gemeente Hollands Kroon



Participatieverslag ontwikkeling drie percelen aan de Oosterterpweg in Wieringerwerf

4 september2025

‘De nood is hoog voor wat betreft woningen. Het is belangrijk voor onze jeugd dat er woningen bij komen’

Quote van een inwoner tijdens de participatiebijeenkomst op 13 februari 2025 in Wieringerwerf

Inhoudsopgave

Opzet participatietraject **4**

Participatie in Hollands Kroon *4*

Doel *4*

Vorm *4*

Swipocratie *5*

Tijdlijn *5*

Communicatie *5*

Veelgestelde vragen *5*

Opbrengst participatietraject **7**

Inwonersbijeenkomsten *7*

Overleg Oosterterpweg 1 ..... *9*

Klankbordgroep *10*

Gemeenteraad en college *11*

Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling *11*

Swipocratie *12*

Conclusie **13**

Aantal participanten *13*

Representativiteit *13*

Doel *13*

Bijlage 1: verslag eerste informatiebijeenkomst **14**

Bijlage 2 verslag tweede informatiebijeenkomst .....

Bijlage 3 verslag derde informatiebijeenkomst .....

Bijlage 4 verslag gesprekken Oosterterpweg 1 .....

Bijlage 5 Adviezen klankbordgroep .....

Bijlage 6 Verslag BOT-sessie gemeenteraad .....

Bijlage 7 Notulen ARO .....

Bijlage 8 Infographic resultaten Swipocratie .....

Opzet participatietraject

Participatie in Hollands Kroon

De gemeente Hollands Kroon vindt het belangrijk om inwoners, bedrijven en instellingen te betrekken bij de ontwikkelingen in de samenleving. Inwoners kunnen meedenken en meepraten over plannen. De kwaliteit van de plannen waarover het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad een besluit neemt, wordt daardoor beter. In november 2022 is door de gemeenteraad de Participatieverordening gemeente Hollands Kroon vastgesteld. Voor de ontwikkellocatie aan de Oosterterpweg in Wieringerwerf is er ook een participatietraject opgestart.

Doel

De gemeente Hollands Kroon en het Rijksvastgoedbedrijf werken samen aan de ontwikkeling van drie percelen aan de Oosterterpweg in Wieringerwerf. Voor deze ontwikkeling wordt een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld waarin de ruimtelijke randvoorwaarden voor deze ontwikkeling worden opgenomen. Om tot een NvU te komen is participatie een belangrijk onderdeel. Het doel van de participatie is enerzijds om input en feedback op te halen bij de inwoners en anderzijds inwoners te informeren.

Vorm

Er zijn drie informatiebijeenkomsten georganiseerd in de school, RSG Wiringherlant in Wieringerwerf.
De eerste informatiebijeenkomst was een informatieve sessie waarbij het vooral ging over hoe het gehele proces van de planontwikkeling. Tijdens de tweede informatiebijeenkomst is tijdens het plenaire gedeelte de laatste stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling gedeeld. Daarna was er een interactief gedeelte. Tijdens het interactieve gedeelte konden inwoners en geïnteresseerden langs themaborden en een maquette lopen en in gesprek gaan over hun ideeën en meningen. Tijdens de derde informatiebijeenkomst zal de NvU worden gepresenteerd en zal er worden toegelicht welke input is opgehaald tijdens de eerste twee informatiebijeenkomsten en hoe deze input al dan niet is meegenomen in het plan.
Daarnaast was het voor inwoners en geïnteresseerden mogelijk om via de webapp Swipocratie laagdrempelig te reageren op vragen en stellingen.
Verder hebben individuele gesprekken plaatsgevonden met een aantal bewoners van de Oosterterpweg en met de klankbordgroep. Gezien de bijzondere positie van Oosterterpweg 1 in het plangebied zijn met de bewoners van dat adres afspraken gemaakt over de inrichting van het plangebied rondom hun erf.
Ook is een presentatie gegeven aan het college van Burgemeester en Wethouders over de ontwikkeling van het plangebied, waarbij input opgehaald is ter verdere uitwerking. En er is een BOT-sessie georganiseerd met de gemeenteraad.
De provincie Noord-Holland heeft de Nota van Uitgangspunten beoordeeld en besproken in zowel haar interne commissie (ARK) als de externe commissie (ARO).
Tot slot hebben geïnteresseerden via de gebruikelijke webpagina van de gemeente DenkMee informatie kunnen krijgen over de ontwikkeling en het proces en kon via die webpagina input worden gegeven.

Swipocratie

Swipocratie is een webapp waarbij inwoners en geïnteresseerden hun mening kunnen geven op vragen en stellingen. Met Swipocratie is het de bedoeling dat er zoveel mogelijk mensen op een laagdrempelige manier worden betrokken bij de plannen en mee kunnen denken over de nieuwe woonwijk. Het platform is bedoeld om waardevolle ideeën, voorkeuren en zorgen op te halen uit een breed publiek.

Tijdlijn

Q1 2025	13 februari 2025: eerste informatiebijeenkomst voor inwoners en geïnteresseerden.
Q2 2025	2 juni 2025: tweede informatiebijeenkomst waarin enkele scenario's voor de ontwikkeling zijn besproken. Daarnaast zijn de bezoekers gevraagd om feedback.
Q2 2025	10 juni 2025: BOT-sessie voor de gemeenteraad
Q2 2025	9 mei tot en met 8 juni 2025: webapp Swipocratie staat open voor het geven van input door middel van het swipen op vragen en stellingen. 9 mei 2025: landering webpagina DenkMee
Q3 2025	1 juli 2025: presentatie voor het college van Burgemeester en Wethouders 23 september 2025: behandeling NvU in ARK 14 oktober 2025: behandeling NvU in ARO
Q4 2025	3 november 2025: derde informatiebijeenkomst waarin de NvU wordt gepresenteerd en toegelicht

Communicatie

Op verschillende manieren is gecommuniceerd over het participatietraject en de drie inwonersbijeenkomsten:

- Er zijn 405 brieven huis-aan-huis verstuurd aan de inwoners van de omliggende woonwijken in Wieringerwerf. De inwoners hebben voor elke bijeenkomst een uitnodiging ontvangen en na elke bijeenkomst een verslag van de avond met presentatie.
- De informatiebijeenkomsten en Swipocratie zijn aangekondigd via het Denkmee platform van de gemeente Hollands Kroon.
- Via de gemeentelijke kanalen (inwonersnieuwsbrief, sociale media en website) zijn diverse nieuwsberichten gedeeld.
- De bijeenkomsten zijn aangekondigd in de lokale krant.

Veelgestelde vragen

Via de webpagina DenkMee zijn een aantal veelgestelde vragen beantwoord.

Wanneer wordt de eerste paal verwacht en wat is de verdere planning?

De bedoeling is dat in 2025 of begin 2026 de Nota van Uitgangspunten, het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan afgerond zijn.

Daarna kan de openbare verkoop starten om een ontwikkelaar te selecteren en zal een ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen op woningbouw toe te staan. Na de levering aan de ontwikkelaar, die verwacht wordt in 2027, volgt de ontwerpfase. Daarna wordt er gefaseerd gebouwd.

Er wordt gesproken over twee derde betaalbare woningen. Wat is betaalbaar?

De segmentering volgt uit de huidige woonvisie: 30% sociale huur, 15% tot [ ], 15% tussen [ ] en [ ] en 40% vrije sector.

Hoeveel woningen per hectare komen er in het plangebied?

De gemiddelde woningen per hectare in de bestaande woonwijken verschillen van 14 tot 25 woningen per hectare. Voor de nieuwbouw kijken we naar dezelfde woningdichtheden.

Welke voorzieningen komen in de nieuwe wijk?

We laten een onderzoek uitvoeren naar welke voorzieningen de nieuwe wijk nodig heeft en wat de gevolgen zijn voor de bestaande voorzieningen in het dorp.

Hoe wordt de nieuwe wijk ontsloten?

We kijken voor auto's vooral naar de mogelijkheden om de nieuwe wijk via de Oosterterpweg te ontsluiten. Er wordt onderzoek gedaan óf dit de beste optie is, hoe dit mogelijk is en welke maatregelen hiervoor aan de Oosterterpweg moeten worden toegepast.

Voor langzaamverkeer wordt gekeken of deze verbonden kunnen worden met bestaande wandel- en fietsroutes.

Opbrengst participatietraject

Inwonersbijeenkomsten

Eerste informatiebijeenkomst

Op donderdag 13 februari 2025 vond de eerste informatiebijeenkomst plaats in de school RSG Wiringherlant in Wieringerwerf. Tijdens deze bijeenkomst waren er ongeveer 200 inwoners en geïnteresseerden aanwezig. Tijdens deze bijeenkomst werd er door het Rijksvastgoedbedrijf, gemeente Hollands Kroon en stedenbouwkundigbureau IMOSS een presentatie gegeven over het proces van de planontwikkeling. Hier werd een beeld geschetst van wat de inwoners en geïnteresseerden de komende tijd konden verwachten en op welke wijze zij konden meedenken over de nieuwe woonwijk.

Het verslag van deze informatiebijeenkomst is terug te vinden in **bijlage 1**. Hieronder zijn een aantal aandachtspunten opgesomd, die uit die bijeenkomst zijn gekomen:

- ontsluiting en verkeer
- bufferzones met groen en water
- hoogbouw
- voorzieningen in het dorp
- inrichting en routes auto, fiets en wandelaars
- aandachtspunten m.b.t. woningaanbod, fasering, overlast en informatievoorziening.

Tweede informatiebijeenkomst

Op maandag 2 juni 2025 vond de tweede informatiebijeenkomst plaats in de school RSG Wiringherlant in Wieringerwerf, er waren circa 180 inwoners en geïnteresseerden aanwezig. Tijdens de tweede informatiebijeenkomst werd de stand van zaken met betrekking tot de NvU gepresenteerd en werden er enkele scenario's voor woningbouw gepresenteerd. Na het plenaire gedeelte van de informatiebijeenkomst, bestond de tweede helft van de avond uit een interactief gedeelte waarbij de inwoners en geïnteresseerden langs themaborden en een maquette liepen en hier in gesprek gingen met het Rijksvastgoedbedrijf, de gemeente Hollands Kroon en stedenbouwkundigbureau IMOSS. Tijdens deze avond is er veel feedback ontvangen op de plannen. Zie hieronder een opsomming van de feedback per thema:

Wonen

- 'Hoogbouw' zo ver mogelijk naar de buitenrand
- Sterke voorkeur voor traditionele architectuur
- Veel mensen hebben behoefte aan een huis met een tuin i.p.v. appartementen
- Veel vragen naar starterswoningen (rijtjeswoningen)
- Aandacht voor fasering

Voorzieningen

- Aandacht gevraagd voor relatie met voorzieningen elders in het dorp (centrum)
- Wens voor kleinschalige horeca (gezellig) terras
- Wens voor extra supermarkt
- Wens voor huisarts

Openbare ruimte

- Breed draagvlak voor 'Slenkenpark' en informele structuur van de wijk die daar door ontstaat, sluit aan bij de wens voor (recreatief) groen dicht bij de voordeur
- Behoefte aan bredere groene buffer naar bestaande woningen
- Men vraagt veel aandacht voor thema 'water'

Verkeer en parkeren

- Aandacht voor fietsverkeer naar centrum en middelbare school (logische routes maken)
- Auto dicht bij de woningen parkeren
- Veel aandacht gevraagd voor verkeersdruk op Oosterterpweg (kruispunt Dorsmolen, Medemblikkerweg en oprit A7)

Het verslag van de tweede informatiebijeenkomst is terug te vinden in **bijlage 2.**

<u>Derde informatiebijeenkomst</u>

Tijdens de derde informatiebijeenkomst is de NvU gepresenteerd en is een terugkoppeling gegeven welke input er is opgehaald en wat er met die input al dan niet is gedaan.

Het verslag van de derde informatiebijeenkomst is terug te vinden in **bijlage 3.**

Overleg Oosterterpweg 1

Met de bewoners van de Oosterterpweg 1 hebben meerdere 1 op 1 gesprekken plaatsgevonden. Het verslag van deze gesprekken is terug te vinden in **bijlage 4**. Hieronder zijn een aantal aandachtspunten opgesomd, die uit die gesprekken zijn gekomen:

- Een zone van 30 meter aan de noord-, oost- en westzijde, bestaande uit een verbreding van de bestaande sloot aan de westzijde, het doortrekken van die sloot aan de noord- en de oostzijde, natuurvriendelijke oevers, een onderhoudspad van minimaal 2 meter en vervolgens dichte begroeiing.
- Er zal in overleg met de bewoners van de Oosterterpweg 1 een aansluiting worden gerealiseerd vanuit het erf op de fiets- en wandelroute binnen het plangebied.
- De woning aan de Oosterterpweg 1 zal worden aangesloten op het (nog aan te leggen) rioolstelsel.

Klankbordgroep

Een aantal omwonenden heeft op eigen initiatief een klankbordgroep opgericht. Deze klankbordgroep heeft het team voorzien van adviezen en er hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden. De adviezen van de klankbordgroep zijn opgenomen in **bijlage 5**.

Gemeenteraad en college

Op 10 juni 2025 heeft een BOT-sessie met de raad plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst is door het Rijksvastgoedbedrijf, gemeente Hollands Kroon en stedenbouwkundigbureau IMOSS een presentatie gegeven over de planontwikkeling en zijn vragen van de raadsleden beantwoord.

Het verslag van deze sessie is terug te vinden in **bijlage 6**. Hieronder zijn een aantal aandachtspunten opgesomd, die uit die sessie zijn gekomen:

- Aandacht voor de bestaande boerderij aan de Oosterterpweg 1
- Aandacht voor kwel en zout in het ontwerp
- Verkeersontsluitingen
- Sociale huur
- Voorzieningen
- Fietspaden

Op 1 juli 2025 de planontwikkeling door stedenbouwkundig bureau IMOSS gepresenteerd aan het college van Burgemeester en Wethouders en is met de leden van het college een gesprek hierover gevoerd. Hieronder een aantal aandachtspunten die uit dat gesprek zijn gekomen:

- Onderzoek naar een mogelijke randweg
- Juiste balans sociale woningbouw
- Eventuele ruimte binnen het plan voor zelfbouw
- Aandacht voor 'ontmoeten in het groen'

Adviescommissie Ruimtelijke Ordening (ARO)

De Nota van Uitgangspunten is op 14 oktober 2025 tijdens de vergadering van de ARO behandeld. De conclusie van de Adviescommissie luidt*: De ARO heeft waardering voor de zorgvuldige en integrale aanpak van Nota van uitgangspunten, maar vraagt om een sterkere onderbouwing van het stedenbouwkundig en landschappelijk concept en aandacht voor de praktische en sociale aspecten bij de uitwerking. Het project probeert de poldergeschiedenis van de Wieringermeer op een hedendaagse manier te vertalen via het concept van het Slenkenpark. Dat is een gedurfde keuze, maar moet dan wel beter te worden uitgewerkt. De ARO vindt de uitwerking nog niet overtuigend genoeg. De uitdaging ligt in het vinden van de juiste balans tussen respect voor de rationele polderstructuur en de wens tot landschappelijke vernieuwing. Een sterke koppeling tussen cultuurhistorie, landschap, architectuur en identiteit is cruciaal om dit plan tot een betekenisvolle uitbreiding van Wieringerwerf te maken.*

De notulen van de vergadering van de ARO is terug te vinden in **bijlage 7.**

Swipocratie

In de periode van 9 mei 2025 tot en met 8 juni 2025 was het ook mogelijk voor inwoners en geïnteresseerden om hun mening te geven via webapp Swipocratie. De resultaten hiervan zijn zichtbaar in **bijlage 8.**

Conclusie

Aantal participanten

Tijdens de eerste informatiebijeenkomst waren er circa 200 bezoekers aanwezig en bij de tweede informatiebijeenkomst circa 180. Daarnaast hebben er 384 mensen deelgenomen aan de webapp Swipocratie en 4 mensen een reactie gegeven via de webpagina DenkMee.

