

Kreileroord  
gem. Hollands Kroon

50

SPORTDORP

# Dorpsvisie Kreileroord

# Dorpsvisie Kreileroord Inleiding

**De kwaliteit van onze dorpen is belangrijk. We willen dat inwoners in onze dorpen fijn kunnen wonen, werken en genieten van hun vrije tijd. Daarom kijken we actief naar de wensen en mogelijkheden om verbeteringen aan te brengen die de leefbaarheid vergroten. In het coalitieakkoord 'Samen bouwen aan vertrouwen' hebben we met elkaar vastgelegd dat we de herstructurering van dorpen actiever op willen pakken. Het betekent dat we bij een aanpassing van de openbare ruimte altijd kijken naar de mogelijkheden om de kwaliteit en de leefbaarheid van het dorp er mee te verbeteren. We gaan dan graag met inwoners in gesprek om te kijken welke wensen er leven en wat u belangrijk vindt.**

De gemeente werkt daarnaast aan één omgevingsplan voor de hele gemeente. Dat plan kijkt heel breed naar de hele gemeente en beschrijft zowel de inrichting (fysieke ruimte) als de sociale samenhang in de gemeente. Het uitgangspunt is een gezonde, veilige leefomgeving voor alle inwoners, bedrijven en instellingen.

Omdat ieder deel van onze gemeente zijn eigen kenmerken en uitdagingen heeft, vullen we het omgevingsplan gebiedsgericht in. We houden dus rekening met de lokale thema's en specifieke wensen en mogelijkheden in de verschillende regio's.

In deze dorpsvisie combineren we het beheer en de verbetering van de openbare ruimte met de ontwikkeling van het omgevingsplan. Het realiseren van de wensen en ambities die er zijn, kunnen we op verschillende manieren uitwerken. Soms zullen regels in het omgevingsplan nodig zijn om een doel of ambitie te behalen, soms kan het worden opgenomen in het beheer van de openbare ruimte. Is een ontwikkeling op een andere manier mogelijk te maken of te stimuleren? Bijvoorbeeld door voorlichting of subsidie? Dan nemen wij dat op in de uitvoeringsagenda. De gemeente is niet altijd de uitvoerder, maar waar zij kan helpen of stimuleren doet zij dat. We houden daarbij natuurlijk rekening met de regels en afspraken die gemaakt zijn door de gemeenteraad.

Deze dorpsvisie is een levend document. Dat betekent dat er door evaluaties of nieuwe ideeën en initiatieven veranderingen in het plan kunnen zijn. De basis van de visie blijft hetzelfde, maar de focus kan verschuiven of er kunnen nieuwe projecten worden toegevoegd. De uitvoering van de dorpsvisie is gekoppeld aan de gemeentelijke begroting. Zo zorgen we ervoor dat de plannen ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

## Leeswijzer

De dorpsvisie van Kreileroord laat de ambities en wensen zien die inwoners, bestuurders, ondernemers of andere belanghebbenden hebben voor de toekomstige ontwikkeling van Kreileroord.

In hoofdstuk 1 kijken we naar wat u belangrijk vindt voor Kreileroord. Wat ziet u op gebied van wonen, werken en ontspannen? Welke ambities zijn er en welke keuzes maken we hierin.

In hoofdstuk 2 vindt u de visiekaart voor Kreileroord. De ambities voor Kreileroord zijn hierop aangegeven. We lichten verschillende onderdelen van de kaart verder toe in dit hoofdstuk. De uitwerking van die onderdelen is de basis voor toekomstige projecten en ontwikkelingen.

In hoofdstuk 3 vindt u de uitvoeringsparagraaf. We gaan in op vragen als "Op welke termijn worden de ambities en wensen uitgevoerd?", "Wie staat hiervoor aan de lat?" en "Hoe kunnen de plannen gefinancierd worden?".



# Dorpsvisie Kreileroord Ambities

**“Wat vindt u belangrijk voor de kern Kreileroord?”, “Wat moeten we behouden en wat moet misschien anders?”. Met deze en andere vragen hebben we via het digitale platform [denkmeehollandskroon.nl](https://denkmeehollandskroon.nl) aan inwoners, bedrijven en belanghebbenden gevraagd mee te denken over Kreileroord. We stelden deze vragen om ons te helpen bij het opstellen van het omgevingsplan. De reacties die we kregen op de vragen gaven ook nuttige inzichten en ideeën voor de leefbaarheid in Kreileroord. Daarom gebruiken we ze graag voor het opstellen van deze dorpsvisie.**

Om te beginnen heeft de gemeente een ‘ambitiedocument’ gemaakt voor Kreileroord. Dat ging in op fysieke onderdelen (de openbare ruimte) en sociale thema’s. We hebben inwoners zowel digitaal als tijdens een fysieke informatieavond op verschillende manieren gevraagd naar een reactie daarop. Wat willen inwoners anders zien? Wat zijn de pluspunten van Kreileroord en wat zijn de knelpunten? Welke eigenschappen van het dorp moeten behouden blijven en welke versterkt? Waar is verandering nodig?

