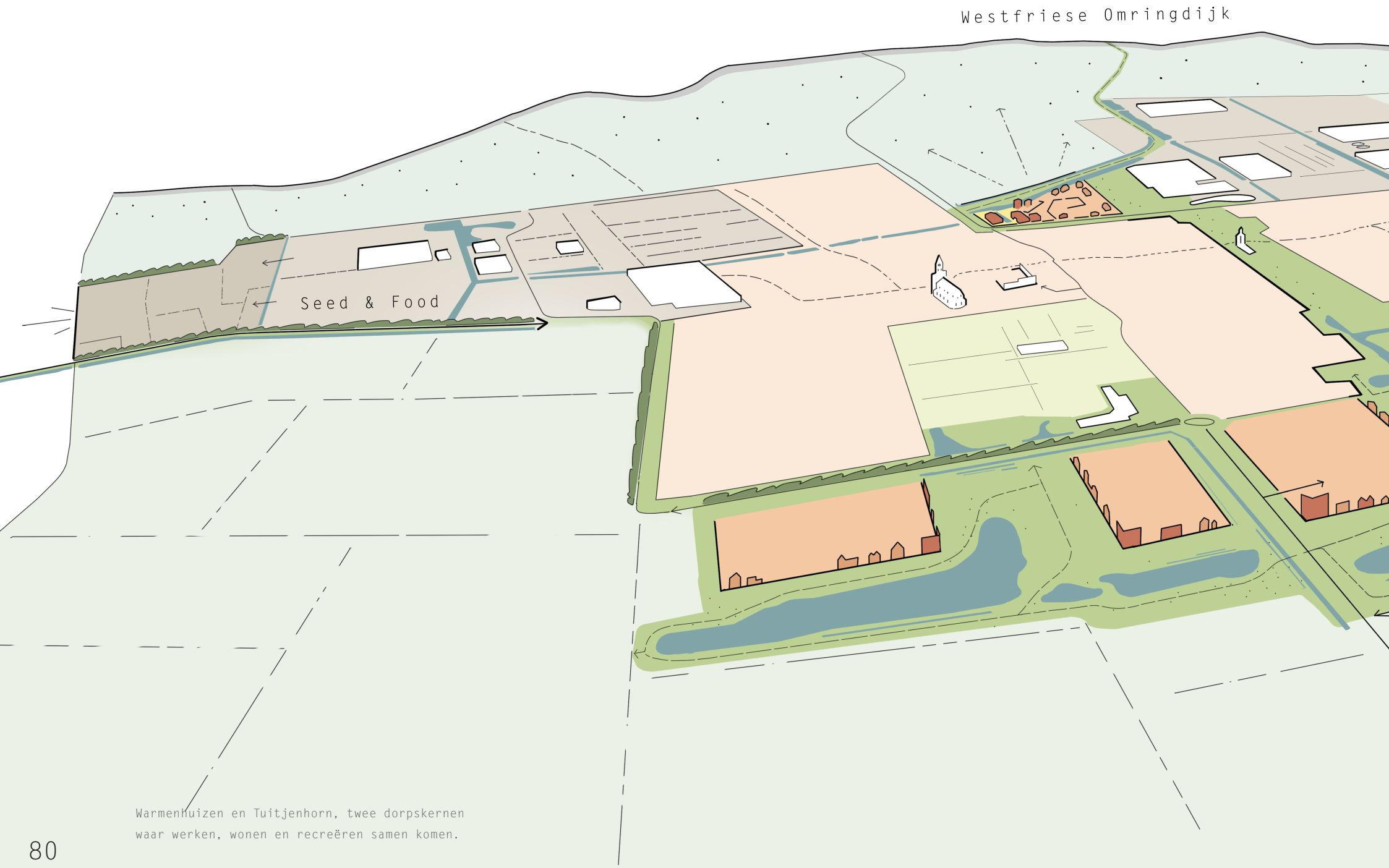
Havenkwartier, Deventer


Herenboeren (cooperatieve landbouw)


Scoutingvereniging


NRE Terrein, Eindhoven






Warmenhuizen en Tuitjenhorn, twee dorpskernen
waar werken, wonen en recreëren samen komen.


Noorderlicht
Dergmeerweg
Warmenhuizenweg


De Groet
Posthoorn /
Houtbosje
Beemsterboerweg
Veluweweg
Kerkstraat
IKC Sint Jan
Volleringweg
N

# *4.2 Waarland*

De meeste ontwikkelingen vinden plaats aan de oostzijde van het dorp. Het gaat om locaties aan de Westkade, gebied tussen Volleringweg – Veluweweg (opgedeeld in drie naast elkaar gelegen ontwikkelingen) en tussen Beemsterboerweg en Veluweweg. Als overkoepelende opgave zien we het behoud van het open groene landelijke karakter. Dat bereiken we door niet alle ruimte volledig te bebouwen, maar ook ruimte te laten voor water en groen. Landjes, paadjes, en tuinen vormen tezamen met de bebouwing een aantrekkelijke omgeving verweven met het bestaande dorp. Maatschappelijk is de opgave urgent om een nieuwe school te ontwikkelen. We hebben daarvoor meerdere locaties verkend.