Representativiteit

Wieringerwerf heeft een bewonersaantal van 6.080 (2024), er kan dus worden geconcludeerd dat de deelname aan het participatietraject representatief is.

Doel

Middels drie informatiebijeenkomsten en het gebruik van de webapp Swipocratie is er veel input en feedback ontvangen op de planontwikkeling van de drie percelen aan de Oosterterpweg. Deze feedback en input is waar mogelijk meegenomen bij het opstellen van de NvU en het ontwerp van de nieuwe woonwijk. Ook zijn de inwoners middels de participatie succesvol geïnformeerd over het proces en de plannen.

Bijlage 1: verslag eerste informatiebijeenkomst

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Afdeling Verkoop en Gebiedsprojecten

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon
[redacted]

verslag Informatiebijeenkomst voor omwonenden

Datum
3 maart 2025

Aantal bijlagen
1

Datum en-tijd	13 februari 2025 om 19:30 uur – 21:00 uur
Plaats	RSG Wiringherlant, Dokter Tamsmalaan 1, 1771 AB Wieringerwerf

Aanwezig
Rijksvastgoedbedrijf [redacted]

Gemeente Hollands Kroon [redacted] Mark Versteeg, [redacted]

Imoss [redacted]

Circa 200 bewoners en geïnteresseerden

1. Welkom en inleiding

Wethouder Mark Versteeg heet iedereen welkom en benadrukt dat het fijn is dat er een zeer grote opkomst is.

De wethouder geeft aan dat de gemeente sinds de nieuwe coalitie een actiever grondbeleid uitvoert, omdat de behoefte aan nieuwe woningen groot is. Er moeten circa 3200 woningen worden gebouwd in de gemeente Hollands Kroon, dit is ook opgenomen in de woonvisie.
Als onderdeel van het actieve grondbeleid heeft de gemeente contact gezocht met het Rijksvastgoedbedrijf, omdat de Staat veel gronden in eigendom heeft binnen de gemeente. Het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten om onderzoek te doen naar woningbouw op de locatie aan de Oosterterpweg, de locatie betreft ruim 38 hectare en hier zouden mogelijk 800-1000 woningen kunnen worden gerealiseerd.

[redacted] heet de aanwezigen welkom en stelt het projectteam van het Rijksvastgoedbedrijf, de gemeente Hollands Kroon en het stedenbouwkundig bureau Imoss voor. Imoss werkt namens het Rijksvastgoedbedrijf aan de Nota van Uitgangspunten.

De ontwikkeling naar woningbouw is in de startfase. Er is nog niet begonnen met de planinvulling. De informatiebijeenkomst heeft als doel om omwonenden en andere geïnteresseerden vroegtijdig te informeren over het proces voor de woningbouwontwikkeling aan de Oosterterpweg in Wieringerwerf. De percelen zijn kadastraal bekend gemeente Wieringermeer, sectie I 2659, 3711 en 4477.

2. Aanleiding en proces

[ ] ligt de aanleiding en het proces toe.

Aanleiding

De gemeente Hollands Kroon zet stevig in op het bouwen van woningen. Het beleid van het Rijk is ook gericht op woningbouw. En aangezien het Rijk veel gronden in haar bezit heeft in deze gemeente is gezamenlijk een haalbaarheidsonderzoek gestart om te kijken welke gronden zich zouden lenen om relatief snel ingezet te kunnen worden voor woningbouw. Daarbij is onder meer gekeken naar de ligging van de percelen, maar ook naar de pachtcontracten die op de gronden rusten. Uiteindelijk heeft dat onderzoek ertoe geleid dat de gemeente en het Rijk rond de zomer van vorig jaar een samenwerkingsovereenkomst zijn aangegaan voor de ontwikkeling van de drie gronden aan de Oosterterpweg in Wieringerwerf.

Het proces

In de tweede helft van het jaar is er een aanbestedingsprocedure doorlopen waarbij Imoss is geselecteerd om als stedenbouwkundig bureau te helpen bij op het stellen van de plannen.

Het proces is gestart met het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst. De volgende stap is het opstellen van de Nota van Uitgangspunten. Het Rijksvastgoedbedrijf is met de gemeente in gesprek over de ruimtelijke randvoorwaarden om tot herbestemming over te gaan. Die ruimtelijke randvoorwaarden worden vervolgens vastgelegd in een document, die de Nota van Uitgangspunten (NvU) genoemd wordt.
Met zo'n NvU wordt voor de markt inzichtelijk gemaakt wat zij kunnen verwachten van de gemeente. Het Rijksvastgoedbedrijf ontwikkelt namelijk niet zelf de woningen. Dat zal een ontwikkelaar doen die door middel van een openbare verkoop zal worden geselecteerd.

De NvU zal worden vastgesteld door de gemeenteraad. Nadat de NvU is vastgesteld is de volgende stap het opstellen van een Stedenbouwkundig Plan en een Beeldkwaliteitsplan. Als deze documenten zijn vastgesteld kan het Rijksvastgoedbedrijf starten met de openbare verkoop.

Om al deze stukken op te stellen, zijn onderzoeken nodig. Een aantal daarvan lopen al, zoals het grondwateronderzoek voor eventuele vervuiling, onderzoek naar flora en fauna en een eerste geluidsonderzoek. Maar ook een onderzoek naar voorzieningen om te kijken of de komst van de woningen nog om aanvullende voorzieningen vraagt. Andere onderzoeken zullen in de loop van dit jaar worden uitgezet zoals bodemonderzoek en mobiliteitsonderzoek.

Daarnaast wordt goed gekeken naar de fasering. Het zijn grote percelen waar best een flink aantal woningen op kunnen worden gebouwd. Onderzocht zal worden waar de behoefte ligt qua aantallen woningen maar ook qua soorten woningen zodat hier in de fasering rekening mee kan worden houden. Qua segmentering is zowel het beleid van de gemeente als het beleid van het

Rijksvastgoedbedrijf gericht op tweederde betaalbaar. In de woonvisie van de gemeente is dit beleid ook vastgelegd: hierbij is het uitgangspunt dat 30% van het totaal aantal woningen goedkoop zal worden, 30% van het totaal aantal woningen middelduur en 40% duur.
Daarnaast zal worden gekeken of niet alleen in fases gerealiseerd zal worden, de percelen misschien ook gefaseerd verkocht moeten worden. Onderzocht zal worden hoe de percelen in de tussentijd goed beheerd kunnen worden. En ook voor de ruimtelijke procedures zal worden gekeken of dat in fases zou kunnen worden gedaan.

De gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf hebben de ambitie om de processen zo snel mogelijk met elkaar te doorlopen. De ambitie daarvoor ligt hoog. Dat zal later in de presentatie door [ ] ook terugkomen.

Vragen en antwoorden
Vraag 1: Er wordt in de presentatie gesproken over diverse onderzoeken die zullen worden uitgevoerd. Worden de onderzoeksresultaten ook met de bewoners gedeeld?
Niet alle onderzoeken zelf zullen worden gedeeld, maar de uitkomsten van de onderzoeken worden verwerkt in de plannen. Waar nodig kan in een volgende bijeenkomst verder ingegaan worden op de uitkomsten van onderzoeken.

Vraag 2: *Een omwonende, wiens achtertuin grenst aan het plangebied, geeft aan erg ongerust te zijn over de plannen en vraagt wanneer verwacht wordt dat de eerste paal de grond in zal gaan en wat de verdere planning is.*
Een ontwikkeling die aan de start staat geeft veel onzekerheden. Zorgen daarover zijn goed te begrijpen. Op dit moment is er een globale planning, die straks door [ ] zal worden toegelicht. Naar verwachting zullen dit jaar of begin volgend jaar alle stukken afgerond zijn, zowel de onderzoeken als het stedenbouwkundig deel. Hopelijk kan volgend jaar de openbare verkoop starten, waarna naar verwachting gronden in 2027 geleverd kunnen worden aan de koper/projectontwikkelaar en die zal dan eerst starten met de ontwerpfase. Er gaat gefaseerd gebouwd worden.

Vraag 3: Er wordt gesproken over twee derde betaalbare woningen in 2027. Wat is betaalbaar?
De vraag wordt beantwoord door wethouder Mark Versteeg. Er wordt ook in dit project gehouden aan de segmentering zoals die is omschreven in de huidige woonvisie. Dit houdt thans in:

- 30% sociale huur
- 15% tot [ ]
- 15% van [ ] tot [ ]
- 40% vrije sector

Vraag 4: Een omwonende, wiens woning grenst aan het plangebied, staat positief tegenover de woningbouwplannen aangezien er op dit moment weinig kansen zijn voor de jeugd om een koop- of huurwoning te kopen/huren.
Hoe zit het met de aanvoer van elektra? Er zijn grote problemen met stroomvoorzieningen.
Dit is een goede vraag; netcongestie is een landelijk probleem. De ontwikkeling bevindt zich op dit moment aan de voorkant van het proces, maar de netbeheerder is al op de hoogte gesteld van de voorgenomen ontwikkeling. Pas op het moment dat de planinvulling concreet is, kan een aanvraag worden gedaan. Dit onderwerp heeft zeker onze aandacht.

Vraag 5: Er worden straks woningen gebouwd in voor- of achtertuinen van mensen, is het mogelijk om compensatie aan te vragen hiervoor?
Deze vraag kan in dit stadium van het proces nog niet beantwoord worden. Of er sprake kan zijn van compensatie is van meerdere factoren afhankelijk en er is nu nog geen concrete planinvulling (wat gaat waar gebouwd worden).

Vraag 6: Een omwonende geeft aan dat het goed is dat er nieuwe woningen worden gebouwd in de toekomst, maar 3200 is een verdubbeling van het dorp. Is er wel voldoende werkaanbod in de omgeving? En voldoende vraag naar zoveel woningen?
3200 woningen zullen over de gehele gemeente worden gebouwd. Er zullen in het plangebied langs de Oosterterpweg naar verwachting ongeveer 800 tot 1000 gebouwd worden. Er zal onderzoek worden gedaan naar de behoeftes en het is een lange termijnontwikkeling. De woningen komen niet in één keer op de markt, waardoor er ruimte is om in te spelen op de dan geldende behoeftes en werkgelegenheid.

3. Locatie en eerste stedenbouwkundige uitgangspunten

De presentatie wordt vervolgd door [ ] (Imoss).

Plangebied
Het plangebied ligt aan de Oosterterpweg in Wieringerwerf wat deel uitmaakt van het Wieringermeer. Sinds 1930 is het gebied ingepolderd. Het gaat om drie percelen die zijn gelegen naar de wijk Oosterterp. In totaal gaat het om 38,9 hectare.

Thema's
Imoss heeft vijf thema's opgesteld welke belangrijk zijn voor het ontwerp:

- Identiteit: ruimtelijk kenmerkende elementen moeten terug komen in het ontwerp en daarnaast ook de cultuurhistorie.
- Bodem & Water: de identiteit van het gebied wordt deels teruggezien in de bodemstructuren. Hoogtekaarten laten vroegere wad structuren zien binnen het plangebied.
- Recreatief groen: De bestaande groenstructuren geven mogelijkheden om op door te gaan binnen het plangebied, tevens is er ruimte voor meer vergroening. Daarnaast zijn er mogelijkheden om langzaamverkeer (fietsroutes en wandelroutes) vanuit het plangebied te verbinden met bestaande groenstructuren en bestaande fiets- en wandelroutes.
- Samenleving: Er moet goed rekening gehouden worden met de bestaande boerderij in het plangebied. De dichtheden in het plangebied moeten aansluiten bij de dichtheden van de omliggende wijken. Schepenwijk: 25 woningen per hectare, Planetenwijk 21 woningen per hectare, Oosterterp 14 woningen per hectare.
- Toegankelijkheid: Het gebied is goed met de auto toegankelijk vanaf de snelweg en ligt erg centraal.

Stedenbouwkundige uitgangspunten
Op basis van de eerste analyses komt Imoss tot de volgende eerste stedenbouwkundige uitgangspunten:

- Woontypologieën/ dichtheden aansluiten
  Woningtypologieën en dichtheden die aansluiten op de (woon)behoefte en passen bij Wieringerwerf. Aansluiting zoeken bij de bestaande wijken
- Goede landschappelijke inpassing

Groene randen, afstand houdend met bestaande bebouwing, rekening houden met bestaande boerderij
- Verkeer en parkeren
  Auto, aantakken op de Oosterterpweg, snel op de N240 en A7
- Recreatief groen
  Langzaamverkeersnetwerk en groenstructuren verbinden met structuren in bestaande wijken
- Identiteit
  Ontwerp passend bij de cultuurhistorie en identiteit van Wieringerwerf
- Faseerbaarheid
  Faseerbaarheid van het plangebied, ontwerpen in fases

Vraag 7: Er wordt aangegeven dat er in de naastgelegen wijk 14 woningen per hectare staan en dat dit een groene wijk is. Bewoners vragen zich af of de groene strook, waar ze doorheen rijden, wordt meegerekend bij de woningdichtheid. Is het mogelijk om de woningdichtheid los te koppelen van de groene strook?
Op dit moment is er relatief weinig groen verspreid door de wijk, omdat het sterk verbonden is met de infrastructuur. De bedoeling is om dit bij deze ontwikkeling anders aan te pakken en groen meer beleefbaar te maken, los van enkel verkeersvoorzieningen.

Vraag 8: In de presentatie werd gesproken over verschillende aantallen woningen per hectare in de huidige woonwijken. Hoeveel woningen per hectare komen er in het plangebied?
De gemiddelde woningen per hectare in de bestaande woonwijken verschillen van 14 tot 25 woningen per hectare. Voor het plangebied zal 14 woningen per hectare de ondergrens zijn en ongeveer 25 woningen per hectare de bovengrens.

Vraag 9: Een bewoner merkt op dat er veel fietspaden in de omgeving zijn, maar dat deze vaak erg smal zijn. Daarnaast zijn er heel erg weinig voetpaden. Het is meer een aanbeveling om dit mee te nemen in het plan, veel voet- en fietspaden. Ook zou ik aanbevelen om seniorenwoningen te bouwen.
Er zal bekeken worden hoe dit punt meegenomen kan worden in de uitwerking van deze ontwikkeling.

Vraag 10: Er ligt nog een groenstrook tussen het project en de woonwijk Oosterterp in, wat gaat hiermee gebeuren?
Dit perceel is in eigendom bij de gemeente en maakt daarom geen onderdeel uit van deze ontwikkeling. [ ] zal later in de presentatie nog ingaan in de ontwikkelingen op de omgeving.

Vraag 11: Worden er in dit plangebied ook grote kavels gerealiseerd?
De bedoeling is dat er een diverse mix van woningen in verschillende segmenten komt.

Vraag 12: Een bewoner geeft aan dat het heel belangrijk is dat er gebouwd gaat worden voor de jeugd. Wat gaat er binnen dit plangebied worden gebouwd voor de jeugd?
De bedoeling is om te bouwen voor alle groepen en naar de behoeftes die er zijn. Dit zal het marktonderzoek ook moeten uitwijzen.

Vraag 13: Krijgen de jongeren ook voorrang op een woning?
De vraag wordt beantwoord door wethouder Mark Versteeg. Onderzocht wordt of 50% van de woningen die worden gebouwd kunnen worden toegewezen aan

lokale inwoners binnen de gemeente Hollands Kroon. Dit zou dan gelden voor zowel sociale huurwoningen als betaalbare koopwoningen.

