Gemeente Hollands Kroon

Dorpsvisies

Uitkomsten participatie en concept voorkeursrichting

voor Nieuwe Niedorp / Winkel en Hippolytushoef

12.01.2026

Projectgroep:

Inhoudsopgave

1. Toelichting proces

2. Concept voorkeursrichting **Nieuwe Niedorp en Winkel**

- Uitgangspunten en denkrichtingen
- Uitkomsten participatie
- Toelichting concept voorkeursrichting Dorpsvisie

3. Concept voorkeursrichting **Hippolytushoef**

- Uitgangspunten en denkrichtingen
- Uitkomsten participatie
- Toelichting concept voorkeursrichting Dorpsvisie

Toelichting proces

Nieuwe Niedorp en Winkel

denkrichting 1 | **denkrichting 2** | **denkrichting 3**

Input van de volgende partijen:

- **Inloopbijeenkomst** bewoners op 05.11.2025
- **Online enquête** (491 respondenten)
- **Papieren enquêtes** (46 respondenten)
- Bindend advies **ARK**, Provincie Noord-Holland
- Input **experts** gemeente Hollands Kroon
- Input ‘Wensen en Bedenkingen’ **Raad** 21.11.2025
- Input **Stadkwadraat** t.b.v. globale doorrekening

voorlopig advies projectgroep: **concept voorkeursrichting Nieuwe Niedorp en Winkel**

Hippolytushoef

denkrichting 1 | **denkrichting 2**

Input van de volgende partijen:

- **Bijeenkomst** bewoners op 03.11.2025
- **Online enquête** (424 respondenten)
- **Papieren enquêtes** (40 respondenten)
- Bindend advies **ARK**, Provincie Noord-Holland
- Input **experts** gemeente Hollands Kroon
- Input ‘Wensen en Bedenkingen’ **Raad** 21.11.2025
- Input **Stadkwadraat** t.b.v. globale doorrekening

voorlopig advies projectgroep: **concept voorkeursrichting Hippolytushoef**

Concept voorkeursrichting Nieuwe Niedorp en Winkel

Uitgangspunten en denkrichtingen

Uitgangspunten voor de dorpsvisie



Bijzonder landschap als vertrekpunt

- **Landschappelijke onderlegger** voor toekomstige ontwikkelingen
- Groenstructuren doortrekken
- Behouden en versterken van **zachte dorpsranden**
- Het verder ontsluiten van het landschap met **wandel-en fietsroutes**



Geleidelijke groei van divers aanbod

- Gefaseerd bouwen zodat dorp **geleidelijk groeit**
- **Divers aanbod** aan woningen voor starters, gezinnen en senioren
- Doelgroep woningen afstemmen op de locatie



Duurzaam verkeerssysteem

- Historische linten **verkeersveiliger** maken
- **Langzaam verkeersverbindingen** tussen nieuwe woonwijken en bestaande voorzieningen
- Bestaande wegen **niet overbelasten** door nieuwbouw

Uitgangspunten voor de dorpsvisie



Toekomstbestendige en gebiedseigen woonwijken

- Toekomstige woningbouw **ingepast** op locatie en in het **landschap**
- Beeldkwaliteit en opzet woningbouw past bij **dorpse karakter**
- Elke nieuwbouwontwikkeling krijgt ruim aandacht voor **groen** binnen de wijk



Ruimte voor lokaal ondernemerschap

- Uitbreiden van het huidige bedrijventerrein vooral voor **uitbreiding bestaande ondernemers**
- Inzet op **duurzaam** bedrijventerrein (energie, groen, gezonde leefomgeving)



Clusteren van sportvoorzieningen

- Eventueel gecombineerd met **maatschappelijke of onderwijsvoorzieningen**

Drie denkrichtingen

Denkrichting 1: **Clusteren rondom de kern**



- **Winkel:**
- Ontwikkellocaties woningbouw
- Nieuwe verkeersverbinding auto noord-zuid
- Uitbreiden bedrijventerrein
- **Nieuwe Niedorp:**
- Dorp verbinden met landschap d.m.v. wandelpaden en groenere dorpsrand
- **Sportcluster:** Limmerschouw in Winkel i.c.m. woningbouw
- Robuuste groenstructuren noord-zuidrichting i.c.m. veilige routes langzaam verkeer

Denkrichting 2: **De dorpen verbinden**



- **Beide dorpen:**
- Ontwikkellocaties woningbouw
- **Winkel:**
- Uitbreiden bedrijventerrein
- **Sportcluster:** Zuiderkanaalweg i.c.m. nieuwe brug over kanaal
- **Camping 73** verhuist naar recreatief cluster De Rijd. Woningbouw i.c.m. school op voormalig locatie Camping 73.