Zowel via de dorpsraad, door individuele reacties en door het ophalen van informatie bij de gemeenteraad is het document aangevuld. Ook uit het door de gemeente uitgevoerde leefbaarheidsonderzoek uit 2021 zijn wensen gehaald. Al deze informatie samen heeft geleid tot een set van wensen en ambities voor Kreileroord.

Als we in de tekst hierna over ‘wij’ spreken, bedoelen we dat we zowel vanuit ‘het dorp’ als vanuit de gemeente spreken.

## Groen & klimaat

Kreileroord heeft een duidelijke, karakteristieke **groenstructuur**. Deze behouden wij graag. Daarnaast willen wij graag kleinschalig groen in de vorm van perken, plantsoenen en bomen. Een groene omgeving maakt een buurt aantrekkelijker en vergroot de leefbaarheid. Groen verbetert de gezondheid van bewoners. Het levert meer verschillende dier- en plantensoorten op en vergroot zo de biodiversiteit. Met het oog op de toekomst is meer groen ook heel belangrijk om voorbereid te zijn op klimaatverandering. Door klimaatverandering neemt de kans op extreme weersomstandigheden toe. Als een buurt of wijk groen is, kan het water na extreme buien langer vastgehouden worden (planten en de grond houden het water vast, terwijl water dat op de straat en stoep terecht komt rechtstreeks het riool in stroomt). Bij hoge temperaturen biedt een groene omgeving extra verkoeling. Niet alleen het openbare groen maar ook de planten, bomen en struiken in tuinen van inwoners zijn dus belangrijk.

## Plein MFC De Doorbraak

Het (school)plein bij MFC De Doorbraak is grotendeels verhard. Deze openbare ruimte kan verbeterd worden. Hierbij denken wij aan beplanting en het creëren van meer schaduwplekken. Dit verbetert ook de **ontmoetingsfunctie** van dit plein. Naast de school bevinden zich maatschappelijke en vrijetijdsvoorzieningen zoals sport en een speeltuin. Het is voor opgroeiende jeugd dus een belangrijke openbare ruimte. Voor de **gezondheid en leefbaarheid** is het gebied rook- en alcoholvrij. Wij vinden het onze gezamenlijke verantwoordelijkheid dat te handhaven. Met elkaar praten, informeren over gezondheid en elkaar aanspreken op gedrag is daarbij het uitgangspunt. Het plein bij het MFC is heel geschikt voor het houden van evenementen. Dit geldt ook voor de ijsbaan aan het begin van het dorp.

## Riolering en parkeren

De **riolering** in Kreileroord wordt op korte termijn (binnen nu en 5 jaar) vervangen. Tegelijkertijd kijken wij ook naar de inrichting van de **openbare ruimte**. Bewoners hebben aangegeven graag extra **parkeerplaatsen** te willen. De meeste bebouwing in Kreileroord is gerealiseerd in de jaren 60 van de vorige eeuw. Wat er toen nodig was aan parkeerruimte, past niet meer bij de huidige situatie en behoefte. Als er extra parkeerplaatsen nodig zijn, worden deze zo ontworpen/ingepast dat er geen extra stenen bij komen. Waar het kan, proberen we het aantal stenen te verminderen. Bij de inrichting van de openbare ruimte maken we zoveel mogelijk gebruik van de richtlijnen van het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR). Dit handboek houdt onder andere rekening gehouden met klimaatbestendigheid.

## Energieneutraal

In 2050 willen wij als gemeente **energieneutraal** te zijn. Om dit te bereiken moeten wij op zoek naar andere manieren van energiegebruik en energie-opwekking. Voor Kreileroord kan dit voornamelijk worden bereikt door het verminderen van energiegebruik. Veel woningen zijn in de jaren 60 van de vorige eeuw gebouwd. De isolatie van deze woningen kan worden verbeterd. Hiervoor zijn wij in gesprek met de bewoners en corporaties. Aandachtspunt bij het isoleren is dat het negatieve gevolgen kan hebben op de leefomgeving van een aantal diersoorten. Dit willen we natuurlijk voorkomen. Maatwerk is hierbij dus noodzakelijk.