Vraag 14: Een bewoner geeft complimenten over de plannen voor woningbouw in het plangebied. Echter, zijn er wel zorgen over de verkeersveiligheid op de Dorsmolen. Sinds de nieuwe school fietsen er veel kinderen over de Dorsmolen en auto's rijden hier ontzettend hard. Het zou fijn zijn als gekeken kan worden naar veilige fietsroutes.
Deze input zal worden meegenomen in de verdere planinvulling. De bedoeling is om te onderzoeken of in de nieuwe wijk fietsroutes verbonden kunnen worden met de bestaande wijken en het autoverkeer eromheen kan worden geleid. Ook zal er een mobiliteitsonderzoek plaatsvinden.

Vraag 15: Er loopt een prachtig kanaal langs het projectgebied. Gaan er ook huizen gebouwd worden aan het water?
Er ligt een grote wateropgave in dit project, ook met name de wateropvang. Er kan nu nog niet gezegd worden of er ook woningen aan het water gebouwd gaan worden, maar dat water een rol speelt in dit project staat vast.

Vraag 16: In 2002 is er door de gemeente een structuurvisie opgesteld en in 2016 een structuurplan die geldt tot en met 2026. In deze stukken staan tekeningen over dit project en wat de groene stroken zouden worden. Wordt hier nog rekening mee gehouden?
De vraag wordt beantwoord door wethouder Mark Versteeg. De documenten zijn bekend, waardevolle elementen worden waar mogelijk benut. Hoewel de documenten niet als vast uitgangspunt dienen, wordt bruikbare informatie meegenomen.

Vraag 17: Bij de Ploeg is een waterpartij (linksboven) waar het water niet goed doorstroomt, wat stankoverlast veroorzaakt. Kan dit in het nieuwe ontwerp worden verbeterd?
De hoogteverschillen in het gebied worden in het ontwerp meegenomen om natte en droge zones strategisch te positioneren en de doorstroming van het water te verbeteren.

Vraag 18: Wat is de invloed van de uitspraak van de Hoge Raad voor wat betreft stikstof? Kunnen deze plannen nog wel doorgaan?
Op korte termijn zorgen stikstofregels vaak voor vertraging. Aangezien de vergunningsaanvraag pas over enkele jaren plaatsvindt, is de exacte impact nu moeilijk te voorspellen. Stikstof is sterk afhankelijk van de locatie. Wij houden de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten en passen ons plan waar nodig aan. Als de planinvulling concreet is, zal een stikstofberekening worden aangevraagd.

Vraag 19: Waarom ontbreekt de bovenste driehoek in het plangebied? Is het bekend wie de pachter is? En wil deze meewerken?
De pachter is bekend bij het Rijksvastgoedbedrijf en daar is contact mee. Er zit op dit perceel een andere pachtovereenkomst, waardoor deze nu niet bij het plangebied is getrokken.

4. Lopende ontwikkelingen en planning

[ ] (gemeente Hollands Kroon) neemt de presentatie over.

Lopende ontwikkelingen

[ ] geeft aan dat er onderzoek is gedaan naar de woningbehoefte in de gemeente Hollands Kroon en ook specifiek naar de woningbehoefte in Wieringerwerf. Daarnaast zijn er diverse woondeals gesloten. De woningbehoefte tot 2030 in Wieringerwerf bestaat uit een minimaal aantal woningen van 805 en maximaal 1005 woningen.

Er zijn diverse projecten binnen Wieringerwerf die gerealiseerd worden of al gerealiseerd zijn. [ ] benoemt een aantal van de projecten. Op de slide is een groen vakje te zien boven de het plangebied aan de Oosterterpweg. Dit perceel (1 hectare) is in eigendom van de gemeente en de gemeente onderzoekt de mogelijkheden op dit perceel. Zodra er concretere plannen zijn dan zal de gemeente hierover communiceren. De ontwikkeling aan de Oosterterpweg is noodzakelijk om in de woningbehoefte te (blijven) voorzien.

Planning
Er is een globale planning opgesteld. Deze planning kan nog veranderen in de loop van het proces. De huidige volgende planning is als volgt:

- Q2 2025 → informatiebijeenkomst waarin enkele scenario's voor woningbouw op de projectlocatie worden gepresenteerd
- Q2 2025 → informatiebijeenkomst waarin een concept nota van uitgangspunten wordt gepresenteerd en waar om feedback wordt gevraagd
- Q3 2025 → bijeenkomst waarin een definitieve Nota van Uitgangspunten wordt gepresenteerd en toegelicht. Daarnaast een terugkoppeling van de opgehaalde input en toelichting hoe deze input is meegenomen
- Q4 2025 → besluitvorming door de gemeenteraad op de Nota van Uitgangspunten
- Q1 2026 → bijeenkomst waarin een concept Stedenbouwkundig Plan en concept Beeldkwaliteitsplan wordt gepresenteerd en waar om feedback wordt gevraagd
- Q1 2026 → Besluitvorming door de gemeenteraad op het Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan

5. Wijze van meedenken

Er zijn diverse manieren waarop omwonenden en geïnteresseerden kunnen meedenken:

- Fysieke bijeenkomsten
- Swipocratie → dit is een applicatie voor op de telefoon
- Hollands Kroon Denkmee
- Fysieke locatie → de gemeente onderzoekt of het mogelijk is om een locatie in te richten als informatieplek waar geïnteresseerde en omwonenden kunnen binnen lopen met vragen en/of ideeën

Vraag 20: Een bewoner geeft aan dat er in de afgelopen jaren niets tot weinig gebouwd is in Wieringerwerf. Het is leuk dat de gemeente plannen heeft, maar het zou fijn zijn als eerst bestaande projecten binnen de gemeente worden afgerond. Er is een nieuwe campus neergezet en de winkelstraat is vernieuwd, maar er is nog niks af. Bij de fietspaden rondom de campus is elke bocht haaks. Nieuwe plannen worden zeker aangemoedigd, maar kan er ook gekeken worden met een technisch oog naar groenvoorzieningen zodat dit beter onderhouden wordt?
Er gebeurt heel veel de laatste jaren in de Wieringerwerf. De aangegeven punten zullen intern binnen de gemeente teruggekoppeld worden en meegenomen worden voor de planinvulling aan de Oosterterpweg.

Vraag 21: De winkelstraat is opnieuw ingedeeld, maar er is geen rekening gehouden met fietsers.
Dit punt zal intern teruggekoppeld worden. Hiernaast wordt dit aandachtspunt meegenomen in de uitwerking van de nieuwe plannen.

Vraagt 22: Is er bij de ontwikkeling van de plannen aan de Oosterterpweg ook ruimte voor burgerinitiatieven?
Burgerinitiatieven worden door de gemeente gestimuleerd, maar zover is het proces nog niet. Op dit moment kan er daardoor nog geen antwoord worden gegeven op deze vraag.

Vraag 23: Waarom nemen jullie de ontwikkelaar niet eerder mee in het traject? Uiteindelijk is dat degene die het plan uit gaat voeren en de kosten moet dragen.
Het Rijksvastgoedbedrijf mag de uiteindelijke projectontwikkelaar alleen selecteren via een openbare verkoopprocedure. Bij het rekenen en tekenen in het project wordt uiteraard wel gekeken of het haalbaar is voor een projectontwikkelaar om de plannen daadwerkelijk uit te voeren. Daarnaast zal een marktconsultatie gedaan worden als de plannen concreter zijn. In andere projecten wordt dit ook zo gedaan en dit gaat over het algemeen goed.

Vraag 24: Een bewoner heeft geen vraag, maar de volgende slotopmerking: de nood is hoog voor wat betreft woningen. Het is belangrijk voor onze jeugd dat er woningen bij komen. Hopelijk kan iedereen die al in bezit is van een koopwoning daar ook bij stilstaan en niet alleen denken aan de mogelijke overlast die de nieuwe woningen zouden kunnen geven.

Wethouder Mark Versteeg sluit de informatiebijeenkomst af.

Bijlage 2 verslag tweede informatiebijeenkomst

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Rijkvastgoedbedrijf
Directie Gebieds- &
Vastgoedontwikkeling
Afdeling Aan- en Verkoop

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon

verslag Informatiebijeenkomst voor omwonenden

Datum
17 juni 2025

Aantal bijlagen
1

Datum en-tijd	2 juni 2025 om 19:30 uur – 21:45 uur
Plaats	RSG Wiringherlant, Dokter Tamsmalaan 1, 1771 AB Wieringerwerf

Aanwezig

Rijksvastgoedbedrijf	[redacted]
Gemeente Hollands Kroon	[redacted] Mark Versteeg, [redacted]
Imoss	[redacted]

Circa 180 bewoners en geïnteresseerden

1. Welkom en inleiding

[redacted] (Rijksvastgoedbedrijf) heet iedereen van harte welkom op de tweede informatiebijeenkomst en benadrukt dat het fijn is dat er weer een zeer grote opkomst is.
Deze tweede informatiebijeenkomst staat wederom in het teken van de ontwikkeling van de drie percelen aan de Oosterterpweg. Deze avond zal er eerst een gezamenlijk gedeelte zijn (presentatie) waarin de laatste stand van zaken over de ontwikkeling wordt gedeeld. Vervolgens kunnen bewoners en geïnteresseerden tijdens het tweede gedeelte van de avond rondlopen langs themaborden en een maquette. Het Rijkvastgoedbedrijf, de gemeente Hollands Kroon en stedenbouwkundigbureau IMOSS gaan tijdens het tweede gedeelte van de avond in gesprek met bewoners en geïnteresseerden om input/meningen/ideeën op te halen voor de ontwikkeling.

2. Nota van Uitgangspunten

Zoals tijdens de eerste informatieavond ook is besproken bevat de Nota van Uitganspunten de ruimtelijke randvoorwaarden waarbinnen de gemeente bereid is om mee te werken aan de aanpassing van de huidige functie agrarisch naar de nieuwe functie wonen. Het document omvat 4 hoofdstukken:

- De inleiding met een uitleg van de aanleiding en het doel van de ontwikkeling. Daarin staat het Rijksvastgoedbedrijf als initiatiefnemer, de locatie wordt toegelicht en de omgeving wordt uitgelicht.
- Een hoofdstuk over de ruimtelijke uitgangspunten van de ontwikkeling. Dit gaat over de stedenbouwkundige opzet, de planinvulling en de visie op de ontwikkeling.
- Een hoofdstuk over de technische uitgangspunten. Hierin wordt het beleid van de gemeente opgenomen als het gaat om eisen en ambities over onderwerpen zoals riolering, verlichting, nutsruimten, afvalinzameling, klimaat en duurzaamheid.
- Het laatste hoofdstuk geeft een inkijk in het vervolg van het proces, welke ruimtelijke procedures volgen er nog, maar ook hoe is de participatie vormgegeven en hoe ziet de verdere planning eruit.

3. Onderzoeken

Inmiddels zijn er verschillende onderzoeken gestart. Sommige onderzoeken zijn afgerond. Zoals de ecologische quickscan, de archeologische quickscan en een verkennend onderzoek naar de bodem en het grondwater. Het onderzoek naar de te volgen ruimtelijke procedure loopt nog, het woonbehoefteonderzoek zit in de afrondende fase en ook de gesprekken met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voor de weging waterbelang zijn in volle gang.

Geluidsonderzoek

Het geluidsonderzoek is net als de ecologische en archeologische quickscan en het verkennend bodem- en grondwateronderzoek een eerste onderzoek. Deze verkennende onderzoeken zijn bedoeld om inzicht te geven in hoeverre er rekening moet worden gehouden met deze onderdelen bij het indelen van het plangebied. De vervolgonderzoeken zullen uitgevoerd worden als de pachttermijn is afgelopen en er concreet een planinvulling bekend is.
Voor wat betreft het eerste geluidsonderzoek kwam een geluidscontour naar voren die eigenlijk evenwijdig loopt met de gevel van Oosterterpweg 1. Dit wordt meegenomen in het ontwerp.

Mobiliteitsonderzoek

Er wordt een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd. De eerste resultaten zijn opgenomen in de presentatie. De gemeente heeft recent nieuwe tellingen van het aantal vervoersbewegingen uitgevoerd. Vervolgens heeft het onderzoeksbureau gekeken naar het aantal verkeersbewegingen die de nieuwe wijk met zich meebrengt. Het onderzoekbureau is daarbij uitgegaan van 1.000 woningen. Wij houden een range aan tussen de 800 en 1.000 woningen voor deze ontwikkeling. Door uit te gaan van de bovenkant van deze bandbreedte blijft het onderzoek bruikbaar. Als we meer woningen zouden realiseren dan in het onderzoek is meegenomen dan moet het onderzoek opnieuw worden uitgevoerd.

Volgens het onderzoek zal de komst van 1.000 woningen zo'n 7.000 extra verkeersbewegingen met zich mee zal brengen. Dit zijn veel extra verkeersbewegingen. Dat betekent dat er goed gekeken moet worden naar de Oosterterpweg op dit gedeelte. Daarbij worden in ieder geval de volgende mogelijkheden onderzocht:

- het verleggen van het fietspad naar binnen het plangebied. Met het verleggen van het fietspad ontstaat meer ruimte om de weg zelf te verbreden.
- het aanbrengen van maatregelen om te voorkomen dat er te snel gereden wordt. Waarbij er wel gekeken moet worden welke maatregelen dat zouden kunnen zijn die niet in de weg zitten aan het grote verkeer wat ook over deze weg moet.

Verder werkt het onderzoeksbureau nu aan een kruispuntenanalyse.

Vraag 1: Wat is de eenheid van het aantal verkeerbewegingen in het mobiliteitsonderzoek?
Antwoord: Het gaat om het aantal verkeersbewegingen per etmaal.

Voorzieningenonderzoek
Het voorzieningenonderzoek heeft gekeken naar de situatie met en zonder toevoeging van de woonwijk. Uit dat onderzoek blijkt dat er behoefte is aan bijvoorbeeld een tandarts, een huisarts, een kinderdagverblijf, een lunchroom of snackbar, een winkel met dagverse producten en een restaurant. Het onderzoek gaat wel uit van landelijke kengetallen. Daarom wordt tijdens het tweede gedeelte van de avond gevraagd naar de behoefte onder de inwoners die daadwerkelijk ervaren wordt binnen de gemeente.

Ruil
Er wordt nog kort stil gestaan bij de grondruil tussen RVB en de gemeente Hollands Kroon, waardoor het plangebied verandert.

Los van de ontwikkeling waar de avond over gaat, zet de gemeente Hollands Kroon in op het versneld realiseren van zo'n 500 woningen in de gehele gemeente. Daarvoor heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de percelen die zij zelf in eigendom heeft. De gemeente heeft een perceel grond van ruim 1 hectare grond in eigendom gelegen tegen het plangebied aan. Omdat het Rijksvastgoedbedrijf hier al aan het ontwikkelen is, is er afgesproken dat het goed zou zijn om beide ontwikkelingen in breder perspectief te bekijken. En daarbij verder te kijken dan de huidige eigendomsgrenzen en meer van vanuit stedenbouwkundig perspectief te bezien hoe een goed op elkaar aansluitende woonwijk gerealiseerd kan worden. Dit heeft geleid tot de conclusie dat het logischer aansluit om de versneld te realiseren woningen van de gemeente te bouwen op het terrein van het Rijksvastgoedbedrijf en het stuk in eigendom van de gemeente te betrekken bij de planontwikkeling van het Rijksvastgoedbedrijf. Hiervoor zal een grondruil plaatsvinden. De ontwikkeling van de gemeente staat verder helemaal los van de ontwikkeling van de woonwijk. De gemeente zal daarvoor een eigen proces en planning doorlopen. En het is dus ook niet het onderwerp van gesprek van vanavond. Vragen over het project van de gemeente kunnen worden gesteld aan _____ van de gemeente Hollands Kroon.