Denkrichting 3: **Nieuwe dorpsranden**

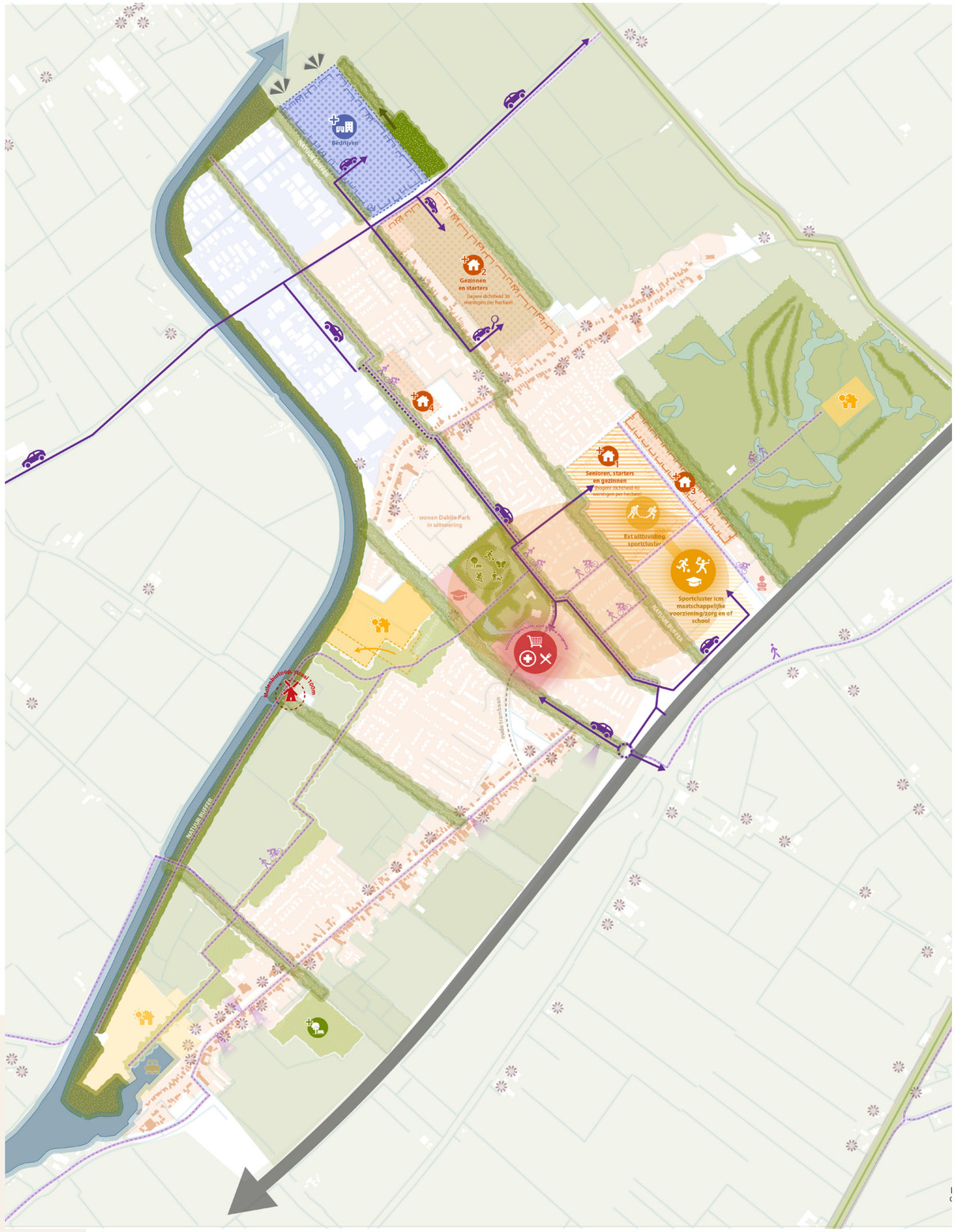


- **Beide dorpen:**
- Ontwikkellocaties woningbouw aan dorpsranden
- **Winkel:**
- Uitbreiden bedrijventerrein
- **Nieuwe Niedorp:**
- Nieuwe ontsluitingsweg parallel aan N242 ontlast Dorpsstraat
- **Sportcluster:** Oosterweg in Nieuwe Niedorp