IKC Katwijk, De Zwarte Hond

## 1. IKC Sint Jan

Het IKC Sint Jan moet een nieuw schoolgebouw krijgen. Er zijn daarvoor stedenbouwkundig vier locaties verkend met daarbij de vraag of de nieuwe school een veilige locatie kan krijgen die goed met het dorp is verbonden.

1. *Huidige locatie*
   De huidige locatie is niet de meest voor de hand liggende voor de toekomst. De drukke Volleringweg wordt als probleem gezien en de ruimte is er beperkt. Ook is een gefaseerde nieuwbouw lastig gezien de beperkte ruimte.

2. *Kerkstraat zuidzijde*
   Een alternatief is gelegen achter de Kerkstraat nabij het Jonkerplantsoen en de ijsbaan. Afhankelijk van toekomstige bedrijfsverplaatsingen kan hier mogelijk ruimte ontstaan om aansluitend op het Bernadetteplantsoen en de Jonkerstraat een school te ontwikkelen. Deze locatie ligt in de luwte nabij sportvoorzieningen en het zwembad. De school blijft op deze locatie onderdeel van de vele voorzieningen aan deze zijde van het dorp en kan er ook van profiteren. De beschikbaarheid van de locatie is echter onzeker, en routes naar het dorp zijn bij de ontwikkeling van het Jonkerplantsoen niet voorzien.

3. *Kerkstraat noordzijde*
   Naast de sportvelden is een terrein in handen van de gemeente. Dit is groot genoeg voor de ontwikkeling van een IKC. De bereikbaarheid is echter alleen via de Kerkstraat te organiseren. Daarmee ligt de school niet goed verbonden met het dorp op een achterafpositie die met name voor lopende en fietsende kinderen niet aantrekkelijk is.

4. *Achter De Posthoorn.*
   Deze locatie is ingesloten door de bebouwing van de Veluweweg en de Weelweg. Via een doorgang naast De Posthoorn is het bereikbaar. Dit vormt een prachtige groene plek in de luwte. De school ligt hier aan de zijde van het dorp waar de meeste woningen worden toegevoegd. De ruimte is daarvoor groot genoeg. Dit terrein, inclusief de toegang langs de Posthoorn en de meeste woningen zijn in handen van de gemeente. Aanvullend op de school kan hier ook een speeltuin en een parkachtige invulling worden gerealiseerd. Een alternatief is een tijdelijke invulling voor een huisvestingsvraag.

Een nader studie zal nodig zijn om tot een locatiekeuze te komen voor een nieuw IKC.