4. Stedenbouwkundige uitgangspunten ontwikkeling

_____ (IMOSS) neemt de presentatie over. Er werd bij de vorige informatiebijeenkomst al uitgebreid stilgestaan bij het plangebied. Er wordt nu nog kort stil gestaan bij de locatie en de kenmerken van het gebied.

Vraag 2: Is er in de plannen al rekening gehouden met waterberging en afval inzameling?
Antwoord: Beide hebben binnen de planuitwerking de nodige aandacht.

Op stedenbouwkundig niveau spelen op deze locatie enkele thema's een cruciale rol. Allereerst is de identiteit van Wieringerwerf van betekenis. De cultuurhistorie van de Wieringermeer, als ontworpen landschap onder de zeespiegel, vormt een waardevolle basis voor het ontwerp. De ligging beneden N.A.P. maakt bodem en water eveneens tot een essentieel aandachtspunt; een robuuste waterstructuur en toekomstbestendige bodem zijn randvoorwaardelijk. Daarnaast draagt de woonomgeving bij aan sociale gezondheid. Een groen ingerichte wijk stimuleert bewegen, ontmoeten en verblijven, en versterkt zo de leefkwaliteit. Er wordt hier dan ook niet zomaar een woonwijk gebouwd, maar een buurt die recht doet aan de geest van de plek en aansluit bij de woonbehoefte in de regio, ondersteund door een passend programma.

De belangrijke thema's die tijdens de eerste informatiebijeenkomst zijn toegelicht zijn vertaald naar vijf concrete ruimtelijke uitgangpunten:

- Woontypologieën/ en dichtheden die aansluiten op de (woon)behoefte en passen bij Wieringerwerf.
- Groene randen, afstand houdend met bestaande bebouwing, rekening houden met bestaande boerderij, bodem.
- Auto, aantakken op de Oosterterpweg, snel op de N240 en A7.
- Langzaamverkeersnetwerk en groenstructuren verbinden met structuren in bestaande wijken.
- Ontwerp passend bij de cultuurhistorie en identiteit van Wieringerwerf.
- Faseerbaarheid van het plangebied, ontwerpen in fases.

Het plan omvat 800 tot 1.000 woningen, maar is niet bedoeld om in één keer te realiseren. Door gefaseerde ontwikkeling is het mogelijk om gericht in te spelen op de actuele woningvraag. De eerste fase bestaat uit ongeveer een derde van het totaal en vormt daarmee een realistische start, passend bij de woonbehoefte.

Tijdens de eerste informatiebijeenkomst in februari is de aanleiding van het project toegelicht, het proces globaal geschetst en de onderzoeken die benodigd zijn omschreven. Ook is de eerst stedenbouwkundige analyse getoond. Er is toen ook toegelicht hoe omwonenden betrokken zouden worden bij de plannen. Er werden tijdens deze avond ook zorgen van omwonenden geuit. Deze zorgen ging met name over:

- De ontsluiting en verkeer.
- Bufferzones met groen en water.
- Bouwhoogtes.
- Voorzieningen in het dorp.
- Inrichting en routes voor de auto, fiets, wandelaars.
- Woningaanbod.
- Fasering.
- Overlast.
- Informatievoorziening.

Deze punten zijn meegenomen in de verdere uitwerking.

5. Swipocratie

Tijdens de eerst informatiebijeenkomst werd ook het gebruik van de webapp Swipocratie toegelicht. Dit is een van de manieren waarmee bewoners en geïnteresseerden hun mening kunnen geven over de plannen. De webapp is actief sinds 12 mei. Met Swipocratie is het de bedoeling dat er zoveel mogelijk mensen op een laagdrempelige manier worden betrokken bij de plannen en meedenken over de nieuwe woonwijk. Het platform is bedoeld om waardevolle ideeën, voorkeuren en zorgen op te halen uit een breed publiek.

Ruim 300 mensen hebben inmiddels meegedaan. Meedoen kan nog tot en met 8 juni. Een aantal resultaten van Swipocratie tot dusver worden gedeeld.

6. Stedenbouwkundig raamwerk

In het ontwerp van de woonwijk vormt de bijzondere geschiedenis van Wieringerwerf de basis. Het verhaal van Wieringerwerf ontvouwt zich in drie samenhangende verhaallijnen, die ieder hun eigen kwaliteit en betekenis toevoegen aan het ontwerp. Allereerst is er het leidende landschap: de oude waddenslenken vormen de landschappelijke drager en brengen reliëf en identiteit in het gebied. Vervolgens speelt het robuuste groen-blauwe raamwerk een centrale rol. Dit raamwerk benadrukt de relatie met het water en verwijst subtiel naar het idee van eilandvorming binnen de polderstructuur. Tot slot is er de structuur van de ontginning zelf; een eerbetoon aan het pionieren, de rationele verkaveling en het maakbare landschap die zo kenmerkend zijn voor de Wieringermeer. Samen vormen deze drie lagen het fundament waarop de nieuwe woonwijk wordt ontworpen: geworteld in het verleden en gericht op de toekomst.

Deze verhaallijnen komen samen in een samenhangend stedenbouwkundig concept, waarin positieve gezondheid centraal staat. Vanuit de landschappelijke structuur, het groen-blauwe raamwerk en de historische lagen ontstaat een wijk die uitnodigt tot bewegen, ontmoeten en prettig wonen in balans met mens, omgeving en verleden.

Deze avond is het de bedoeling dat aanwezigen hun mening kunnen delen. Daarom staan er diverse themaborden en is er een maquette opgesteld waar het mogelijk is om verder in gesprek te gaan en reacties en ideeën te delen over de plannen. De themaborden hebben de volgende onderwerpen:

- openbare ruimte
- wonen
- verkeer en parkeren
- voorzieningen.

Vraag 3: Aan welke bouwhoogte wordt gedacht bij de te realiseren appartementsgebouwen?
Antwoord: Naar verwachting zal dit maximaal vier of vijf lagen zijn.

Vraag 4: Kunt u meer zeggen over planning van de ontwikkeling?
Antwoord: Tijdens de eerste informatiebijeenkomst hebben we het gehad over de planning. Wij verwachten dit jaar de Nota van Uitganspunten door de Raad vast te laten stellen. Vervolgens wordt er een Beeldkwaliteitsplan en Stedenbouwkundig plan opgesteld en naar verwachting begin 2026 vastgesteld door de Raad. Hierna volgt nog een ruimtelijke procedure en de verkoopprocedure. Begin 2027 zal er dan een ontwikkelaar geselecteerd zijn. De ontwikkelaar zal vervolgens de plannen verder uitwerken en vergunningen aanvragen. Als alles goed verloopt dan zou er eventueel in 2028 kunnen worden gestart met de bouw, maar dit is echt als alles snel verloopt.

Vraag 5: Waarom wordt het plan van de gemeente voor de versnelde woningbouw niet meegenomen in de totale ontwikkeling?
Antwoord: Het zijn twee verschillende ontwikkelingen. Het gaat hierom twee verschillende initiatiefnemers met twee verschillende planningen. Het is een verschil of je een aantal woningen wilt gaan bouwen of 1.000 woningen. Om de snelheid bij de gemeente te behouden, blijven de projecten gescheiden.

Vraag 6: Hoe zit het met de afstand van het plangebied tot de windmolens en de geluidsoverlast daarvan? Wij hebben zelf wel last van de windmolens en wij wonen ten noorden van het plangebied.
Antwoord: Er zijn geen wettelijke normen voor afstand tussen windmolens en woningen. In het geluidonderzoek is het geluid van de windmolens meegenomen. Daar kwam niet direct een aandachtspunt uit naar voren. Maar goed dat het nogmaals onder de aandacht wordt gebracht en ook om straks in het tweede gedeelte op te schrijven bij de themaborden of op het reactieformulier.

Vraag 7: Nu lezen wij in de kranten dat er niet gebouwd kan worden in verband met stikstof. Daarnaast lezen wij ook vaak dat er geen water- en/of stroomaansluiting mogelijk is. Hoe zit dat bij dit project?
Antwoord: Dit houdt ons ook bezig. Wij krijgen aan het begin van het project alleen nog geen antwoord hierop van de betrokken
partijen. Eerst moet de planinvulling concreet worden. Aan de hand daarvan kunnen berekeningen worden gemaakt en kan capaciteit bij de nutsvoorzieningen worden aangevraagd.

Vraag 8: Ik begrijp dat u de ontwikkeling in de handen geeft voor een ontwikkelaar. Is er geen ruimte voor zelfbouwers?
Antwoord: Als Rijksvastgoedbedrijf verkopen wij het geheel (in fases). Het Rijksvastgoedbedrijf zal dit niet op voorhand faciliteren, maar een projectontwikkelaar zou dit mogelijk wel kunnen doen.

Vraag 9: De Oosterterpweg wordt de hoofdontsluiting van de nieuwe wijk. Dit houdt in dat de Oosterterpweg extra verkeersdruk krijgt. De kruising Talsmalaan Zuiderpark is al een knelpunt. Ik denk dat er ook gekeken moet worden naar de verkeersknelpunten in het dorp.
Antwoord: Dit is zeker een goed aandachtspunt om mee te nemen. Goed om in het tweede gedeelte ook op te schrijven bij het themabord Verkeer en Parkeren of op het reactieformulier.

Vraag 10: Is het de bedoeling dat die mensen hier in Wieiringerwerf blijven? Als je vanaf Wieringerwerf de A7 op wilt rijden dan sta je daar nog wel een tijdje. Als de mensen die hier komen wonen elders gaan werken, dan is het wel interessant om daar een rotonde aan te leggen.
Antwoord: Goed aandachtspunt. Goed om in het tweede gedeelte ook op te schrijven bij het themabord Verkeer en Parkeren of op het reactieforumlier.

_____ sluit de presentatie af en nodigt iedereen uit om langs de themaborden en maquette te lopen.

Bijlage 3 verslag derde informatiebijeenkomst

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Rijkvastgoedbedrijf
Directie Gebieds- &
Vastgoedontwikkeling
Afdeling Aan- en Verkoop

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon

verslag Informatiebijeenkomst voor omwonenden

Datum
13 november 2025

Aantal bijlagen
1

Datum en-tijd	3 november 2025 om 19:30 uur – 21:30 uur
Plaats	RSG Wiringherlant, Dokter Tamsmalaan 1, 1771 AB Wieringerwerf

Aanwezig

Rijksvastgoedbedrijf	, ,
Gemeente Hollands Kroon	
IMOSS	

Circa 130 bewoners en geïnteresseerden

1. Welkom en inleiding

heet iedereen welkom en stelt de sprekers voor. De presentatie van deze informatiebijeenkomst wordt gehouden door (IMOSS), (Rijksvastgoedbedrijf) en (gemeente Hollands Kroon). Tijdens de presentatie zal er worden teruggeblikt op de eerste en tweede informatiebijeenkomst. Er zal worden toegelicht wat er in de tussentijd is gedaan en hoe de input/meningen/ideeën uit eerdere informatiebijeenkomsten en verkregen via andere kanalen daarbij zijn verwerkt. Daarna zal er nog worden ingegaan op een aantal onderzoeken en de planning en het proces voor de komende tijd.

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Wieringerwerf en omvat drie percelen die in eigendom zijn van het Rijksvastgoedbedrijf. Er heeft een grondruil plaatsgevonden tussen de twee kleinere percelen grenzend aan de wijk Oosterterp. Het perceel dat door deze ruiling in eigendom van de gemeente is gekomen, wordt door de gemeente ingezet als versnellingslocatie Dorsmolen-Oost, dit is een afzonderlijk project. Met het ontwerp van de nieuwe wijk wordt er wel aangesloten op de Dorsmolen-Oost, zodat het gehele gebied uiteindelijk één samenhangend geheel vormt.

Het doel is een nieuwe wijk te realiseren die een eigen identiteit heeft, maar tevens aansluit bij de historie en het karakter van Wieringerwerf. De wijk krijgt een groene uitstraling met een centraal slenkenpark dat als maatschappelijke en ruimtelijke drager van het plan functioneert.

2. Resultaten participatie en Nota van Uitgangspunten

De eerste informatiebijeenkomst stond in het teken van de aanleiding, het proces en de lopende onderzoeken. Tijdens de eerste bijeenkomst kwamen vooral onderwerpen aan bod als ontsluiting en verkeer. Ook werd vanuit de aanwezigen aandacht gevraagd voor groene bufferzones naar de bestaande wijken, voorzieningen in het dorp en het woningaanbod.

Tijdens de tweede informatiebijeenkomst werd de status van de Nota van Uitgangspunten toegelicht en een maquette gepresenteerd (deze maquette is nu geüpdatet en weer te bekijken na afloop van de presentatie). Bezoekers konden tijdens deze tweede informatiebijeenkomst hun input/meningen/ideeën geven op themaborden. Bij de verdere uitwerking is onder meer gekeken naar deze input.

Opvallende punten die opgehaald zijn tijdens de informatiebijeenkomst:

- Openbare ruimte: veel waardering voor groen, netheid en rust. Verdeelde meningen over wadi's.
- Architectuur: voorkeur voor architectuur in de stijl van de jaren '30, '50 en de Delftse School. Minder waardering voor moderne of oudhollandse stijlen.
- Verkeer: verschillende meningen over de plaats van parkeren (voor of achter de woning).
- Voorzieningen: geen winkelcentrum of sportvelden; mogelijke invulling met sociale of maatschappelijke functies.

De opmerkingen van beide informatieavonden zijn verzameld en waar mogelijk verwerkt. Zo zijn de fiets- en wandelverbindingen verder uitgewerkt en is er meer duidelijkheid gegeven over parkeren, aansluitingen op omliggende wegen en wachttijden. Daarnaast bleek er behoefte aan appartementen, mits op afstand van de bestaande woningen. In de verdere uitwerking zijn de appartementengebouwen daarom verder van de bestaande bebouwing gepositioneerd.

Met de Swipocratie app deden 384 mensen mee, voornamelijk inwoners van Wieringerwerf, maar ook belangstellenden van buiten het dorp. Opvallend is dat ongeveer 60% van de deelnemers interesse heeft om in de nieuwe wijk te wonen.

Op basis van alle input die is opgehaald is het stedenbouwkundig concept verder uitgewerkt tot een gelaagd plan met drie hoofdlagen:

- -De polderstructuur: rechte lijnen, sloten en agrarische identiteit die terugkomt in de nieuwe wijk.
- -Het waddenlandschap: verwijzingen naar vroegere slenken, zichtbaar in het reliëf en vertaald in een slingerend groen park.
- -De woonbuurten: variatie in woningtypen en woonsferen.

Deze drie lagen vormen samen de hoofdstructuur van het plan. De noord-zuid gerichte lijnen van de polders worden behouden, de boerderij aan de Oosterterpweg 1 krijgt een plek in een groene zone en centraal komt het slenkenpark als verbindend element. Dit park verenigt groen, water, recreatie, ontmoeting en gezondheid. Het park sluit aan bij het thema positieve gezondheid, waarbij ontmoeting en beweging belangrijke thema's zijn.

De noodzakelijke uitgangspunten worden vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten en zijn samengebracht in het stedenbouwkundig raamwerk.