## Woningaanbod en woningbouw

Het **woningaanbod** in Kreileroord is niet erg gevarieerd. Zo is het woningaanbod voor starters en senioren beperkt. Om **doorstroming** op de woningmarkt in het dorp te stimuleren is aan de Bollenstraat/Korenstraat ruimte voor nieuwe woningen. Een deel van deze woningen zijn levensloopbestendig, wat betekent dat mensen er tot op hoge leeftijd zelfstandig kunnen blijven wonen. Er zijn dan bijvoorbeeld geen drempels, extra brede deuren en een slaap- en/of badkamer op de begane grond. Bij de bouw van nieuwe woningen willen wij circulair bouwen en groene daken/gevels toepassen. Hiervoor zoeken wij aansluiting bij het convenant toekomstbestendige woningbouw. Daarnaast onderzoeken wij de mogelijkheden voor **zelfbewoningsplicht**. Dat doen we om te voorkomen dat woningen worden opgekocht en worden doorverhuurd. Ook voor de **leefbaarheid** is toevoegen van nieuwe woningen gewenst. Belangrijke voorzieningen in het dorp, zoals sportverenigingen, worden zo behouden.

Woningen zijn bedoeld voor één huishouden. Tegen (illegale) **pensionvorming** wordt handhavend opgetreden.

## Bedrijven

In het dorp is een kleinschalig **bedrijventerrein** aanwezig (Landbouwstraat / Klaverstraat). Wanneer er geen behoefte meer bestaat aan deze functie kan deze locatie worden **omgevormd** naar een gebied voor wonen.

## Dakopbouwen en vergunningen

Op meerdere daken in Kreileroord zijn de afgelopen jaren **dakopbouwen** in allerlei vormen en uitvoeringen geplaatst. Er is geen sprake van eenduidigheid. Om de kwaliteit van de leefomgeving te beschermen, is het alleen mogelijk om dakopbouwen aan de achterzijde van de woning te plaatsen. Bestaande vergunde dakopbouwen mogen natuurlijk blijven staan.

Om woningbouw (grondgebonden) makkelijker te maken, hebben woningen die in **welstandsvrij** gebied liggen en die voldoen aan de regels in het omgevingsplan voor de locatie, geen omgevingsvergunning nodig. Er moet wel een melding van de bouw worden gedaan. Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen geldt dat er geen vergunning of melding nodig is als de woning in welstandsvrij gebied ligt en de bouwplannen voldoen aan de regels van het omgevingsplan.

# Dorpsvisie Krejeroord

## Visiekaart

Deze visie geeft op hoofdlijnen aan welke ontwikkelingen we de komende 5-10 jaar willen uitvoeren in Krejeroord. In deze paragraaf zetten we de ontwikkelingen op een rij en geven we de randvoorwaarden die erbij horen.

### Woningbouw

Op de hoek van Bollenstraat/Korenstraat (locatie 1) mogen 6 wooneenheden komen. De randvoorwaarden zijn:

- De regels van het bestemmingsplan worden aangehouden voor wat betreft de maten.
- De bomerrij/boschage langs het voetbalveld blijft gemeentegrond en wordt gehandhaafd.
- De stoep langs de Korenstraat wordt verlengd. Dit wordt betaald van de verkoopopbrengst van de woningen.

Aan de Bollenstraat (locatie 2) mogen drie levensloopbestendige woningen komen. De randvoorwaarden zijn:

- Zuidelijkste percelen dienen samen een 2 onder 1 kap te vormen.
- Noordelijke kavel een vrije kavel.
- De regels uit het geldende bestemmingsplan worden gevolgd.
- De bomerrij/boschage aan de rechterkant blijft gemeentegrond en wordt gehandhaafd.

### Transformatie bedrijventerrein

De bedrijvigheid op het terrein aan de Oostzijde van het dorp lijkt voornamelijk lokaal gebonden. Is er een wens dit gebied te veranderen van bedrijvigheid naar wonen? En waar zouden de bedrijven dan naar toe kunnen? De gemeente wil samen met de ondernemers onderzoeken welke mogelijkheden er zijn. Als de wens bestaat de bedrijven te vervangen door woningen, is een combinatie van betaalbare starters- en levensloopbestendige woningen waarschijnlijk de gewenste invulling. Dat is ook zo door de inwoners aangegeven in de reacties op de inventarisatie. De woonbehoefte van Krejeroord wordt momenteel onderzocht. Als dit onderzoek klaar is en de resultaten bekend, zullen wij dit onderdeel van de dorpsvisie aanvullen. Als er voldoende draagvlak is, zullen we samen met een stedenbouwkundige randvoorwaarden in een zogeheten programma van eisen opstellen. Het convenant toekomstbestendige woningbouw zal hiervoor het uitgangspunt zijn.