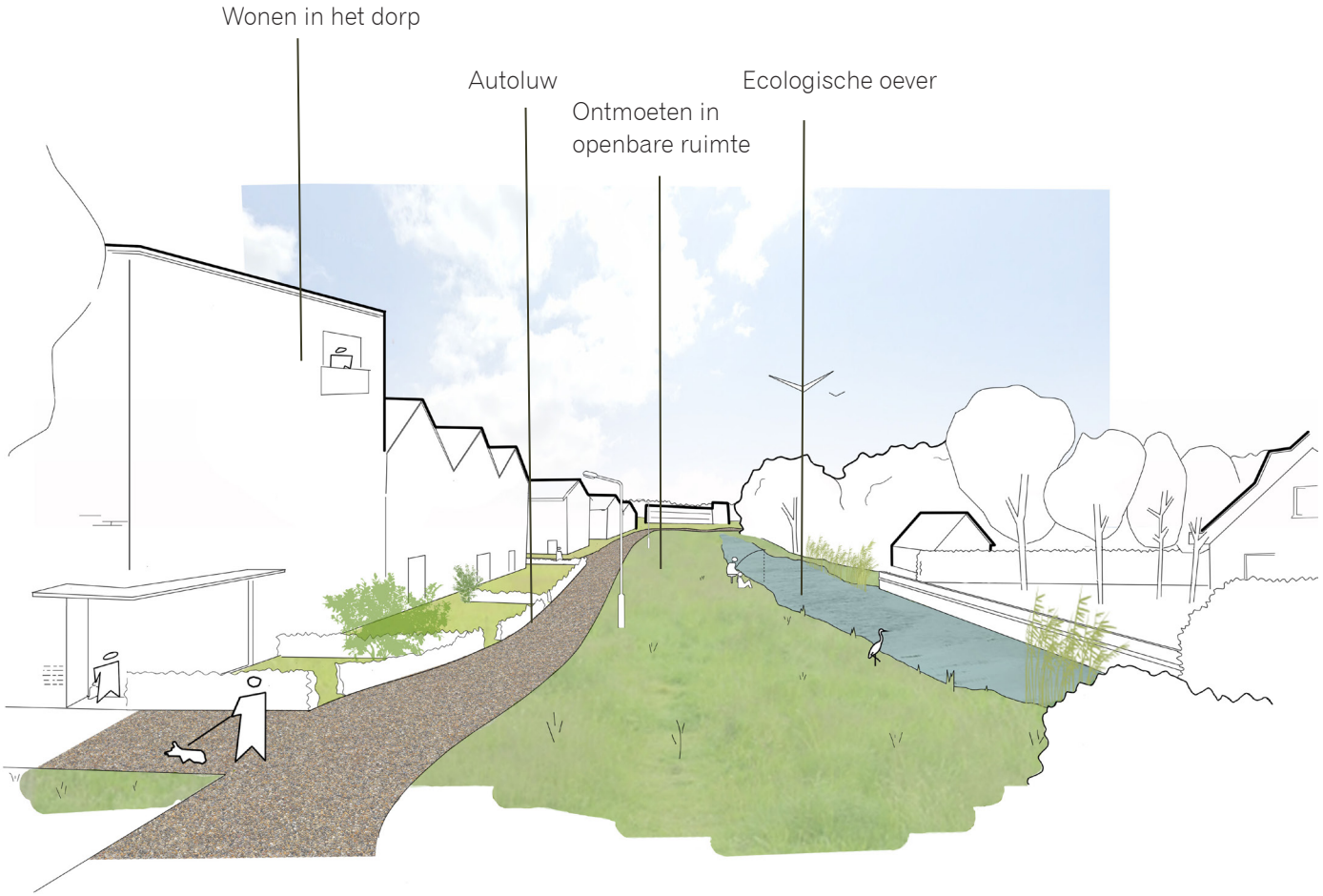
## 2. Woningbouwlocaties

**Tussen Volleringweg - Veluweweg**

Dit gebied bestaat uit drie naast elkaar gelegen plangebieden (van verschillende eigenaren). De verdere ontwikkeling van dit gebied, waar eerder Adamsland is ontwikkeld, gaat gepaard met de aanleg van een verbindende water- en groenstructuur. Daarmee sluit het project aan op de naburige buurten en geven we ruimte aan de benodigde waterberging in dit overstromingsgevoelige gebied. Ook geven we zo vorm aan een nieuwe geplooide dorpsrand op afstand van de Volleringweg.
Deze locatie leent zich voor de ontwikkeling van kleinschalige appartementen voor jongeren en ouderen.

**Tussen Beemsterboerweg en Veluweweg**

Dit gebied bestaat uit meerdere landjes. Voor een perceel aan de Beemsterboerweg is al een bouwplan voorzien. Het zuidelijke landje aan de Beemsterboerweg kan ook ontwikkeld worden. Daarmee is de maximale bebouwingscapaciteit aan deze weg bereikt. Om aan de vraag naar (compactere) woningen tegemoet te komen kunnen die hier in de dorps-landelijke setting ontwikkeld worden. De overige ruimte blijft onbebouwd en onderdeel van de landschappelijke inrichting.
Aan de Veluweweg achter voormalig café De Posthoorn is ruimte voor een kleinschalig woningbouwproject met appartementen, of voor de vestiging van het nieuwe IKC Sint Jan (zie hiervoor). Op de schets is globaal aangegeven hoe een school hier zou kunnen worden ingepast. Onderdeel van de ontwikkeling van dit landje zou ook de aanleg van een wandel- of fietsroute kunnen zijn tussen Houtwerf en de Weel.




Impressie Volleringweg - Veluweweg met een openbare groene zone

**Hoek Volleringweg-Hoebelaan**
De eventuele verhuizing van IKC-Sint Jan kan worden aangegrepen om op die locatie een appartementen-complex te bouwen voor senioren. De nabijheid van winkels en maatschappelijke voorzieningen maakt dit daarvoor een zeer geschikte locatie. Bij de ontwikkeling hiervan moet wel rekening gehouden worden met de molenbiotoop.

**Kerkstraat**
Aan de zuidzijde van de Kerkstraat komen mogelijk bedrijfskavels vrij. In dat geval kunnen langs de weg extra vrijstaande woningen worden ontwikkeld, aansluitend op de dorpse karakteristiek van de linten. Deze ontwikkeling hoeft niet actief gestimuleerd te worden aangezien de woningvraag met name gericht is op betaalbare woningen voor jongeren en ouderen. In de groeiprognose is de Kerkstraat niet meegenomen. Voor de verkeersdruk op de Kerkstraat zou het verdwijnen van de bedrijvigheid echter positief kunnen uitpakken. Hoe dan ook zal de dagelijkse bevoorrading van de supermarkt aan Molenzicht altijd via de Kerkstraat afgewikkeld moeten worden.

