



Bestuursvisie Woningbouw

Samen bouwen aan een leefbaar Kamperzeedijk voor jong en oud

ONZE KERNBODSCHAP

Bouwen wat Kamperzeedijk nodig heeft, op de plek waar het past en samen met de inwoners.

Deze bestuursvisie geeft de koers van de Dorpsraad voor de komende zes jaar.
Daarmee sluit de periode aan op de zesjarige woningbouwvisie van de gemeente
Zwartewaterland.

Duidelijk, haalbaar en herkenbaar voor inwoners, gemeente en provincie.



Starters eerst

Betaalbare woningen voor jongeren
die in het dorp willen blijven.



Juiste plek

Oostermaat en Selles krijgen ieder
een eigen passende woonfunctie.



Samen met het dorp

Inwoners blijven betrokken bij
behoefte, ontwerp en uitvoering.



1. Waarom woningbouw nodig is

Kamperzeedijk is een dorp waar mensen graag wonen en zich verbonden voelen met elkaar en met de omgeving. De Dorpsraad wil dat dit ook in de toekomst zo blijft. Daarvoor is nieuwe woningbouw nodig.

Woningbouw is geen doel op zichzelf

Nieuwe woningen helpen om jongeren in het dorp te houden, senioren te laten doorstromen en de leefbaarheid en sociale samenhang te versterken.

Onze ambitie

De Dorpsraad wil een gevarieerd en gefaseerd woningbouwprogramma dat past bij de schaal en het karakter van Kamperzeedijk. We bouwen niet alles tegelijk, maar stap voor stap en op basis van de werkelijke behoefte.

- Jongeren moeten een reële kans krijgen om in Kamperzeedijk te blijven wonen.
- Senioren moeten in hun eigen vertrouwde dorp kunnen blijven wonen.
- Gezinnen en andere huishoudens moeten binnen het dorp kunnen doorstromen.
- Nieuwbouw moet passen bij het landschap, de bestaande bebouwing en het dorpse karakter.

Wat inwoners hebben aangegeven

Tijdens de dorpsavond van 30 september 2025 konden inwoners hun woonwensen aangeven. De avond was in eerste instantie gericht op de Oostermat, maar de opgehaalde informatie geeft ook richting aan de bredere woningbouwopgave.

 Starters Sterke behoefte aan betaalbare starterswoningen.	 Senioren Levensloopbestendig en eventueel een hofachtige woonvorm.	 Doorstroming Huur, kleinere woningen, twee-onder-een-kap en vrijstaand.
--	---	--



2. Starters krijgen prioriteit

De grootste en meest urgente behoefte ligt bij betaalbare starterswoningen. Veel jongeren die in Kamperzeedijk zijn opgegroeid, willen graag in hun eigen dorp blijven wonen. De Dorpsraad vindt dat zij daar een eerlijke kans voor moeten krijgen.

Betaalbaar betekent écht bereikbaar

Starterswoningen moeten niet alleen op papier betaalbaar zijn. Prijs, grootte en voorwaarden moeten aansluiten bij wat jonge huishoudens werkelijk kunnen betalen.

Onze voorkeurslocatie: Oostermaat

Voor betaalbare starterswoningen heeft de Dorpsraad een duidelijke voorkeur voor woningbouw rondom de bestaande wijk Oostermaat, als logische uitbreiding van deze woonwijk.

- De woningen sluiten logisch aan op een bestaande woonwijk.
- Er kan een herkenbare en samenhangende uitbreiding van het dorp ontstaan.
- Starterswoningen kunnen hier gefaseerd worden gebouwd.
- Er kan een goede en veilige ontsluiting richting de provinciale weg worden gemaakt, waarbij de verkeersveiligheid rondom de school nadrukkelijk vooropstaat.
- Groen, parkeren, water en speelruimte kunnen vanaf het begin goed worden meegenomen.