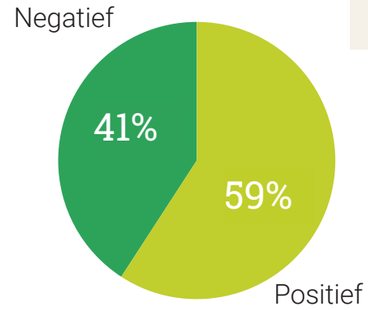
Uitkomsten participatie

Nieuwe Niedorp en Winkel: totaal 537 respondenten

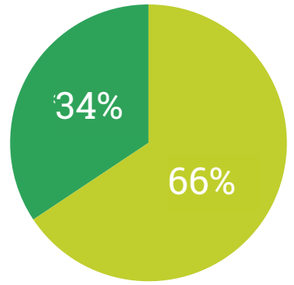
Conclusies participatie inwoners denkrichting 1



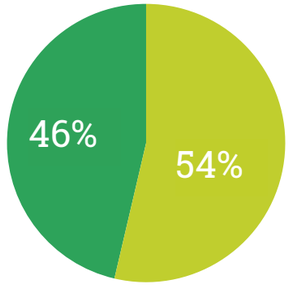
Wonen en werken wordt overwegend positief beoordeeld.
Positief: 171.
Negatief: 118.
Totaal aantal reacties: 289.



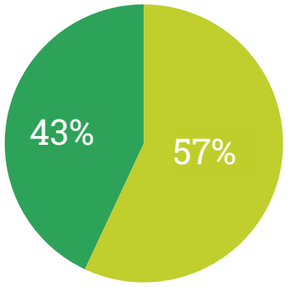
Sport wordt overwegend positief beoordeeld.
Positief: 151.
Negatief: 79
Totaal aantal reacties: 230.



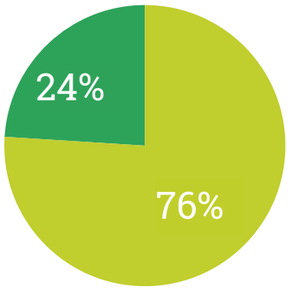
Voorzieningen wordt weinig en ook wisselend beoordeeld
Positief: 22.
Negatief: 19.
Totaal aantal reacties: 43.



Verkeer wordt wisselend beoordeeld. Inwoners geven veel aandachtspunten mee.
Positief: 90.
Negatief: 68.
Totaal aantal reacties: 158.



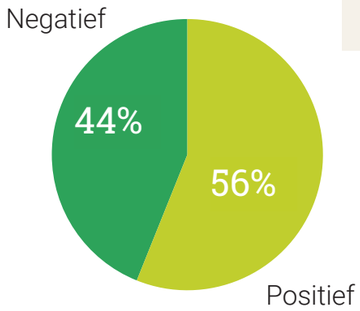
Natuur en recreatie wordt positief beoordeeld.
Positief: 114.
Negatief: 36.
Totaal aantal reacties: 150.



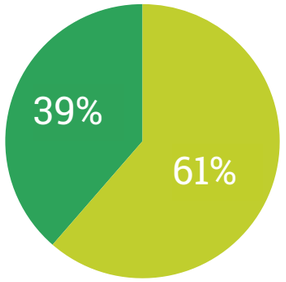
Conclusies participatie inwoners denkrichting 2



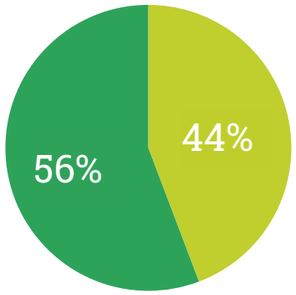
Wonen en werken wordt wisselend beoordeeld, en krijgt minder stemmen dan in denkrichting 1.
Positief: 152.
Negatief: 119.
Totaal aantal reacties: 271.



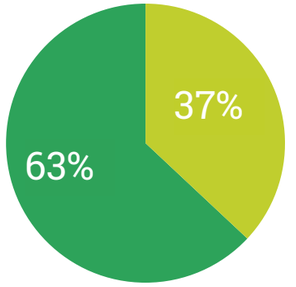
Sport wordt wisselend beoordeeld. Er zijn meer positieve dan negatieve reacties.
Positief: 143.
Negatief: 90.
Totaal aantal reacties: 233.