Voor al deze ontwikkelingen geldt dat ze via de bestaande wegen ontsloten worden. Om de verkeersdruk niet te hoog te laten worden is het aantal woningen dat gebouwd kan worden beperkt. Een grotere toename zet leefbaarheid en verkeersveiligheid onder druk.


Schuurtypologie V8 architecten


Buzee Zierikzee


Groene karakteristieke achtertuinen, Mechelen (NL)


Westerdel, Dijk en Waard







# 05. Bijlages



# 05. Bijlages

*5.1 Speerpunten uit de omgevingsvisie*

| Omgevingsvisie gemeente schagen | Gebiedsvisie zuidelijke kernen |
|---|---|
| Speerpunt 1<br>Een gezinsvriendelijke gemeente met een stad die belangrijk is voor de regio. Met sterke dorpen. En een gemeente die aantrekkelijk is voor ondernemers. | De gebiedsvisie Zuidelijke Kernen voorziet in de bouw van meer woningen, niet alleen voor gezinnen, maar juist ook voor starters en senioren zodat de doorstroming op de woningmarkt goed op gang komt. De groei van de bevolking zorgt voor meer draagvlak voor maatschappelijke voorzieningen en voor wat meer koopkracht voor de detailhandel. We werken aan verkeersveiligheid in de dorpen, zetten in op het behouden van het dorpse karakter en besteden aandacht aan de mogelijkheid om te wandelen in en rond de dorpen. De gebiedsvisie zet ook in op meer ruimte voor ondernemers en bedrijven. In de gebiedsvisie is een uitbreiding in Waarland (De Groet) opgenomen en ruimte voor groei van zaadveredeling en andersoortige bedrijvigheid ten zuiden van Warmenhuizen (Oudevaart). Er wordt een studie gedaan naar de zogenaamde Diepsmeercorridor om dit gebied beter te verbinden met de N504. |
| Speerpunt 2<br>Een gemeente die nationaal en internationaal meedoet op het gebied van toerisme, recreatie, wetenschap en (nieuwe vormen van) landbouw. | We zijn trots op de bedrijven in de zaadveredeling en willen graag samen met het bedrijfsleven verder vormgeven aan het begrip Seed Valley. Bij voorkeur is het gebied ten westen van Warmenhuizen is geschikt voor volle grond teelt, terwijl nieuwe kassen en laboratoria zich kunnen concentreren langs de Diepsmeercorridor ten zuiden van Warmenhuizen.  Samen met bedrijven in de voedselverwerking kan hier een cluster Seed & Food ontstaan waar schaal, onderzoek en educatie zorgen voor een meerwaarde. We zetten in op behoud en versterken van het open landschap, de dorpsranden en het vergroenen van de dorpen zelf. De dorpen liggen in een omgeving die aantrekkelijk is en blijft voor recreatief gebruik door inwoners en toeristen. Capfun is een internationale speler en behoort tot het topsegment van  campings in Europa. |
| Speerpunt 3<br>Een gemeente die steeds aansluit bij de groeiende behoefte aan woningen die passen bij de vraag en bijdragen aan sterke kernen. | De gebiedsvisie Zuidelijke Kernen wijst plekken aan voor de bouw van ruim 1.300 nieuwe woningen, in een ruim assortiment aan woningen in verschillende typen en prijsklassen woning. Hiermee kan de groeiende behoefte aan woningen voor starters en kleinere huishoudens (senioren) bediend worden. Daarmee brengen we de doorstroming op de huizenmarkt op gang. Met deze hoeveelheid woningen blijft het dorpse karakter bewaard terwijl er ook voldoende draagvlak is voor voorzieningen. |

### Speerpunt 4

Een gemeente waar iedereen mee kan doen.

De gebiedsvisie Zuidelijke Kernen zorgt voor inclusieve gemeenschappen, met voorzieningen die voor iedereen goed toegankelijk zijn. De drie dorpscentra worden waar mogelijk versterkt zodat deze met name voor ouderen op korte afstand bereikbaar zijn. In Tuitjenhorn zal een project opgestart worden om het dorpscentrum ruimtelijk te verbeteren met meer parkeren achter de supermarkt en meer ruimte voor voetgangers en fietsers op de Dorpstraat. Alle kernen hebben voldoende sport- en onderwijsvoorzieningen zodat iedereen die wil in de buurt kan sporten en naar school kan.

### Speerpunt 5

Een gemeente waar kernen, voorzieningen, onderwijs en werk goed bereikbaar zijn.