Belangrijke uitgangspunten in de Nota van Uitgangspunten zijn:

- Openbare ruimte: Het slenkenpark vormt een belangrijk onderdeel, met een recreatieve route en ruimte voor waterberging. Wateroverlast moet worden voorkomen.
- woningen: De woningverdeling voor het totale plangebied bedraagt 30% sociaal, 30% middelduur en 40% vrije sector. Daarnaast is een belangrijk uitgangspunt dat de maximale bouwhoogte voor appartementsgebouwen vijf bouwlagen is. Verder moet er een mix van woningtypes komen in alle drie de fasen. Een appartementsgebouw kan een mooi hoogteaccent zijn langs het park in de buitenbochten.
- Verkeer: Er komen twee aansluitingen voor autoverkeer op de Oosterterpweg. Het parkeren vindt voornamelijk plaats op achterterreinen. Er komen op dit moment geen doorgaande autoverbindingen met bestaande buurten, maar wel fiets- en wandelroutes. De hoofd-fietsroute langs de Oosterterpweg wordt verlegd naar binnen de nieuwe wijk.
- Voorzieningen: Centraal in de wijk wordt ruimte gereserveerd voor maatschappelijke functies zoals tandarts, huisarts, zorg of kleinschalige horeca. De uiteindelijke invulling volgt later.

3. Fase 1

Voor fase 1 (ca. 300–320 woningen) is een voorbeeldverkaveling uitgewerkt. Deze laat zien hoe de uitgangspunten kunnen worden toegepast met een mix van woningtypen in verschillende segmenten (sociaal, midden, vrije sector) en enkele appartementsgebouwen, waaronder één hoger gebouw, van 5 lagen die het verst van de bestaande buurt staat, namelijk aan het slenkenpark.

4. Onderzoeken

[ ] neemt de presentatie over van [ ]. [ ] bespreekt de vier belangrijkste onderzoeken die nu in uitvoering of afgerond zijn.

1. Stikstofonderzoek (plan-MER)

Als onderdeel van de plan-MER beoordeling is er een stikstofonderzoek uitgevoerd voor fase 1 voor zowel de aanleg- als gebruiksfase. De woningen worden gasloos, dus voor de gebruiksfase wordt met name gekeken naar de extra verkeersgeneratie. Voor de eerste fase blijft de stikstof binnen de huidige norm. Daarmee vormt stikstof nu geen belemmering voor de realisatie van de eerste fase.

2. Bodem-, sonderings- en archeologisch onderzoek

Deze onderzoeken worden op dit moment uitgevoerd. Het is het omvangrijkste fysieke onderzoek van dit project, omdat er drie onderzoeken tegelijk worden uitgevoerd, namelijk het bodem-, sonderings- en archeologisch onderzoek. Aangezien dit onderzoek nu loopt zijn er nog geen resultaten te delen.

3. Watertoets

De watertoets is een ingewikkeld onderzoek, maar er wordt eigenlijk onderzocht hoe veilig gebouwd kan worden in dit laaggelegen gebied. De zuidkant bij de Oosterterpweg ligt het laagst, het noorden ligt iets hoger. Conclusie van dit onderzoek is dat de percelen moeten worden opgehoogd tot het niveau van het maaiveld van de Oosterterpbuurt. Maar de woningen zullen vervolgens nog zo'n 20-30 cm hoger komen te liggen om overstromingsrisico's in de woningen te beperken. Verder zullen er drainagemaatregelen komen om de zoute kwel te beheersen. Daarnaast komen er wadi's en natuurvriendelijke oevers om overtollig regenwater op te kunnen vangen.

4. Mobiliteitsonderzoek

Tijdens de vorige informatiebijeenkomst is het aantal verkeerbewegingen die de ontwikkeling met zich meebrengt toegelicht. Aan de hand daarvan is gekeken welke maatregelen er nodig zijn voor de Oosterterpweg en is een kruispuntenanalyse gedaan van vier kruispunten.
Volgens het onderzoek behoeft de Oosterterpweg aanpassing. Niet alleen vanwege het fietspad, maar ook vanwege de hoge snelheid waarmee er op de weg gereden wordt. De Oosterterpweg zal dan ook ter hoogte van het plangebied worden aangepast in de eerste fase van de ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat de weg een 60 km/uur weg blijft en dat het een voorrangsweg blijft. Het fietspad langs de Oosterterpweg is opgenomen binnen het plangebied. De ruimte die daarmee vrij komt wordt gebruikt voor de herinrichting van de weg. Het plangebied wordt met twee aansluitingen op de Oosterterpweg ontsloten. Dat kan bijvoorbeeld door middel van plateaus, zoals bij de kruising met de Zeugweg of door middel van chicanes. Door die verhoogde plateaus of chicanes ontstaan natuurlijke momenten om af te remmen.

Daarnaast zijn er kruispuntanalyses gedaan. Voor zo'n kruispuntanalyse wordt gekeken naar 2 dingen: de tijd die gewacht moet worden en de lengte van de wachtrij die tijdens dat wachten ontstaat. Voor de tijd die gewacht moet worden, worden normtijden gehanteerd. Deze normtijden hoeven niet overeen te komen met de beleving die de wachtende automobilist kan hebben. Voor de wachtrijlengte zijn geen normen van toepassing. Daar wordt gekeken of de wachtrij hinder veroorzaakt op bijvoorbeeld andere wegen of kruispunten.

Vier kruispunten zijn beoordeeld op wachttijden en wachtrijen:
- Oosterterpweg-Dorsmolen: blijft binnen de normen, geen aanpassing nodig

- Oosterterpweg-N240: wachttijd en wachtrij zijn in de avondspits te lang, aanpassing met mogelijk een verkeersplein in fase 2 (nodig vanaf ca. 400 woningen)
- Westerterpweg-Havenweg-A7: blijft binnen de normen, geen aanpassing nodig

- Oosterterpweg-Terpweg-A7: in de avondspits wachttijd te lang, oplossing in de vorm van een bypass, aanpassing gepland voor fase 3 (vanaf ca. 650 woningen)

Vraag 1: Er is bij de vorige informatiebijeenkomst discussie geweest over het type verkeer dat over de Oosterterpweg gaat. Als je de weg gaat versmallen heeft het landbouwverkeer er last van. Als je de wijk in of uit wilt gaan en er is geen in- en uitvoegstrook dan gaat dit zorgen voor oponthoud. Bij het versmallen van de weg of het toepassen van drempels heeft het landbouwverkeer hier last van. Graag zouden we meer duidelijkheid willen over hoe het precies opgelost gaat worden?
Antwoord: In dit geval hebben wij het niet over drempels, we zijn ons er bewust van dat dit niet wenselijk is voor het landbouwverkeer. Het is juist de bedoeling dat het grote verkeer er langs kan.

Vraag 2: Als je vanaf de Oosterterpweg de wijk in wilt gaan en je hebt geen invoegstroken dan heb je vertragende factor. Graag zou ik meer aandacht hebben van hoe je dit verkeer gaat samenvoegen, je hebt te maken met drie types verkeer, dat is erg veel voor één weg. Ik hoop dat dit niet te simpel wordt benaderd.
Antwoord: Er wordt hier zeker goed naar gekeken.

Vraag 3: Tijdens de vorige informatiebijeenkomst werd er gesproken over waterberging. Het kanaal ligt heel dichtbij en het verbaast mij dat dit niet wordt ingezet voor de waterberging. Waterberging buiten de woonwijk in het kanaal zou een goede oplossing kunnen zijn. Dit gebeurt ook op andere plekken binnen de gemeente.
Antwoord: We hebben wadi's in het ontwerp opgenomen om het water goed kwijt te kunnen in het gebied. We dagen ontwikkelaars ook uit om naar alternatieven te kijken voor de waterberging. Het is overigens niet zo dat als de waterberging buiten het gebied zou plaatsvinden er meer woningen kunnen worden gebouwd.

Vraag 4: Klopt het dat het waterpeil in de bestaande wijk hoger ligt?
Antwoord: Dat klopt en dat is onder meer de reden dat de nieuwe wijk moet worden opgehoogd zonder overlast te veroorzaken voor de bestaande wijken.

Vraag 5: Er is nu een groene buffer om de wijk heen getekend, wanneer wordt deze buffer aangelegd?
Antwoord: De groene buffer wordt ook per fase aangelegd.

Vraag 6: Jullie willen stimuleren dat mensen gebruik gaan maken van de fiets in plaats van de auto. Het probleem is dat de kern van het dorp niet aangepast is op fietsverkeer. Houden jullie hier ook rekening mee? Wordt de dorpskern ook aangepast op fietsers?
Antwoord: [redacted](gemeente Hollands Kroon) beantwoordt de vraag. De herstructurering van de dorpskern is net achter de rug. Bedankt voor het signaal en het is goed om hierover verder in gesprek te blijven met de gemeente.

Vraag 7: Is het aantal mensen dat op de fiets het dorp in is gegaan ook meegenomen in het onderzoek?
Antwoord: Dat is niet specifiek onderzocht.

Vraag 8: Hebben jullie indicaties van de wachttijden op het moment dat die grote rotonde wel wordt geïntroduceerd?
Antwoord: We hebben hier geen berekeningen van, maar het verkeersbureau heeft aangegeven dat hierdoor het probleem wordt opgelost.

Vraag 9: Het probleem van het verkeer is niet alleen een probleem voor de nieuwbouwwijk, maar ook een probleem voor het bestaande dorp ondanks dat het binnen de normen valt.
Antwoord: Dit klopt. Niemand zal beweren dat de komst van maximaal 1.000 woningen onopgemerkt zal blijven.

Vraag 10: Ik rij zelf op de buurtbus en wij komen nu al in de problemen door wachttijden. Als ik de plannen zo zie dan worden die wachttijden langer. Als de kruising Oosterterpweg-N240 wordt aangepast kan dit leiden tot vertraging op de Oosterterpweg? Kan het verkeer vanaf de Oosterterpweg gewoon doorrijden over dat verkeersplein of moet voorrang worden verleend aan de auto's op het verkeersplein? Wij halen het nu al niet om op tijd te komen.
Antwoord: Terechte vraag. Het is niet bekend hoe dit precies werkt en dus dit zal nagegaan worden bij het verkeersbureau.
Aanvulling reactie verkeersbureau: Door het realiseren van een voorrangsplein, waarbij de hoofdrichting (Oosterterpweg) in de voorrang zit, kan verkeer dat wil afslaan eerder de hoofdrijbaan verlaten, waardoor de doorstroming op de hoofdrijbaan bevorderd wordt. Verkeer op de Oosterterpweg kan daarmee gewoon doorrijden over het verkeersplein. Verkeersdeelnemers die willen afslaan zullen voorrang moeten verlenen.

Vraag 11: Gaan de normen die gebruikt worden in het verkeersonderzoek over landelijke normen of gelden er voor het buitengebied andere normen?
Antwoord: Dit zal nagevraagd worden bij het verkeersbureau. Het antwoord op deze vraag volgt later.
Aanvulling reactie verkeersbureau: De normtabel voor de kruispuntanalyse hanteren we landelijk. Deze normtabel is gebaseerd op ervaringscijfers in heel Nederland. Soms komt het voor dat grotere steden een eigen normtabel hebben (in het kader van: als het te druk wordt op de weg, kies je maar een andere vervoerwijze = congestie accepteren). Voor kleinere gemeenten en locaties zoals Wieringerwerf sluit de normtabel ongetwijfeld goed aan bij de rapportage.

Vraag 12: Het nieuwe verkeer komt straks via de Terpweg het dorp in. Ook het verkeer wat naar de school en sporthal gaat gebruikt deze weg. Het wordt daar alleen maar drukker en dit zorgt voor lange wachttijden. We staan nu al te lang te wachten om het Zuiderpark uit te komen.
Antwoord: Begrijpelijk dat u aandacht vraagt voor het verkeerspunt verder het dorp in. Deze zorgen zullen meegenomen worden in het vervolgproces.

Vraag 13: Er waren eerst twee fietspaden langs de Terpweg. Nu is er nog maar één fietspad, terwijl het verkeer alleen maar toeneemt. Het lijkt een logische oplossing om terug te gaan naar twee fietspaden qua groei in het verkeer.
Antwoord: Na het plenaire gedeelte is er een verkeersadviseur in de andere zaal aanwezig om hierover verder in gesprek te gaan.

Vraag 14: Jullie geven aan dat waterberging onderdeel is van het karakter van de woonwijk. Hebben jullie nagedacht om regenwater te gebruiken voor bijvoorbeeld het toilet door te spoelen?
Antwoord: Dit is een aspect dat eigenlijk pas verder in het proces aan bod komt. Voor deze technische details kom je toch uit bij de ontwikkelaar die straks verder gaat met de bouwplannen. Zoals eerder aangegeven wordt een ontwikkelaar wel uitgedaagd om dit soort zaken mee te nemen in zijn bouwplannen.

Vraag 15: Er is eerder discussie geweest over autoluw en auto's bij de huizen. Dit is landelijk gebied en je kan hier niet zonder auto. Ik zou meer inlevingsvermogen verwachten van een stedenbouwkundig bureau om je auto bij de woning te kunnen parkeren.
Antwoord: Dit uitgangspunt is ook zeker meegenomen in de uitwerking van de plannen. In het plan staat nu ook overal parkeren bij de woningen, alleen niet altijd aan de voorkant van de woning. Op sommige plekken vindt parkeren in een hofje plaats. Dit is makkelijker voor bijvoorbeeld het elektrisch laden op eigen meter.

Vraag 16: Van hoeveel auto's per woning gaan jullie uit?
Antwoord: Hier geldt de vaste parkeernorm van de gemeente. Er is geen sprake van kortingen op deze norm, juist omdat we ons bewust zijn van hoe belangrijk de auto hier is.

5. Planning

[ ] neemt de presentatie over en vertelt over hoe het proces de komende tijd eruit zal zien.

Op 20 november 2025 zal de Nota van Uitganspunten ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Hierna zal er worden gestart met het opstellen van een Stedenbouwkundig Plan. Dit is een plan dat verder vastlegt hoe het

gebied ruimtelijk wordt ingericht. Gelijktijdig zal er worden gewerkt aan een Beelkwaliteitsplan. Hierin wordt de gewenste uitstraling en ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen en openbare ruimte vastgelegd. Er zal een informatiebijeenkomst worden georganiseerd waar in zal worden gegaan op het Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan. Deze plannen zullen naar verwachting worden afgerond in Q1 2026. Hierna zal er een planologisch besluit worden genomen voor fase 1 van de nieuwe woonwijk. Hoe dit planologisch besluit eruit gaat zien is nog niet bekend. Mogelijk wordt dit een wijziging van het omgevingsplan of een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Daarnaast zal het Rijksvastgoedbedrijf starten met de openbare verkoopprocedure van fase 1.
De verdere planning is van vele factoren afhankelijk en daarom is het lastig om hier uitsluitsel over te geven. Het streven blijft start bouw eerste fase in 2028.

Dorsmolen-Oost
De Dorsmolen-Oost is een project waar de gemeente versneld woningen gaat bouwen. Hiervoor heeft een ruiling plaatsgevonden met het Rijksvastgoedbedrijf. Door deze ruiling heeft de gemeente een perceel grond verkregen dat beter aansluit op de toekomstige woonwijk. Deze versnellingslocatie is ter uitvoering van de motie Versnellen woningbouw (mei 2024).
De eerste ideeën voor een invulling van dit plangebied zijn te zien in het lokaal achter de aula.