Verkeer en ontsluiting

Een goede verkeerskundige ontsluiting is voor de Dorpsraad een belangrijk uitgangspunt. De Dorpsraad vindt het daarbij van groot belang dat de verkeersveiligheid rondom de school wordt beschermd. Nieuwe woningbouw mag niet leiden tot te veel extra verkeer langs of rond de school. Bij voorkeur wordt de uitbreiding zo ingericht dat verkeer vanuit de nieuwe woningen rechtstreeks en veilig richting de provinciale weg kan worden afgewikkeld, zodat de schoolomgeving en bestaande woonstraten zo veel mogelijk worden ontlast.



3. Het juiste woningtype op de juiste locatie

Niet iedere woning past op iedere plek. De Dorpsraad kiest daarom voor een duidelijke ruimtelijke koers: woningtype en locatie moeten bij elkaar passen.

Onze locatiekoers in één oogopslag



OOSTERMAAT

- Betaalbare starterswoningen
- Uitbreiding bestaande woonwijk
- Rondom de wijk Oostermaat
- Goede ontsluiting naar provinciale weg



LOCATIE SELLES

- Twee-onder-een-kapwoningen
- Vrijstaande woningen
- Vrije bouwkavels
- Passend als lintbebouwing langs de dijk

Onze ruimtelijke hoofdkeuze

Oostermaat: betaalbare starterswoningen rondom de bestaande wijk, als passende uitbreiding. | Selles: twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en vrije kavels als passende lintbebouwing.

Voor seniorenwoningen, huurwoningen, kleinere appartementen en andere woonvormen wil de Dorpsraad samen met de gemeente onderzoeken welke locatie het meest geschikt is.



4. Locatie Selles: wonen langs het lint

Voor de locatie van autobedrijf Selles ziet de Dorpsraad kansen voor woningbouw die aansluit bij de bestaande lintbebouwing langs de Kamperzeedijk. Deze plek vraagt volgens ons om een andere invulling dan een reguliere woonwijk.

Voorkeur voor deze locatie

Twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en vrije bouwkavels, met voldoende ruimte en een groene uitstraling die past bij de dijk.

Wat bedoelen we met passende lintbebouwing?

- Woningen die in schaal en uitstraling aansluiten bij de bestaande bebouwing langs de dijk.
- Voldoende ruimte tussen woningen en aandacht voor groen en erven.
- Geen compacte woonwijk, maar een rustige voortzetting van het bestaande lint.
- Parkeren zoveel mogelijk goed opgelost op of nabij het eigen erf.
- Een zorgvuldige overgang naar het omliggende landschap.

Waarom dit ook helpt bij doorstroming

Wanneer inwoners vanuit een bestaande woning kunnen doorstromen naar een twee-onder-een-kapwoning, een vrijstaande woning of een vrije kavel, kan elders in het dorp weer woonruimte beschikbaar komen. Zo kan een ontwikkeling op de ene locatie ook andere woningzoekenden helpen.



5. Senioren moeten in Kamperzeedijk kunnen blijven

Ook voor senioren is passend woningaanbod nodig. Veel oudere inwoners willen kleiner of levensloopbestendig wonen, maar wel in hun eigen vertrouwde omgeving blijven.

- Kleinere, gelijkvloerse en levensloopbestendige woningen.
- Mogelijkheid voor een hofachtige woonvorm of een concept zoals een knarrenhof.
- Wonen met ruimte voor ontmoeting en onderlinge betrokkenheid.
- Doorstroming waardoor bestaande gezinswoningen beschikbaar kunnen komen.

6. Gefaseerd bouwen: zes jaar vooruit

Deze visie kijkt zes jaar vooruit en loopt daarmee gelijk op met de termijn van de woningbouwvisie van de gemeente Zwartewaterland. De Dorpsraad vindt het niet verstandig om alle woningen in één keer te bouwen. De woningbehoefte verandert in de tijd. Daarom kiezen we voor een gefaseerde aanpak.

Richtinggevend programma

Circa 40 tot 50 woningen in de komende zes jaar, met de eerste woningbouw uiterlijk in 2028. Dit is een richting en geen harde bovengrens.

Fase	Nadruk	Uitgangspunt
1 - eerste start	Starters	Start uiterlijk 2028; betaalbare starterswoningen krijgen prioriteit.
2 - vervolg	Senioren en doorstroming	Passende woningen toevoegen op basis van actuele behoefte.
3 - verdere groei	Mix van woningtypen	Programma bijstellen als vraag, locaties of omstandigheden veranderen.