Om de bereikbaarheid te verbeteren wordt er gestudeerd op de zogenaamde Diepsmeercorridor die Warmenhuizen moet gaan verbinden met de N504. Daarnaast onderzoeken we aanvullende maatregelen om de leefbaarheid in de dorpen te verbeteren waaronder het doortrekken van Noorderlicht naar het zuiden toe. Tevens onderzoeken we of de oversteekbaarheid van de Volleringweg in Waarland verbeterd kan worden. En het zware vrachtverkeer op de landelijke wegen moet zoveel mogelijk ontmoedigd worden. Het voorstel is tevens om een uitgebreid verbindend netwerk van wandel- en fietspaden te realiseren. Hiermee wordt het landschap toegankelijker en bieden goede fietspaden een alternatief voor het vrijwel afwezige openbaar vervoer tussen de dorpen. Dit sluit aan bij de opgave om de drukste polderwegen veiliger te maken voor fietsers.

### Speerpunt 6

Een veilige, gezonde en sportieve gemeente.

In de gebiedsvisie is een scala aan sportvoorzieningen opgenomen per kern. In principe worden goed draaiende voorzieningen geconsolideerd maar waar mogelijk kijken we ook of er een efficiëntieslag mogelijk is, bijvoorbeeld bij de voetbal in Tuitjenhorn. Op die manier kunnen we daar zowel de voorzieningen vernieuwen maar ook ruimte creëren voor andere functies op de plek van de bestaande velden (o.a. wonen en vernieuwing van het dorpshart). Recreatief gebruik van het landschap wordt gestimuleerd en waar mogelijk ook veiliger gemaakt. Hiermee stimuleren we beweging en gezond gedrag. Ook zien we kansen om ‘het middengebied’ tussen Warmenhuizen en Tuitjenhorn te transformeren tot een ‘open sportpark’ wat uitnodigt tot beweging.

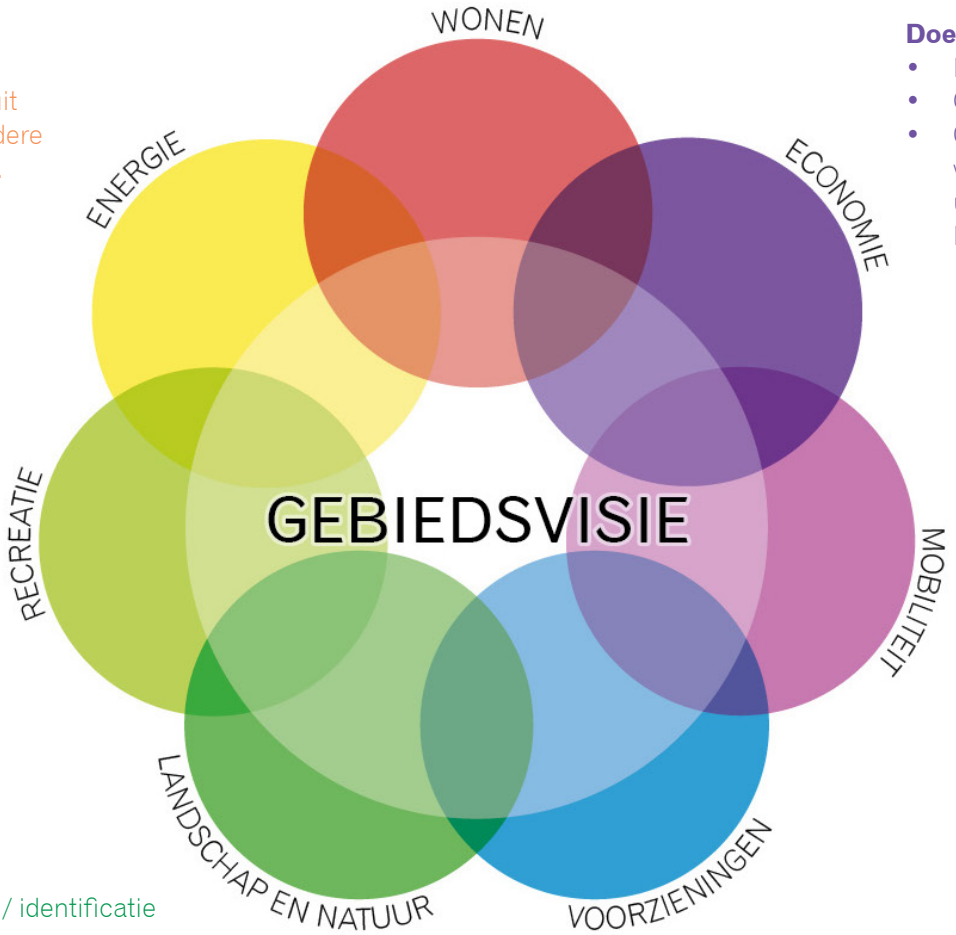
### Speerpunt 7

Een duurzame gemeente.