### Energieneutraal

In 2050 moet onze energievoorziening bijna helemaal duurzaam en CO2 neutraal zijn. Dat betekent dat we alleen nog fossielvrije energie kunnen gebruiken vanaf dat moment. Om dat mogelijk te maken, moeten vrijwel alle bestaande woningen in Hollands Kroon worden verduurzaamd. De gemeente helpt woningeigenaren daarbij. Slecht geïsoleerde huizen, in gebieden waar de inkomens relatief laag zijn, krijgen voorrang. In 2022 is in Krejeroord een energiebespaarproject gestart. In samenwerking met de Dorpsraad zijn alle bewoners zo veel mogelijk persoonlijk benaderd om ze enthousiast te maken mee te doen.

Een groot aantal bewoners heeft gratis energiebesparende materialen, zoals tochtstrips en radiatorfolie, besteld. Ook is bij een groot deel van de woningen een energieadviseur langsgeweest om gericht bespaaradvies te geven. Om de plekken waar een woning energie lekt op te sporen, werden warmtebeeldfoto's gemaakt. Door een inspectie werd duidelijk dat de spouwmuurisolatie (die enkele tientallen jaren geleden is aangebracht) bij veel woningen is vergaan of weggezakt. In 2023 zal deze isolatie tijdens een gezamenlijke actie waar nodig opnieuw worden aangebracht. Dit is gratis voor de bewoners door een subsidie van het Rijk.

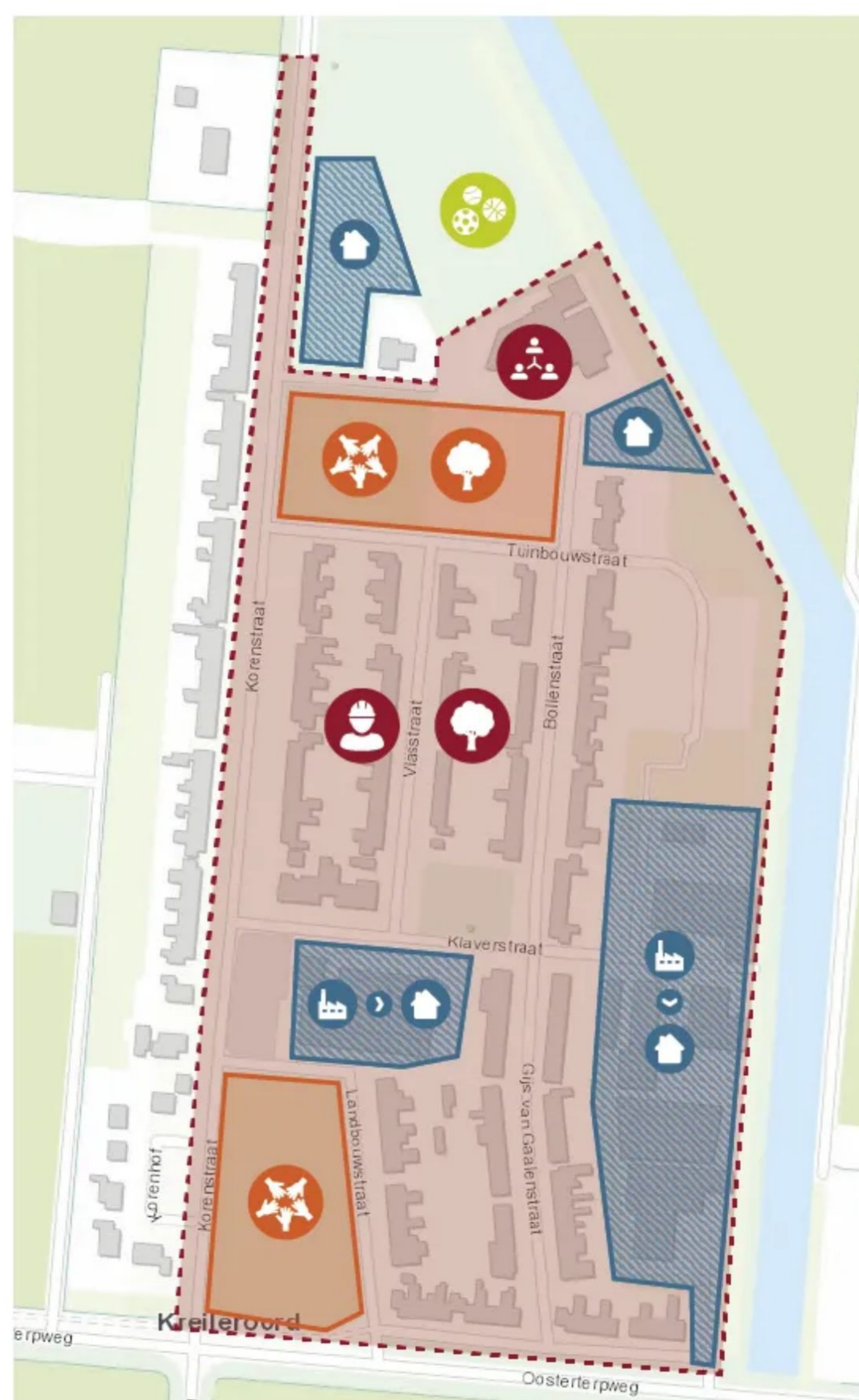
Bewoners worden geholpen om eventueel ook andere maatregelen te nemen, zoals het aanbrengen van bodemisolatie of het plaatsen van een hybride warmtepomp. Door (rijks)subsidies en (voor lagere inkomens) leningen tegen 0 procent rente en gunstige aflossingsregels is dit financieel haalbaar voor veel mensen.