Vraag 17: Vorige informatiebijeenkomst hadden we deze vraag ook gesteld, wat doet deze nieuwe woonwijk met de sociale voorzieningen en winkels?
Antwoord: We hebben een voorzieningenonderzoek laten uitvoeren. Uit dit onderzoek is gebleken dat er voor een aantal voorzieningen nog ruimte is zodat die voorzieningen levensvatbaar blijven. Voor een aantal voorzieningen is er extra ruimte nodig, bijvoorbeeld een eerstelijns zorgvoorziening. Er is nu in het plan ook een centrale plek ingetekend waar onder meer deze zorgvoorziening kan worden opgenomen. Er is ook onderzoek gedaan naar bijvoorbeeld de scholen. Voor de eerste fase zijn de bestaande scholen voldoende. Na afronding eerste fase zal er opnieuw een onderzoek worden. Mocht er dringend behoefte ontstaan aan voorzieningen dan kan daar in fase 2 of 3 nog ruimte voor vrij worden gemaakt.

Vraag 18: Hebben jullie nagedacht over stroom?
Antwoord: Goede vraag. Dit is een van de zaken waar we mee aan de slag zijn. We hebben direct contact gezocht met Liander bij de start van dit project. We kunnen op dit moment alleen gesprekken aangaan met Liander. We kijken ook naar innovatieve oplossingen, maar dit is ook aan de ontwikkelaar.

Vraag 19: Wordt er meer gedaan aan openbaar vervoer?
Antwoord: Er komt geen OV lijn door de nieuwe woonwijk heen. De nieuwe woonwijk zal voornamelijk op bestaande OV punten leunen. We hopen wel dat het OV beter gebruikt gaat worden, maar dit is een uitdaging binnen Wieringerwerf. We proberen met de provincie Noord-Holland en de Vervoersregio Wieringerwerf meer op de kaart te krijgen voor wat betreft OV.

Vraag 20: Graag wil ik aandacht vragen voor het verkeer op de Dorsmolen. Het is hier ontzettend druk geworden. De Dorsmolen loopt vol, maar er komt geen nieuwe ontsluiting vanaf de Oosterterpweg naar bestaande wijken door of langs het plangebied. Dertig jaar geleden zei de gemeente dat er een ontsluiting zou komen middels een Randweg. Nu gingen mijn haren overeind staan toen de gemeente zei dat er geen aansluiting komt op de bestaande wijken. Als je op dit

moment de wijk uitkomt moet je al veel gas geven om de Dorsmolen op te komen, een onveilige situatie.
Antwoord: We gaan voorafgaand aan de tweede fase onderzoek doen naar de mogelijkheden voor een Randweg. Hiermee zou de Dorsmolen eventueel kunnen worden verlicht. Dit gaat nog onderzocht worden.

[redacted] sluit de presentatie af en nodigt uit om naar het lokaal te komen waar collega's klaar staan om informatie te geven over de Dorsmolen-Oost. De aangepaste maquette is ook in de zaal gezet en iedereen kan daar ook langslopen.

Bijlage 4 verslag gesprekken Oosterterpweg 1

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Rijkvastgoedbedrijf
Directie Gebieds- &
Vastgoedontwikkeling
Afdeling Aan- en Verkoop

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon

@rijksoverheid.nl

Datum
23 september 2025

Aantal bijlagen
0

verslag Afspraken nav overleggen over inpassing Oosterterpweg 1 in gebiedsontwikkeling

Datum	7 februari 2025, 9 april 2025, 14 mei 2025 en 2 september 2025
Plaats	Oosterterpweg 1 Wieringerwerf
Aanwezig	(Rijksvastgoedbedrijf), (gemeente Hollands Kroon), (IMOSS) en

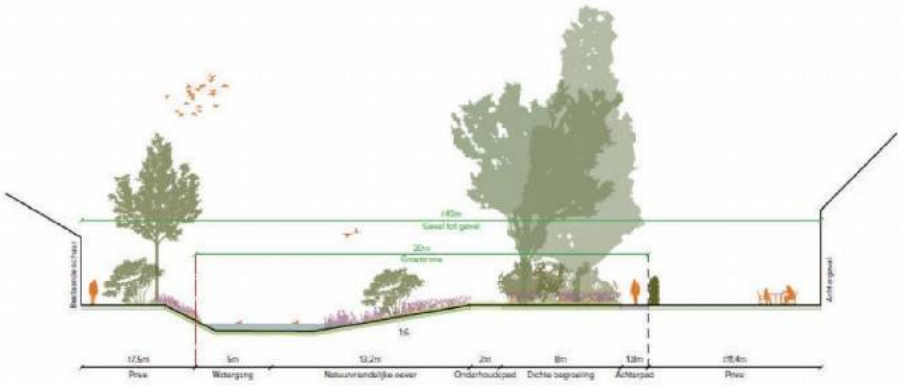
Het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Hollands Kroon werken samen met stedenbouwkundig bureau IMOSS aan de ontwikkeling van een drietal agrarische percelen naar woningbouw in alle segmenten en bijbehorende voorzieningen. De Oosterterpweg 1 neemt een bijzondere plek in die ontwikkeling in, aangezien deze zich in het te ontwikkelen plangebied bevindt.

Het Rijksvastgoedbedrijf, de gemeente Hollands Kroon, IMOSS en de bewoners van de Oosterterpweg 1 hebben daarom meerdere gesprekken met elkaar gevoerd. Het doel van die gesprekken was om te komen tot afspraken over de inpassing van de boerderij in de ontwikkeling zodanig dat de bewoners van de Oosterterpweg 1 zich ook senang voelen bij de toekomstige woningbouw en daaraan meewerken.

Aangezien het Rijksvastgoedbedrijf niet zelf de woningbouwontwikkeling realiseert, maar door middel van een openbare verkoopprocedure een koper zal selecteren worden de gemaakte afspraken vastgelegd in dit verslag.

Het betreft de volgende afspraken:
- Vanaf de erfgrens van Oosterterpweg 1 komt aan de noord-, oost- en westzijde een zone van 30 meter.
- Voormelde zone van 30 meter zal bestaan uit een verbreding van de bestaande sloot aan de westzijde, het doortrekken van die sloot aan de noord- en de oostzijde, natuurvriendelijke oevers, een onderhoudspad van minimaal 2 meter en vervolgens dichte begroeiing. In onderstaande dwarsdoorsnede is daarvoor een profiel opgesteld, welke zal worden opgenomen in de Nota van Uitgangspunten.

Datum
23 september 2025



- Er zal in overleg met [ ] een aansluiting worden gerealiseerd vanuit het erf op de fiets- en wandelroute binnen het plangebied.
- De woning aan [ ] zal worden aangesloten op het (nog aan te leggen) rioolstelsel.

Daarnaast hebben [ ] nog een aantal wensen ten aanzien van de verdere planuitwerking:

- De te planten bomen in de 30 meter zone worden in een zo vroeg mogelijk stadium van de woningbouwontwikkeling geplant.
- De te planten bomen in de 30 meter zone zijn al wat groter in omvang op het moment van planten.
- Er wordt geen hek rondom het erf van [ ] geplaatst. Een hek voor het afsluiten van de ontsluiting voor wandel- en fietsverkeer van de [ ] naar het plangebied is wel gewenst.
- Het type bebouwing en segment direct naast de [ ] sluit aan bij [ ].
- Bij de herinrichting van de Oosterterpweg wordt bij voorkeur geluidsreducerend asfalt gebruikt.

Dit verslag zal worden gehecht aan de Nota van Uitgangspunten.

Bijlage 5 Adviezen klankbordgroep

Plan Oosterterpweg

Advies

Aan: Projectgroep Plan Oosterterp

Van: Klankbordgroep Plan Oosterterp

Datum : 10-3-2025

Klankbordgroep Plan Oosterterpweg heeft een eerste bijeenkomst gehouden op 3 maart.

De klankbordgroep wil graag proactief met Gemeente Hollands Kroon en het Rijksvastgoedbedrijf (hierna HK/RVB) meedenken en meepraten over elke stap van scenario's via nota van uitgangspunten naar stedenbouwkundig plan.

Wij delen onze nabespreking van de presentatie op 17 februari:

De bijeenkomst was op zich goed, de zaal was ruim en de presentatie was goed zichtbaar en verstaanbaar, op een haperende microfoon na. Er was in de zaal geen bereik met de telefoon, voor mensen die bereikbaar moeten zijn is dat niet prettig. De inhoud van de presentaties bevatte veel dubbel uitgelegde onderwerpen. De wethouder zei dezelfde dingen als in het verhaal van RVB voorkwamen. Dat zou beter afgestemd kunnen worden. Ook het beantwoorden van vragen ging niet soepel. De mensen die voor de beantwoording aanwezig waren zaten in een hoekje, het was sterker als deze mensen met elkaar voor de zaal waren gaan staan. Het verslag en de getoonde presentatie hebben wij pas na twee weken ontvangen. Dat vinden wij erg laat.

De klankbordgroep vraagt op dit moment in het traject voor de volgende onderwerpen de aandacht:

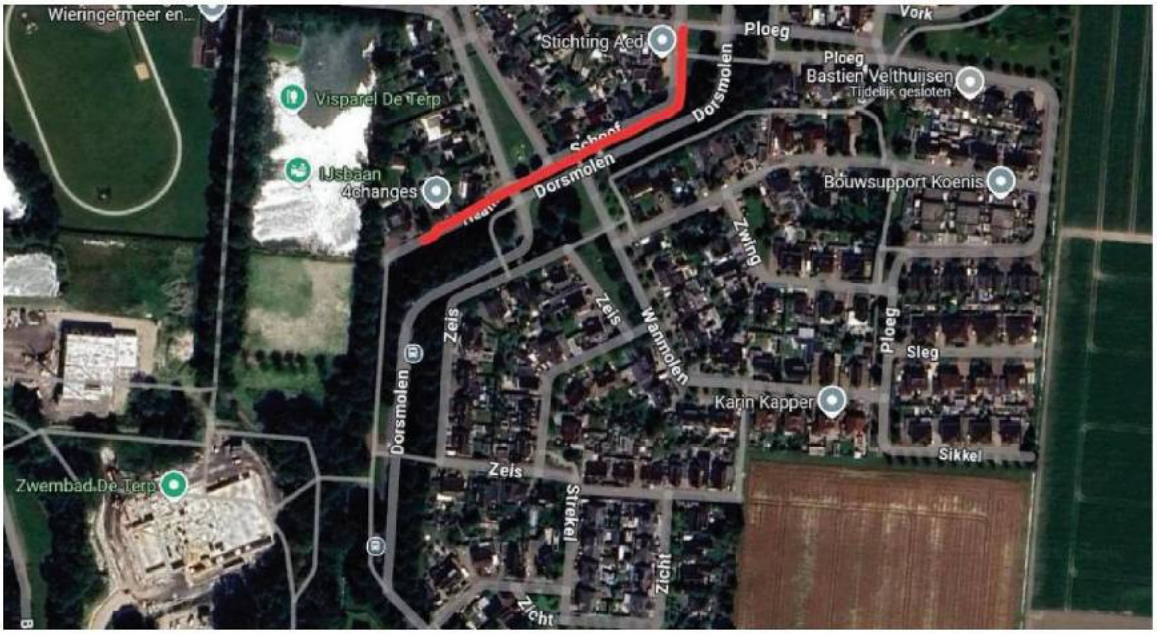
1. Ontsluiting en verkeersveiligheid: Op welke plekken worden er vanuit de bestaande woonwijken aansluitingen gemaakt naar de nieuwe wijk? Wij vragen speciale aandacht voor routes die richting de brede school gaan en noemen bijvoorbeeld de Schoof, die is smal en nu al druk. (zie afbeelding 1)
2. Bufferzone met groen en/of water: Om de rust en privacy in de bestaande wijken te beschermen adviseren wij om langs de bestaande wijken zones met water en/of groen te plannen.
3. Hoogbouw past niet in een wijk aan de rand van het dorp. Bouw betaalbaar voor jongeren en ouderen: het stapelen van appartementen in de kern van het plan moet kunnen, bijvoorbeeld tot maximaal 3 lagen.
4. Voorzieningen zoals meer ruimte voor parkeren bij de winkels in het centrum, meer huis/tandartsen, meer schoollokalen: zorg dat er ook gewerkt wordt aan meer voorzieningen met zo'n grote uitbreiding van het aantal woningen in het dorp.
5. Totale inrichting van de nieuwe wijk: zorg voor een goed doordachte situering van parkeerruimte en een scheiding van routes voor fietsers en auto's en veilige en begaanbare voetpaden voor jong en oud.
6. Algemene vragen en aandachtpunten:

    - Hou er rekening mee dat de aanwezige windmolens een negatieve invloed hebben op het woongenot van nieuwe inwoners.
    - Kunnen onderzoeken gedeeld worden, dat stelt ons beter in staat om mee te denken. Bijvoorbeeld onderzoeken over voorzieningen of verkeersintensiteiten?
    - Het maximaal aantal arbeidsmigranten in een dorp is een percentage van het totale aantal inwoners. Als het aantal inwoners met bijna 30% toeneemt, groeit ook het aantal slaapplaatsen voor arbeidsmigranten met 30%. Waar worden zij gehuisvest?
    - Krijgen mensen uit de Wieringermeer voorrang op de huur- en koopwoningen?

Contact tussen Klankbordgroep Plan Oosterterpweg en HK/RVB. [ ] gaf telefonisch aan dat HK/RVB graag enkele dagen na een volgende presentatie (gepland in Q2) met de klankbordgroep aan tafel wil om de reacties op te halen. Voor de klankbordgroep is dat niet haalbaar omdat wij tijd nodig hebben om tijdens een eigen klankbordbijeenkomst ons standpunt te bepalen. Wij kunnen niet eerder dan 7 dagen na een presentatie met RVB afspreken.

Over de bevoegdheden van deze klankbordgroep werd verwezen naar trede 2 van de participatieladder, namelijk meedenken: HK/RVB geeft de partijen de ruimte om hun mening te geven en oplossingen aan te dragen. HK/RVB kijkt of en hoe zij die onderdelen meeneemt in de ontwikkeling van het initiatief. De klankbordgroep gaat er van uit dat er uit de projectgroep een terugkoppeling komt over de toepassing van de adviezen van de klankbordgroep.

Waar mogelijk wil de klankbordgroep meer dan meedenken.



Afbeelding 1. De Schoof is een smalle straat waar nu al veel schooljeugd gebruik van maakt.

Advies

Aan: Projectgroep Plan Oosterterp

Van: Klankbordgroep Plan Oosterterp

Datum : 9-6-2025

Klankbordgroep Plan Oosterterpweg heeft een tweede bijeenkomst gehouden op 7 juni.

Wij delen onze nabespreking van de presentatie op 2 juni:

Deze bijeenkomst was goed georganiseerd. Het plenaire gedeelte was compact en de ruimte voor vragen kort. Daardoor ontstond er geen negatieve sfeer. Op de locaties waar themapresentaties te zien waren, was veel ruimte voor vragen en het meegeven van aandachtpunten.

Onze indruk van het ontwerp voor de wijk:

Wij zijn positief verrast over de speelse lijnen, de compacte auto ontsluiting en de aandacht voor groen in het Waddenpark en in de buffers langs de bestaande wijken.

De klankbordgroep vraagt op dit moment in het traject voor de volgende onderwerpen de aandacht:

Groen en Water

De groenstroken van 10 en 15 meter tussen de bestaande bouw en de nieuwe wijk vindt de klankbordgroep klein. Ons voorstel zou zijn om tussen de bestaande bouw en de nieuwe wijk minimaal een groenstrook van rond de 30 meter aan te houden. Deze zone kan variërend in breedte gemaakt worden zoals het Waddenpark.