Samen met de provincie zijn wij in gesprek met de netbeheerder Liander. Dit doen we om nieuwe aansluitingen voor duurzame opwekking van energie snel mogelijk te maken. Hierdoor kunnen nieuwe wijken en bedrijven een aansluiting krijgen op het net.

**Doelstellingen**
- Aantal woningen tot 2050
- Globale differentiatie / typologie
- Verdeling woningen over projecten per kern
- Prioritering van projecten

**Doelstellingen**
- Conform RES afspraken
- Aanbeveling voor verplaatsing van zon vanuit Waarlandboezem aan andere plek binnen de gemeente.




**Doelstellingen**
- Behoefte aan uitbreiding, transformatie
- Globale branchering, typering van uitbreiding
- Concentratiegebied (bebouwing) aan westzijde Warmenhuizen inperken, uitbouwen aan zuidoost zijde langs Diepsmeercorridor

**Doelstellingen**
- Bestendigen bestaande recreatieparken
- Versterken dagrecreatie
- Globaal bepalen routes en verbindingen

**Doelstellingen**
- Onderzoek naar knelpunten leefbaarheid
- Voorstel voor maatregelen; Diepsmeerweg/N504, doortrekken Noorderlicht.

**Doelstellingen**
- Globale check wateropgave / identificatie kritische locaties
- Voldoende ruimte reserveren voor halen doestellingen natuur
- Aanwijzen locatie nieuwe bossen / parken
- Aansluiten op eerder gemaakte regionale afspraken.

**Doelstellingen**
- Check op volledig pakket aan voorzieningen per kern
- Bepalen opgave voor aanpassing / vernieuwing

# *En wat zit er op het niveau van project / beleid?*

De gebiedsvisie biedt een integrale analyse van verschillende opgaven op gebied van landschap, wonen, economie, voorzieningen, mobiliteit en energie. De nadruk ligt op de programmatische en ruimtelijke component. De gebiedsvisie maakt waar nodig heldere keuzes en zorgt voor balans. Op basis van deze gebiedsvisie kunnen straks vergunningaanvragen beoordeeld worden maar zal de gemeente zelf ook het initiatief nemen voor het opstarten van projecten en het maken van aanvullend beleid. De details van deze projecten en het aanvullende beleid maken geen onderdeel uit van deze gebiedsvisie.

**WONEN**

- Ontwikkelstrategie en inrichtingsplan per project
- Programma per project
- Haalbaarheid per project
- Financieel / juridische aspecten per project
- Overleg Omgeving per project

**BEDRIJVEN EN VERKEER**

- Ontwikkelstrategie en inrichtingsplan
- Detaillering en inrichting wegvakken en kruisingen
- Financiering van maatregelen
- Overleg omgeving

**ZAADVEREDELING**

- Regulier overleg grote stakeholders
- Verder vormgeven / marketing Seed Valley

**VOORZIENINGEN**

- Locatiestudies
- Gedetailleerd PvE voor nieuwe voorzieningen

**LANDSCHAP EN NATUUR**

- Bossenstrategie: beplantingsplannen
- Wateropgave: overleg met HHNK / PNH per deelgebied
- Inrichtingsplannen (PPLG)

**RECREATIE**

- Bepalen definitieve routes
- Inrichten / bewegwijzering routes
- Financiering

**ENERGIE**

- Toets haalbaarheid en uitvoering (in overleg met RES partner)
- Communicatie over RES

Thematische onderwerpen die op projectniveau of in specifiek beleid verdere uitgewerkt worden.

# *5.3 Participatieverslag*

Voor het opstellen van de gebiedsvisie hebben we verschillende gespreksvormen gebruikt om vanuit de verschillende gebruikers en ruimtevragers van het gebied input op te halen:

- **Focusgesprek Food&Seed**
  Voor het focusgesprek Seed&Food rond Warmenhuizen en Tuitjenhorn hebben we bedrijven in zaadveredeling en voedselverwerking met een omvangrijke vestiging uitgenodigd voor een open gesprek. Tijdens het gesprek hebben we de perspectieven en toekomstplannen van ondernemers aangehoord en hebben we het bijvoorbeeld gehad over de verkeersveiligheid en bereikbaarheid. Na een initieel gesprek in april, zijn in mei en juni nog enkele vervolggesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van Vezet, Bejo en Capfun - De Bongerd.

- **Klankbordgroep**
  De klankbordgroep bestaat uit een groep verschillende vertegenwoordigers van belangenverenigingen, waaronder de dorpsraden, de jongeren en de Ondernemers Federatie Schagen. Deze groep fungeerde als inhoudelijk klankbord bij het toetsen van de visiekaarten en het signaleren van knelpunten en oplossingsrichtingen. We hebben tweemaal een klankbordgroepbijeenkomst gehad. Eenmaal in april 2025 en eenmaal in augustus 2025.