### Herinrichting

Bij de herinrichting van de openbare ruimte en het vervangen van het riool nemen we klimaatbestendige maatregelen. We vergroenen waar het kan, zodat we water vasthouden of minder snel laten afvoeren. Het zorgt er ook voor dat de omgeving minder snel opwarmt. Dit is nodig omdat Krejeroord relatief veel versterking (tegels, asfalt, beton) heeft.

We grijpen de herinrichting ook aan om samen met de inwoners te bekijken hoe het openbare gebied bruikbaar en aantrekkelijk kan worden ingericht.

### Visiekaart



#### Legenda

##### Gebieden

-  Ontwikkelgebied woningen
-  Gebied met bedrijven dat wordt veranderd naar woningen
-  Ontmoetingsgebied
-  Onderzoeksgebied onderhoud openbare ruimte

##### Symbolen

-  Klimaatneutrale inrichting
-  Herinrichting openbare ruimte
-  Maatschappelijke activiteiten
-  Sportactiviteiten
- 1** Volgnummer ontwikkellocatie

# Dorpsvisie Kreileroord Uitvoeringsprogramma

**Bij de acties die volgen uit de dorpsvisie heeft de gemeente soms een actieve rol en soms een minder actieve rol. Sommige acties vragen een investering in bestaande en in nieuwe infrastructuur. Daar moet in de gemeentelijke begroting ruimte voor zijn of worden gemaakt. De ruimte in de begroting heeft invloed op het ambitieniveau en de planning van de acties. De investeringen zijn gebiedsgericht voor Kreileroord.**

Om de uitvoering van de acties te kunnen betalen, zal de gemeente ook kijken naar de mogelijkheden die er zijn op het gebied van kostenverhaal. Inkomsten uit grondverkoop of bijdragen van particuliere grondeigenaren zijn daar onderdeel van. Momenteel werkt de gemeente aan het opstellen van een Nota Kostenverhaal. Daarin zullen de voorwaarden en hoogtes van kostenverhaal een plek krijgen.

De gemeente geeft de voorkeur aan de privaatrechtelijke manier van kostenverhaal. Met ontwikkelaars en initiatiefnemers zullen wij dan ook een overeenkomst aangaan waarin mogelijke kosten voor de ontwikkeling en/of planschade worden geregeld.

Actie	Hoe/wat	Wanneer gereed?	Uitvoering / Monitoring / financiering
Rookverbod rondom MFC	Met elkaar praten, informeren over gezondheid, elkaar aanspreken	Doorlopend	p.m.
Onderzoek vergroening om en nabij plein MFC De Doorbraak	p.m.	2025	p.m.
Groot onderhoud riolering en herinrichting straten	In 2024 wordt de uitwerking van het ontwerp vervolgd. Het resultaat wordt aan inwoners gepresenteerd.	2024 - 2027	In gemeentelijke begroting opgenomen
Verdere verduurzaming bestaande woningen	Via team Duurzaamheid, gezamenlijke actie spouwmuurisolatie	2024	Team Duurzaamheid van de gemeente Hollands Kroon; subsidie vanuit het Rijk
Transformatie bedrijventerrein	Eventuele verankering via Omgevingsplan	onbekend	p.m.
Zelfbewoningsplicht opnemen?	Uitzoeken hoe dit opgenomen kan worden in het Omgevingsplan	2024	Team Omgevingsontwikkeling van de gemeente Hollands Kroon