Regelmatig opnieuw meten

De Dorpsraad wil de woningbehoefte ongeveer eens per één à twee jaar opnieuw bekijken. Daarbij kijken we niet alleen naar huidige inwoners, maar ook naar oud-inwoners en andere woningzoekenden met binding met Kamperzeedijk.

- Welk type woning zoekt men?
- Wil men kopen of huren?
- Welke prijsklasse is haalbaar?
- Binnen welke termijn wil men verhuizen?
- Hoe groot is de belangstelling per doelgroep?

7. Bouwen moet het hele dorp sterker maken

Nieuwe woningen hebben invloed op verkeer, groen, water, parkeren en de manier waarop mensen elkaar ontmoeten. Daarom kijkt de Dorpsraad verder dan alleen de woningen zelf.

 Groen & landschap Zorgvuldige inpassing, ruimte voor groen, water en biodiversiteit.	 Verkeer Veilige ontsluiting, goede fiets- en wandelroutes en voldoende parkeren.	 Dorpse identiteit Nieuwbouw moet passen bij schaal, historie en uitstraling van Kamperzeedijk.
 Ontmoeting Ruimte voor speelplekken, wandelen en informeel contact tussen inwoners.	 Communicatie Inwoners niet pas achteraf informeren, maar vanaf het begin betrekken.	 Duurzaamheid Energiezuinig, klimaatbestendig en toekomstgericht bouwen.

Geen stadse uitbreiding, wel eigentijdse kwaliteit

Kamperzeedijk hoeft geen stadse woonwijk te worden. Een uitbreiding bij de Oostermaat mag het karakter hebben van een woonbuurt, terwijl langs de Kamperzeedijk juist het lintkarakter herkenbaar moet blijven. Zo kan het dorp groeien zonder zijn eigen identiteit te verliezen.

8. Inwoners blijven betrokken

De Dorpsraad wil inwoners blijven betrekken bij belangrijke vervolgstappen, bijvoorbeeld bij woningtypen, inrichting, verkeer, groen, uitstraling en fasering. De Dorpsraad wil daarbij de verbindende schakel zijn tussen inwoners, gemeente, provincie, woningcorporaties, grondeigenaren en ontwikkelaars.



9. Onze bestuurlijke koers voor de komende jaren

De Dorpsraad Kamperzeedijk zet zich voor de komende zes jaar in voor de volgende duidelijke koers:

1	Betaalbare starterswoningen krijgen eerste prioriteit.
2	Starterswoningen bij voorkeur op een locatie rondom de wijk Oostermaat, als passende uitbreiding van de bestaande woonwijk.
3	Een goede en veilige ontsluiting vanuit deze uitbreiding richting de provinciale weg, waarbij extra verkeersdruk rond de school zoveel mogelijk wordt voorkomen.
4	Op de locatie Selles: twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en vrije kavels als lintbebouwing.
5	Passende en levensloopbestendige woningen voor senioren, zodat doorstroming ontstaat.
6	Een gevarieerd aanbod van koop, huur en andere passende woonvormen.
7	Gefaseerde ontwikkeling van richtinggevend circa 40 tot 50 woningen in de komende zes jaar.
8	Start van de eerste woningbouw uiterlijk in 2028.
9	Iedere één à twee jaar opnieuw kijken naar de werkelijke woningbehoefte.
10	Inwoners actief blijven betrekken bij planvorming en uitvoering.
11	Bouwen op een manier die landschap, verkeersveiligheid en het karakter van Kamperzeedijk respecteert.

ONZE VISIE IN ÉÉN ZIN

Kamperzeedijk moet een dorp blijven waar mensen niet alleen graag willen wonen, maar waar jong en oud ook daadwerkelijk kunnen blijven wonen.

We bouwen niet om aantallen te halen.

We bouwen om Kamperzeedijk leefbaar te houden.

Samen bouwen aan Kamperzeedijk - voor jong en oud, voor nu en voor de toekomst.