- **Inloopbijeenkomsten**
  Daarnaast zijn er openbare inloopavonden georganiseerd, waarin inwoners en andere belangstellenden gelegenheid kregen om kennis te nemen van de concept-visiekaarten en hierover in gesprek te gaan met medewerkers van de gemeente. Hun ideeën, behoeften, zorgen en suggesties zijn meegenomen in de totstandkoming van de gebiedsvisie. Veel gehoorde geluiden tijdens de inloopavonden waren onder andere: bouw jongerenwoningen, geen bebouwing van grotere bedrijven in het open landschap, verkeersveiligheid en toename van het verkeer en de bouw van een nieuwe school in Waarland.

De opbrengsten van het participatieproces zijn zorgvuldig gewogen en, waar mogelijk en wenselijk, verwerkt in de gebiedsvisie.









## *5.4 Groen- en waterstructuren*

De hiernaast getoonde kaarten zijn ingezoomde versies van de in *hoofdstuk 3.1* beschreven landschappelijke uitgangspunten.
We zetten in op het behouden van belangrijke groen- en waterstructuren. Middels deze kaart kunnen we toetsen bij nieuwe initiatieven.



Warmenhuizen




Tuitjenhorn



Waarland

# COLOFON


ONTWERP

Palmbout Urban Landscapes

Jeroen Ruitenbeek

Diederik Vane

Rosa Stuurman

IN OPDRACHT VAN

Gemeente Schagen

Marjolijn van Erkelens (ambtelijk opdrachtgever)