Wij hebben de indruk dat er in het ontwerp niet veel ruimte voor water is. Wij missen extra water in de buffer langs de rand van de bestaande wijk. Tijdens de bijeenkomst op 2 juni werd toegelicht dat door diep te graven zoute kwel te verwachten is. Een vraag aan de projectgroep is of het onmogelijk is om water te realiseren, of is ondieper water een optie? Er moet watercompensatie gerealiseerd worden bij een toename van het verhard oppervlak. Wij zien graag een doorgaande waterstructuur langs de bestaande wijk.

Overigens viel ons op dat tussen de tekeningen en de maquette best veel verschil was in de breedtes van de groenstroken. Misschien kunt u dit toelichten tijdens onze afspraak op 10 juni.

Verkeer

Het werd tijdens de informatiebijeenkomst ook al genoemd: de te verwachten drukte op de Oosterterpweg, de Terpweg en de afrit A7. Vooral de twee laatst genoemde locaties lijken nog geen aandacht van de projectgroep te krijgen. Ideeën die mogelijk oplossingen kunnen bieden zijn het aanleggen van rotondes op de kruisingen, het realiseren van de oostelijke rondweg om Wieringerwerf en de noordelijke aansluiting op de A7.

In de gesprekken die met de medewerkers van RVB/IMOSS gevoerd werden tijdens de informatiebijeenkomst kreeg één van ons de vraag of er behoefte was om het autoverkeer door te trekken vanaf de Ploeg naar de nieuwe wijk. Tijdens de

eerste informatiebijeenkomst is duidelijk verteld dat er alleen fiets- en voetpadverbindingen gemaakt worden tussen bestaande wijken en de nieuwe. Wij gaan er van uit dat dit uitgangspunt blijft bestaan. Daarnaast vragen wij ons af of twee ontsluitingen voor een grote wijk van 800 a 1000 woningen wel voldoende is.

Verder een oproep aan de gemeente: door de bus die 4 keer per uur van Hoorn naar Medemblik rijdt door te laten rijden naar Wieringerwerf wordt het dorp een stuk aantrekkelijker als woonplaats. Wellicht kan de Gemeente Hollands Kroon hier voor pleiten bij Connexxion.

Situering appartementen

Er is in de vorige informatiebijeenkomst verteld dat er gespiegeld gebouwd gaat worden. Langs randen met vrijstaande woningen komen nieuwe vrijstaande woningen, bij rijwoningen wordt er aangesloten met nieuwe rijwoningen. Wij zien nu appartementen langs de rand van de bestaande wijk. Dat komt niet overeen met de belofte over gespiegeld bouwen.

Fasering

Stel dat de verkoop van de eerste of de tweede fase tegenvalt. Wordt er rekening gehouden met dit scenario en wordt er voor gezorgd dat de wijk wel mooi afgerond wordt? En wordt er ook rekening gehouden met toekomstige uitbreiding van het dorp?

Duurzaamheid

Kan er in het kader van duurzaamheid meer rekening gehouden worden met een noord-zuid oriëntatie van de woningen? Een aantal van ons heeft een woning met een zuid gerichte achterkant, door een grote raampartij valt er veel licht naar binnen en is de woning snel opgewarmd door de zon.

Tips van ervaringsdeskundigen:

- Is bij de geluidsberekening rekening gehouden met flinke wind en natte wegen? Wij ervaren bij die omstandigheden geluidsoverlast van windmolens en wegen. Hou er rekening mee dat nieuwe bewoners ook overlast gaan ervaren.
- Er zit een verdichte laag in de ondergrond, als deze laag niet doorbroken wordt houden bewoners waarschijnlijk last van natte tuinen. Na de bouw is het goed om in de voor- en achtertuinen de grond te frezen.
- Schrijf het gebruik van boorpalen voor, ipv heipalen.

Wij zien elkaar op 10 juni om 17:00uur. Het adres is [ ].

Bijlage 6 Verslag BOT-sessie gemeenteraad

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Rijkvastgoedbedrijf
Directie Gebieds- &
Vastgoedontwikkeling
Afdeling Aan- en Verkoop

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon

verslag Werksessie Oosterterp gemeenteraad

Datum
19 juni 2025

Aantal bijlagen
0

Datum en-tijd	10 juni 2025 om 20:15 uur – 21:00 uur
Plaats	De Verbinding, in MFA De Ontmoeting, De Verwachting 1 in Anna Paulowna.

Aanwezig

Rijksvastgoedbedrijf	
Gemeente Hollands Kroon	Mark Versteeg,
Imoss	

1. Welkom en inleiding

Mark Versteeg (Gemeente Hollands Kroon) stelt zichzelf en vervolgens , , en voor en dankt de raadsleden voor hun aanwezigheid om het plan te mogen presenteren.
Deze werksessie staat in het teken van de ontwikkeling van de drie percelen aan de Oosterterpweg. Eerst zal de gemeente ( ) een presentatie geven waarin de laatste stand van zaken over de ontwikkeling wordt gedeeld. Vervolgens zal IMOSS ( ) de presentatie overnemen en de stedenbouwkundige uiteenzetting toelichten. Daarna zal er ruimte zijn om vragen van de raadsleden te beantwoorden. In de raadszaal staat een maquette met de stedenbouwkundige opzet en zijn de themaborden, van de informatiebijeenkomst voor omwonenden van vorige week, uitgestald zodat de raadsleden deze kunnen bekijken en de opgeplakte opmerkingen uit de informatiebijeenkomst tot zich kunnen nemen.

2. Nota van Uitgangspunten

Het proces is gestart met het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Hollands Kroon en het Rijksvastgoedbedrijf. Vervolgens heeft het Rijksvastgoedbedrijf Stedenbouwkundigbureau IMOSS de opdracht gegeven om het stedenbouwkundig kader te onderwerpen en de Nota van Uitgangspunten ("NvU") op te stellen.
De NvU bevat de ruimtelijke randvoorwaarden waarbinnen de gemeente bereid is

om mee te werken aan de aanpassing van de huidige functie agrarisch naar de nieuwe functie wonen. De NvU zal worden vastgesteld door de gemeenteraad. Nadat de NvU is vastgesteld, is de volgende stap het opstellen van een Stedenbouwkundig Plan en een Beeldkwaliteitsplan. Als deze documenten zijn vastgesteld kan het Rijksvastgoedbedrijf starten met de openbare verkoop.

Er wordt kort toegelicht dat er 2 informatiebijeenkomsten met de omwonenden zijn geweest. Bij de laatste bijeenkomst is de maquette laten zien en hebben er aan de hand van de themaborden gesprekken met de omwonenden plaatsgevonden. Tevens is de webapp swipocratie ingezet om op een laagdrempelige manier omwonenden via swipen op de telefoon hun mening te laten geven.

Er wordt nog kort stil gestaan bij de grondruil tussen RVB en de gemeente Hollands Kroon, waardoor het plangebied verandert.
Met het oog op de inzet van de gemeente Hollands Kroon op het versneld realiseren van zo'n 500 woningen in de gehele gemeente heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de percelen die zij zelf in eigendom heeft. De gemeente heeft een perceel grond van ruim 1 hectare grond in eigendom gelegen tegen het plangebied aan. Omdat het Rijksvastgoedbedrijf hier al aan het ontwikkelen is, is er afgesproken dat het goed zou zijn om beide ontwikkelingen in breder perspectief te bekijken. En daarbij verder te kijken dan de huidige eigendomsgrenzen en meer van vanuit stedenbouwkundig perspectief te bezien hoe een goed op elkaar aansluitende woonwijk gerealiseerd kan worden. Dit heeft geleid tot de conclusie dat het logischer aansluit om de versneld te realiseren woningen van de gemeente te bouwen op het terrein van het Rijksvastgoedbedrijf en het stuk in eigendom van de gemeente te betrekken bij de planontwikkeling van het Rijksvastgoedbedrijf. Hiervoor zal een grondruil plaatsvinden. De ontwikkeling van de gemeente staat verder helemaal los van de ontwikkeling van de woonwijk. De gemeente zal daarvoor een eigen proces en planning doorlopen.

Vraag 1: er staat nog een boerderij in het gebied, hoe gaan jullie hiermee om?
Dit is de boerderij aan [ ]. De vigerende bestemming is wonen en dat zal zo blijven. De bewoners worden nauw betrokken en er zijn meerdere 1-op-1 gesprekken gevoerd met de bewoners om de gevolgen voor hun leefomgeving te kunnen bespreken. Tevens zijn er met de andere 2 boerderijen tegenover het plangebied ook meerdere 1-op-1 gesprekken geweest. Alle drie de boerderijen worden niet betrokken in de ontwikkeling van de woonwijk zelf.

3. Onderzoeken

Inmiddels zijn er verschillende onderzoeken gestart. Sommige onderzoeken zijn afgerond. Zoals de ecologische quickscan, de archeologische quickscan en een verkennend onderzoek naar de bodem en het grondwater. Het onderzoek naar de te volgen ruimtelijke procedure loopt nog, het woonbehoefteonderzoek zit in de afrondende fase en ook de gesprekken met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voor de weging waterbelang zijn in volle gang.

Het mobiliteitsonderzoek en het voorzieningenonderzoek worden nader toegelicht.

4. Stedenbouwkundige uitgangspunten ontwikkeling

[ ](IMOSS) neemt de presentatie over.

Op stedenbouwkundig niveau spelen op deze locatie enkele thema's een cruciale rol. Allereerst is de identiteit van Wieringerwerf van betekenis. De cultuurhistorie van de Wieringermeer, als ontworpen landschap onder de zeespiegel, vormt een waardevolle basis voor het ontwerp. De ligging beneden N.A.P. maakt bodem en water eveneens tot een essentieel aandachtspunt; een robuuste waterstructuur en toekomstbestendige bodem zijn randvoorwaardelijk. Daarnaast draagt de woonomgeving bij aan sociale gezondheid. Een groen ingerichte wijk stimuleert bewegen, ontmoeten en verblijven, en versterkt zo de leefkwaliteit. Er wordt hier dan ook niet zomaar een woonwijk gebouwd, maar een buurt die recht doet aan de geest van de plek en aansluit bij de woonbehoefte in de regio, ondersteund door een passend programma.

De belangrijkste thema's zijn toegelicht en vertaald naar vijf concrete ruimtelijke uitgangpunten:

- Woontypologieën/ en dichtheden die aansluiten op de (woon)behoefte en passen bij Wieringerwerf.
- Groene randen, afstand houdend met bestaande bebouwing, rekening houden met bestaande boerderij, bodem.
- Auto, aantakken op de Oosterterpweg, snel op de N240 en A7. Langzaam verkeersverbindingen met de bestaande omliggende wijken.
- Langzaamverkeersnetwerk en groenstructuren verbinden met structuren in bestaande wijken.
- Ontwerp passend bij de cultuurhistorie en identiteit van Wieringerwerf.
- Faseerbaarheid van het plangebied, ontwerpen in fases.

Het plan omvat 800 tot 1.000 woningen, maar is niet bedoeld om in één keer te realiseren. Door gefaseerde ontwikkeling is het mogelijk om gericht in te spelen op de actuele woningvraag. De eerste fase bestaat uit ongeveer een derde van het totaal en vormt daarmee een realistische start, passend bij de woonbehoefte.

5. Stedenbouwkundig raamwerk

In het ontwerp van de woonwijk vormt de bijzondere geschiedenis van Wieringerwerf de basis. Het verhaal van Wieringerwerf ontvouwt zich in drie samenhangende verhaallijnen, die ieder hun eigen kwaliteit en betekenis toevoegen aan het ontwerp. Allereerst is er het leidende landschap: de oude waddenslenken vormen de landschappelijke drager en brengen reliëf en identiteit in het gebied. Vervolgens speelt het robuuste groen-blauwe raamwerk een centrale rol. Dit raamwerk benadrukt de relatie met het water en verwijst subtiel naar het idee van eilandvorming binnen de polderstructuur. Tot slot is er de structuur van de ontginning zelf; een eerbetoon aan het pionieren, de rationele verkaveling en het maakbare landschap die zo kenmerkend zijn voor de Wieringermeer. Samen vormen deze drie lagen het fundament waarop de nieuwe woonwijk wordt ontworpen: geworteld in het verleden en gericht op de toekomst.

Deze verhaallijnen komen samen in een samenhangend stedenbouwkundig concept, waarin positieve gezondheid centraal staat. Vanuit de landschappelijke structuur, het groen-blauwe raamwerk en de historische lagen ontstaat een wijk die uitnodigt tot bewegen, ontmoeten en prettig wonen in balans met mens, omgeving en verleden.

Hiermee is de presentatie aan het einde gekomen en worden de aanwezige raadsleden aan de hand van de thema`s openbare ruimte, verkeer, wonen en voorzieningen de gelegenheid geboden om vragen te stellen en hun mening te geven. Tevens wordt er aangegeven dat de raadsleden tot 2 weken na de bijeenkomst via de griffie reactie kunnen geven.

Openbare ruimte

Vraag 2: De boerderij aan de Oosterterpweg 1 wordt ingesloten. Is er gesproken over de optie om deze uit te kopen?
Er is niet gesproken over uitkopen. Er is genoeg ruimte om de woningen te realiseren. Het zal vergelijkbaar worden met de boerderij aan de Verbindingsweg in het dorp die in de jaren 80 ook een woonwijk om zich heen kreeg. De eigenaren worden nauw betrokken om de woonomgeving zo prettig mogelijk te houden.

Vraag 3: Wordt het fietspad aan de Oosterterpweg vervangen door het kronkelend fietspad in het plan.
Nee, het fietspad door het plan is recreatief en extra. Daarnaast kunnen de fietsers ook gebruik maken van de 30 km/u wegen in de nieuwe wijk.

Vraag 4: Wordt het groene lint (Waddenpark) doorbroken?
Op sommige punten zullen de wegen het park doorkruizen.

Vraag 5: De oude slenken geven het plan een bepaald hoogteprofiel. Op welke wijze wordt het hemelwater afgevoerd. Worden hiervoor wadi's ingezet?
Water is een belangrijk thema binnen het project. Het idee is dat het water zoveel mogelijk boven de oppervlakte langer wordt vastgehouden en vertraagd afgevoerd wordt zodat er minder belasting van de ondergrondse infrastructuur nodig is.

Vraag 6: In de Wieringermeer heeft met veel met kwel en zout te maken. In hoeverre wordt hier rekening mee gehouden?
Onderzoeksbureau Tauw is gevraagd hier onderzoek naar te doen. De definitieve resultaten zijn nog niet bekend maar de eerste conclusies geven aan om terughoudend te zijn met het aanleggen van waterpartijen en in plaats daarvan het regenwater langer vast te houden. Omdat het onderzoek nog loopt is nu alleen het bestaande blauw ingetekend is. Het ingetekende groen kan aan de hand van de resultaten van het onderzoek ook voor water gebruikt worden.

Vraag 7: Is het mogelijk om een fietssnelweg aan te leggen om het autodruk te verminderen?
Dat zou onderzocht kunnen worden. Er moet rekening gehouden worden dat de geplande fietspaden bedoeld zijn voor langzaam verkeer, dus ook voor voetgangers

Verkeer

Vraag 8: Komen er ontsluitingen via de bestaande woonwijken voor autoverkeer naar de voorzieningen?
Dat is niet de intentie. Er wordt prioriteit gegeven aan fietsers en voetgangers om te voorkomen dat er overlast komt door autoroutes door de bestaande wijken. Voor automobilisten is het minder erg om 2 minuten te moeten omrijden.

Wonen:

Vraag 9: Mensen kiezen meestal voor dat wat ze kennen en dat is de jaren-30 en jaren-50 bouw. Er zou best iets meer gedurfd mogen worden, iets unieks hebben in de toekomst, een monument van de toekomst.
Interessante gedachten. Tegelijkertijd moet ook nagaan worden wat voor bouw hier past.