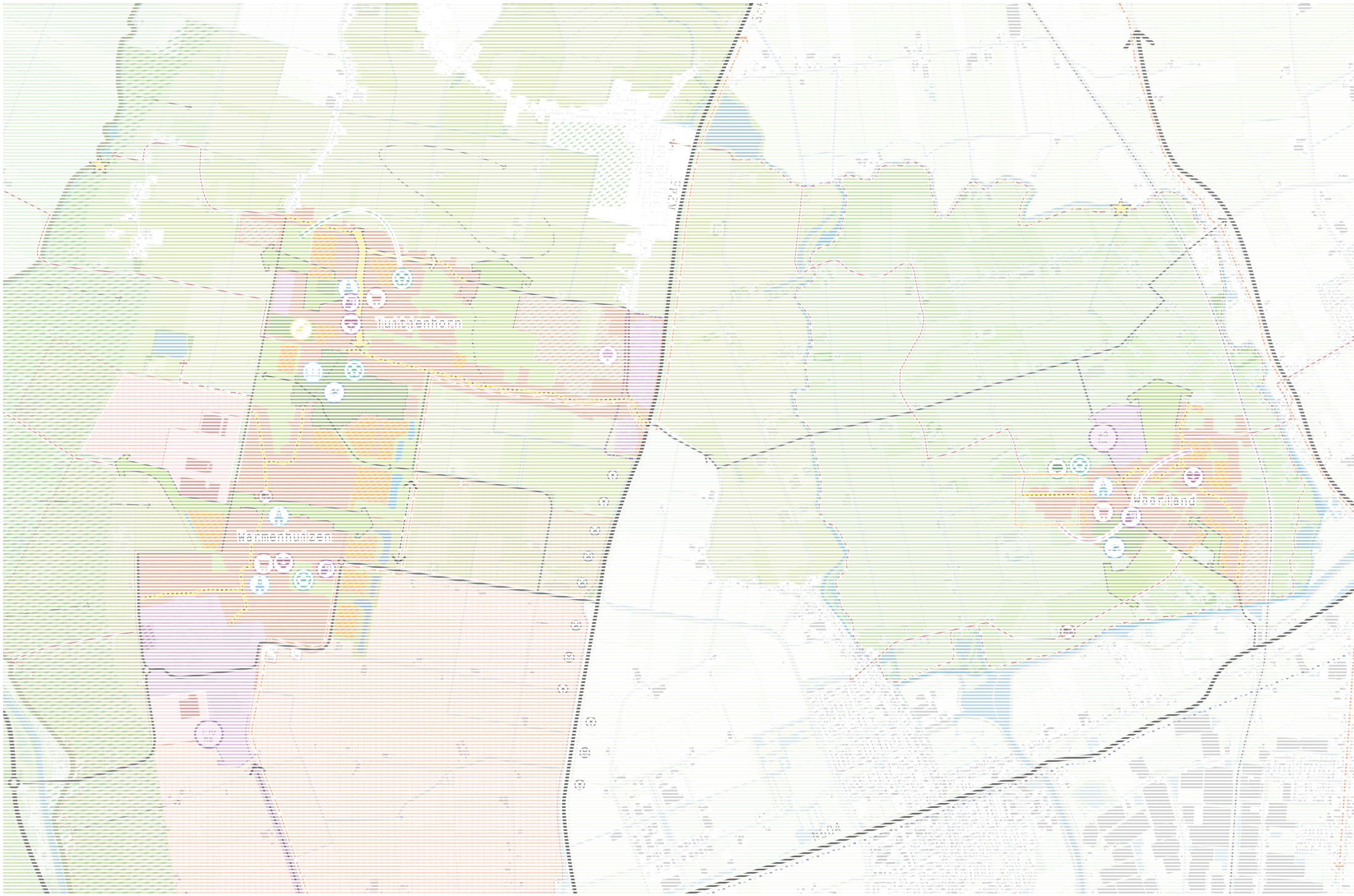
Leon van Velzen

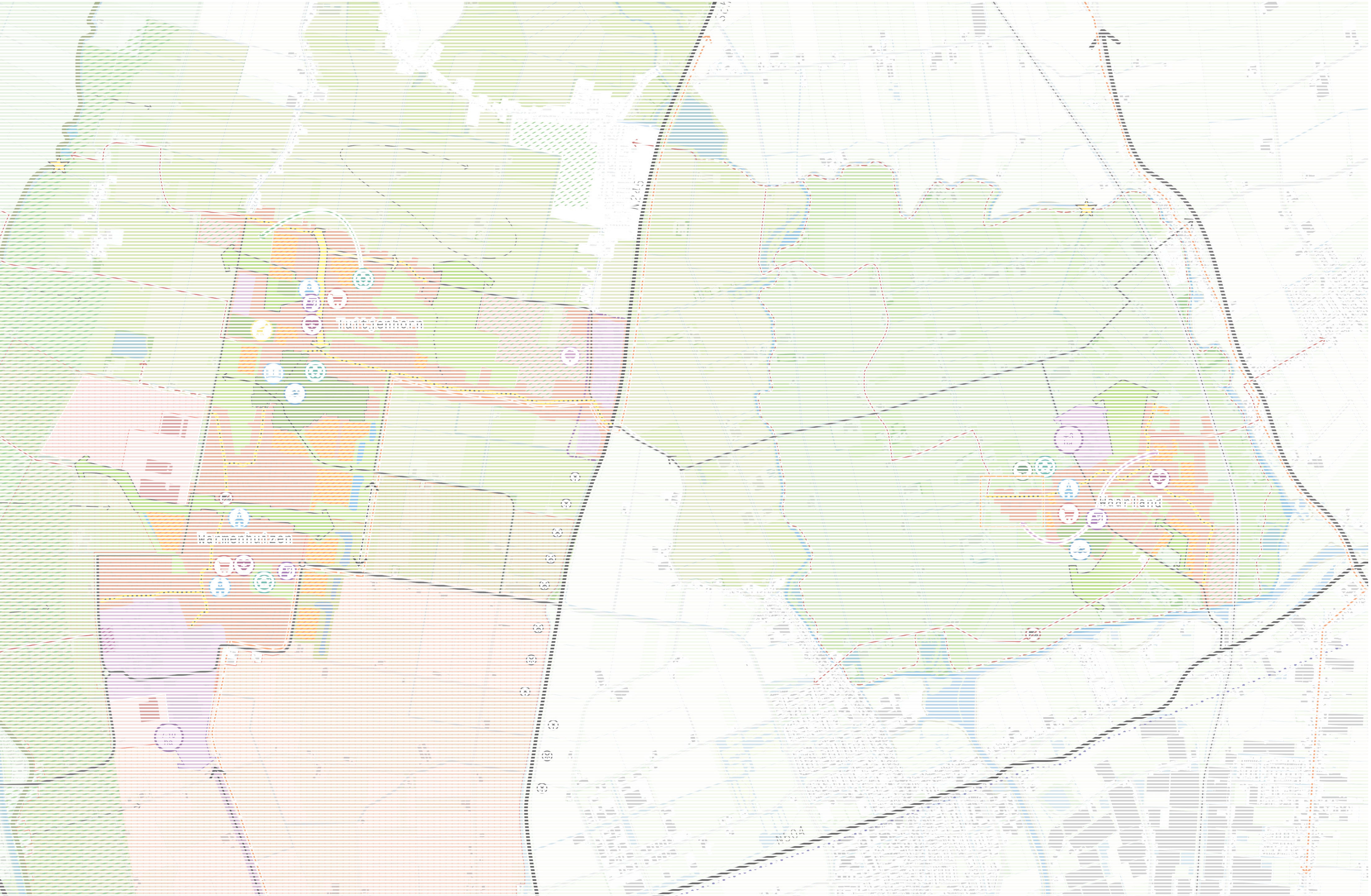
Bram Groenland



PALMBOUT
Urban Landscapes.
Schiedamsedijk 44
3011 ED Rotterdam
T. 010.433 2649
www.palmbout.nl


GEMEENTE Schagen





Tuitjenhorn
Warmenhuizen
Waarland
N245
N504