Vraag 10: Het plan ligt goed en daarom is de verwachting dat de aantrekkingskracht breder zal zijn dan alleen uit Wieringerwerf. Hoe zorg je ervoor dat inwoners van Wieringerwerf hier ook een plek kunnen krijgen?
Het debat om inwoners voorrang te geven bij het toewijzen van 50% uit de betaalbare woningen is niet controversieel verklaard door de 2de kamer. Mocht het wetsvoorstel spoedig worden aangenomen dan wordt deze regeling in de woonvisie van Hollands Kroon geborgd. Anders worden er afspraken met de ontwikkelaar gemaakt.

Vraag 11: Blijven de omliggende landen bestemd voor agrarisch gebruik?
De omliggende gronden buiten het plangebied blijven agrarisch. Indien fase 1 is ontwikkeld, maar fase 2 en 3 nog niet dan kan het land van fase 2 en 3 nog in tijdelijke pacht worden uitgegeven waarbij rekening wordt gehouden met de spuitzonering.

Vraag 12: Hoeveel woningen per hectare zijn er gepland?
De dichtheid is tussen de 22 tot 25 woningen per hectare. Dit sluit aan op de dichtheid van de naastgelegen wijken.

Vraag 13: Komen er 800 of 1000 woningen?
Er is een bandbreedte van 800 tot 1000 woningen opgenomen. Het exacte aantal is nog niet bekend

Vraag 14: Hoe wordt er gekeken naar meerlaags bouwen? Er zijn stedelijke gebieden waar hoogbouw ook goed werkt. Waarom doen we hier dan zo 'voorzichtig'?
In het onderzoek naar de mogelijkheden worden de bandbreedtes opgezocht, hetzij wel terughoudend. De woningen in de sociale sector zullen deels uitgevoerd worden als appartement. Door een aantal blokjes te ontwerpen van 4/5 bouwlagen hoog past het goed. Er is daarom geen aanleiding om hoger te bouwen. Bovendien levert hoger bouwen door de parkeernormen niet de gewenste kwaliteit. Hoger bouwen resulteert al snel in een toren aan een grote parkeerplaats. Daarnaast is het van belang om draagvlak voor het plan te houden bij de omgeving. 5-laags bouwen wordt door de omgeving al als hoogbouw beoordeeld. Hoger bouwen zal afbreuk doen aan het draagvlak en dan is de kans op vertraging in het vervolgproces (bezwaar, beroep, hoger beroep tegen de ruimtelijke procedure) groot.

Vraag 15: Is in het plan 30% sociale huur opgenomen?
Ja, daar wordt aan voldaan.

Voorzieningen
Vraag 16: Is er ook plaats voor winkels op de plek van de voorzieningen?
Dit wordt nog onderzocht maar in eerste instantie is er uitgegaan van meer sociale voorzieningen, kinderopvang, zorg en kleinschalige horeca.

Vraag 17: Wat gaat de gemeente doen met de geruilde grond?
Dit is een versnellingslocatie van de gemeente en het staat los van het project van het Rijksvastgoedbedrijf. De gemeente doorloopt een eigen proces en planning. Het is de bedoeling dat op het plot van de gemeente eerder de woningen zijn gerealiseerd dan de woonwijk.

Vraag 18: Is er een bandbreedte voor de m2 prijs?
Nee, het Rijksvastgoedbedrijf moet rekening houden met de inbrengwaarde en dat is te overzien omdat de gronden een agrarische bestemming hebben.

Vanzelfsprekend zal het plan wel door het RVB op de achtergrond worden doorgerekend zodat sprake is van een haalbare businesscase en een ontwikkelaar het ook daadwerkelijk op zal willen pakken.

[ ]sluit de werksessie met de raad af en geeft nogmaals aan dat tot 2 weken na de bijeenkomst via de griffie reactie gegeven kan worden.

Bijlage 7 Notulen ARO

Verslag 107e vergadering ARO, 14 oktober 2025

Voorzitter:
ARO-leden:

Secretaris: (secretaris, verslag)
Ondersteuning: (provincie Noord-Holland)

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom.

2. Algemene punten en voorbespreking agenda (niet openbaar gedeelte)

Het verslag van de 106e ARO-vergadering van 2 september 2025 wordt vastgesteld.

3.

4.

5.

6.

7. Gebiedsontwikkeling Oosterterpweg, Wieringerwerf, gemeente Hollands Kroon

Aanwezig bij dit agendapunt: (Imoss), (Rijksvastgoedbedrijf), (Rijksvastgoedbedrijf), (gemeente Hollands Kroon) en (gemeente Hollands Kroon)

De geeft een toelichting op de Nota van uitgangspunten. De Nota vormt de basis voor een nieuw woongebied van circa 38 hectare, aan de rand van het dorp Wieringerwerf. De gemeente Hollands Kroon en het Rijksvastgoedbedrijf, als grondeigenaar, werken samen aan de planvorming.
De samenwerking heeft geleid tot een gezamenlijke onderzoeks- en planfase, waarin kaders zijn opgesteld voor toekomstige ontwikkeling. De gemeente regisseert de ruimtelijke kaders via de Nota van uitgangspunten; het Rijksvastgoedbedrijf blijft grondeigenaar en zal de uitvoering later uitbesteden aan ontwikkelaars. Na participatiebijeenkomsten met inwoners en overleg met Provincie en het Waterschap wordt het document nu voorbereid voor besluitvorming in de gemeenteraad. Vervolgens zal een stedenbouwkundig ontwerp worden vervaardigd.
De opgave maakt deel uit van een groter woonprogramma voor Wieringerwerf, één van de vier hoofdkernen van de gemeente. Het gebied grenst aan bestaande woonwijken en landbouwgronden. Er is gezocht naar een ruimtelijke structuur die aansluit bij de landschappelijke en cultuurhistorische context van de Wieringermeer, een van de oudste droogmakerijen van de twintigste eeuw.
Het plan introduceert een slingerende groen- en waterstructuur, geïnspireerd op oude slenken uit de oorspronkelijke zeebodem: het Slenkenpark. De wijk krijgt een gelaagde opbouw: de oorspronkelijke polderstructuur en watergangen blijven herkenbaar en functioneel behouden; het slingerende park vormt de landschappelijke drager van de wijk.

De slenkstructuur dient meerdere doelen: waterberging, biodiversiteit, recreatie en verblijfskwaliteit. Bewoners zullen altijd dicht bij groen wonen volgens de 3-30-300-regel. De beoogde architectuur verwijst naar jaren '30- en '50-stijlen, in eigentijdse vertaling, passend bij de dorpskarakteristiek van Wieringerwerf.

De ARO waardeert de zorgvuldige analyse en integrale aanpak van het project, maar heeft ook vragen over de onderbouwing van het concept. Het is de vraag of de landschappelijke structuur voldoende is verankerd in bodem- en cultuurhistorisch onderzoek, en of de slenk werkelijk betekenis heeft in relatie tot het oorspronkelijke landschap. Daarvan is de ARO nu nog niet overtuigd.
Het Slenkenpark oogt nog te gefragmenteerd en onvoldoende als ruimtelijke drager van het plan. De verhouding tussen voorkanten, achterkanten en sociale veiligheid rond het Slenkenpark vraagt verdere uitwerking. Een park met woningen met achterkanten aan beide zijden leidt tot een sociaal onveilige omgeving. De huidige opzet lijkt op onderdelen te formeel en mist nog een duidelijke landschappelijke en ecologische uitwerking die je bij de Slenk zou kunnen verwachten. Het concept van binnen- en buitenbochten is interessant, maar moet beter worden vertaald naar een herkenbare ruimtelijke kwaliteit. Een analyse van daadwerkelijke biodiversiteit, waterhuishouding en gebruik van de groenstructuur in de bestaande wijken in Wieringerwerf (Wat werkt goed? Wat kan beter?) is daarbij van grote waarde. Het kavel aan het begin van het Slenkenpark dat nog niet is ingevuld in het plan moet nadrukkelijk onderdeel worden van het ontwerp van het begin van het Slenkenpark.
De wateropgave (t.a.v. brakke kwel, waterberging en ecologie) moet explicieter worden uitgewerkt, inclusief de te verwachten effecten op beplanting en bodemgesteldheid.
De getoonde referenties voor de architectuur zijn te generiek en weerspiegelen de specifieke identiteit van de Wieringermeer te weinig. In de Nota wordt verwezen naar de pioniersgeschiedenis van de polder. Deze geschiedenis kan een leidraad voor de te gebruiken vormentaal, zodat het plan zich onderscheidt van andere nieuwbouwwijken in Nederland: innovatief, verbonden met het land, maar ook toekomstgericht.

De [redacted] en [redacted] benadrukken dat het nu nog gaat om een Nota van uitgangspunten, dus nog geen stedenbouwkundig ontwerp. De uitgangspunten vormen de basis voor verdere uitwerking in het uiteindelijke plan. Zowel gemeente als Rijksvastgoedbedrijf geven aan dat de kern van het concept – de slenkstructuur als identiteit gevend element – breed wordt gedragen door betrokken partijen en inwoners. Wel zal in de volgende fase nadrukkelijk worden gekeken naar sociale veiligheid, landschappelijke aansluiting en identiteit.

Conclusie, samenvatting
De ARO heeft waardering voor de zorgvuldige en integrale aanpak van Nota van uitgangspunten, maar vraagt om een sterkere onderbouwing van het stedenbouwkundig en landschappelijk concept en aandacht voor de praktische en sociale aspecten bij de uitwerking.
Het project probeert de poldergeschiedenis van de Wieringermeer op een hedendaagse manier te vertalen via het concept van het Slenkenpark. Dat is een gedurfde keuze, maar moet dan wel beter te worden uitgewerkt. De ARO vindt de uitwerking nog niet overtuigend genoeg. De uitdaging ligt in het vinden van de juiste balans tussen respect voor de rationele polderstructuur en de wens tot landschappelijke vernieuwing. Een sterke koppeling tussen cultuurhistorie, landschap, architectuur en identiteit is cruciaal om dit plan tot een betekenisvolle uitbreiding van Wieringerwerf te maken.

De ARO wenst de opstellers succes met de verdere uitwerking. Zij ziet het plan graag nog een keer terug als er een nadere uitwerking heeft plaatsgevonden in de vorm van een stedenbouwkundig plan.

7. Rondvraag + afsluiting

Er zijn geen punten voor de rondvraag. De volgende vergadering is op dinsdag 25 november 2025 vanaf 16:00 uur op locatie in Haarlem. De voorzitter sluit de vergadering.

Bijlage 8 Infographic resultaten Swipocratie

384 deelnemers

« swipocratie »

Hoe denken inwoners over de nieuwe wijk aan de Oosterterpweg in Wieringerwerf

De gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf willen graag weten wat inwoners belangrijk vinden voor de nieuwe woonwijk. Via een online vragenlijst (Swipocratie) konden inwoners in mei/juni 2025 hun mening geven. Hieronder staan de resultaten.

Deelnemers

Jonger dan 35 jaar	25%
35 - 54 jaar	32%
55 - 74 jaar	38%
Ouder dan 74 jaar	5%

In Wieringerwerf	69%
Ergens anders in Hollands Kroon	26%
Buiten de gemeente	5%

Geinteresseer te wonen in de nieuwe wijk	57%
Niet geinteresseerd	43%

Vragen en stellingen

- 85% Bouwen tot 3 verdiepingen met kap vind ik acceptabel
- 74% Een elektrische auto werkt voor mij alleen als ik kan laden op eigen meter
- 67% Ik vind het prima als bezoek op 5 minuten lopen moet parkeren en mijn straat groener/rustiger is
- 58% Stadslandbouw of moestuinen in de wijk vind ik een goed idee
- 53% Incidentele bebouwing met 5 verdiepingen vind ik prima
- 47% Ik wil best helpen met het onderhouden van groen in mijn wijk
- 35% Ik woon graag in een hofjeswoning met een gemeenschappelijke tuin
- 32% Als er een deelauto beschikbaar is, zou ik mijn (2e) auto weg doen

Dilemma's

72%	De nieuwe wijk moet echt aansluiten bij Wieringerwerf	moet een wijk op zichzelf worden 28%
26%	Een starterswoning is voor mij een studio	een rijwoning 74%
73%	Ik wil met de fiets de kortste route naar de winkelstraat kunnen rijden	met de auto de kortste route naar de winkelstraat kunnen rijden 27%
20%	Liever een appartement met een gedeelde tuin	een huis met eigen tuin 80%
65%	Liever een betaalbare koop/huurprijs	een grotere woonruimte 35%
75%	Liever een groene haag als erfafscheiding	een stenen/houten erfafscheiding 25%
35%	Liever een klein plantsoen vlakbij	een groot park op 5 minuten lopen 65%
46%	Liever een wijk met veel sociale controle	een wijk met meer privacy 54%
64%	Liever eigen duurzame energie	collectief opwekken met buurtgenoten 36%
43%	Liever gemaaid gras	een bloemrijk grasland 57%
74%	Liever gemengde straten met woningen voor jong, oud, arm, rijk	straten met dezelfde soort woningen 26%
49%	Liever groen voor de deur en wat verder weg parkeren	direct voor de deur parkeren 51% en minder groen voor de deur
44%	Liever groene daken	zonnepanelen op het dak 56%
38%	Liever iedereen dezelfde erfafscheiding	Mag iedereen zelf bepalen 62%
35%	Liever pakketbezorgers aan huis	een centraal afhaalpunt in de wijk 65%
28%	Liever parkeren in de straat	parkeren achter de woningen/op eigen terrein 72%
34%	Liever speeltuintjes voor de deur	rust en groen voor de deur 66%

Welke bouwstijl spreekt je aan voor de nieuwe wijk?

Eigentijds	66%
Houtbouw	37%
Jaren '30	88%
Jaren '50 (Delftse school)	66%
Natuur inclusief	42%
Oud Hollands met geveltjes	61%
Strak/modern	18%

Wat mag er niet ontbreken in de nieuwe wijk?

Een buitenfitness	65%
Een buurthuis	49%
Een gezellig terras	73%
Een huisarts	70%
Een kinderdagverblijf	59%
Een lunchroom	63%
Een restaurant of snackbar	58%

hollandskroon.nl – 088 - 3215000

Akte van ondertekening

Dit bewijsdocument bevat de gegevens van het ondertekenverzoek alsmede een audit log van het ondertekentraject welke de ondertekenaars van het document hebben doorlopen.

Algemene informatie

Document naam	000-Wrngrwrf Oostrtrp 1e ontwfase_Bijlagen_Bijlage 6 Participatieverslag Nota van Uitganspunten	**Ondertekentermijn**	30 dagen
Document ID	66037324-acea-4d7a-93c9-e010e6a95f5f	**Aanbieder**	Gemeente Hollands Kroon
Aanmaakdatum	woensdag 28 oktober 2026 13:44 CET		

Ondertekenaar 1

Naam			
Verzoek verzonden	woensdag 28 oktober 2026 13:44 CET	**E-mail adres**	@hollandskroon.nl
Document geopend	woensdag 28 oktober 2026 13:48 CET		
TAN verstuurd	woensdag 28 oktober 2026 13:48 CET	**Mobiel nummer vingerafdruk SHA-256**	d9d63e2f3a8f9e3843f0cb20a6b01fd4557012379da0b52b6a25b7dbf3d7eb78
TAN verificatie	woensdag 28 oktober 2026 13:48 CET		
Document ondertekend	woensdag 28 oktober 2026 13:48 CET		

Digitaal verzegeld door Zynyo B.V.
Datum: 28-10-2026 13:48 CET
Document ID:
66037324-acea-4d7a-93c9-e010e6a95f5f