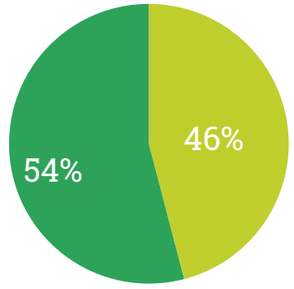
Voorzieningen wordt negatief beoordeeld en krijgt weinig reacties.
Positief: 23.
Negatief: 29.
Totaal aantal reacties: 52.



Verkeer wordt negatief beoordeeld. Inwoners geven ook hier veel suggesties mee.
Positief: 71.
Negatief: 121.
Totaal aantal reacties: 192.



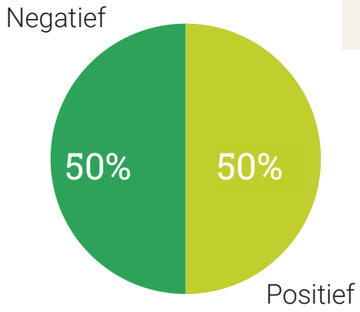
Natuur en recreatie krijgt meer negatieve dan positive reacties.
Positief: 79.
Negatief: 93.
Totaal aantal reacties: 172.



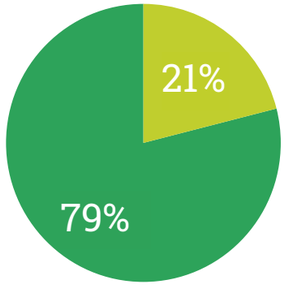
Conclusies participatie inwoners denkrichting 3



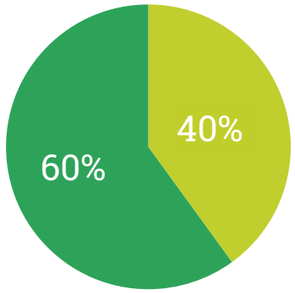
Wonen en werken wordt ook wisselend beoordeeld.
Positief: 128.
Negatief: 128.
Totaal aantal reacties: 256.



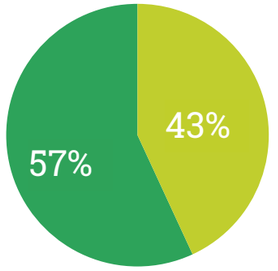
Sport wordt vooral negatief beoordeeld.
Positief: 41.
Negatief: 154.
Totaal aantal reacties 195.



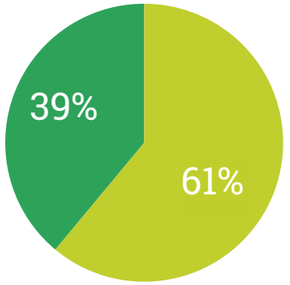
Voorzieningen krijgt weinig reacties.
Positief: 8.
Negatief: 12.
Totaal aantal reacties: 20.



Verkeer wordt wisselend beoordeeld.
Inwoners geven veel aandachtspunten mee.
Positief: 75.
Negatief: 99.
Totaal aantal reacties: 174.



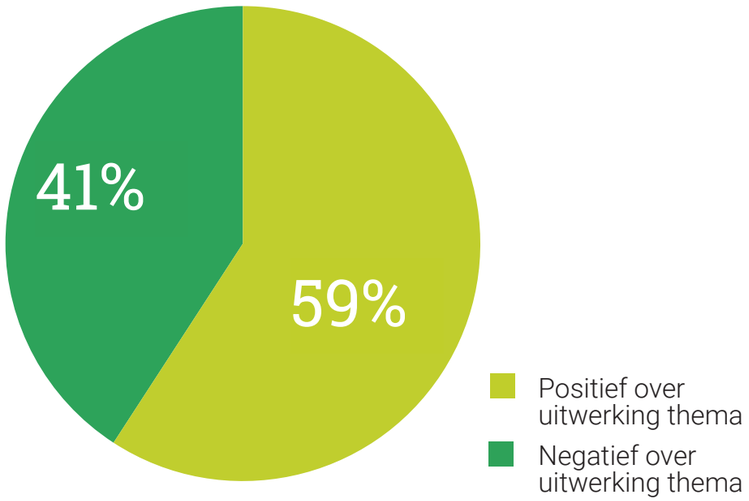
Natuur en recreatie wordt wisselend beoordeeld en krijgt weinig reacties.
Positief: 47.
Negatief: 30.
Totaal aantal reacties: 77.



Achtergrond participatie inwoners thema wonen en werken

Denkrichting 1: Clusteren rondom de kern

54% van de respondenten (289 reacties) hebben een uitspraak gedaan over wonen en werken. Hiervan is **59% positief** over de uitwerking van dit thema.

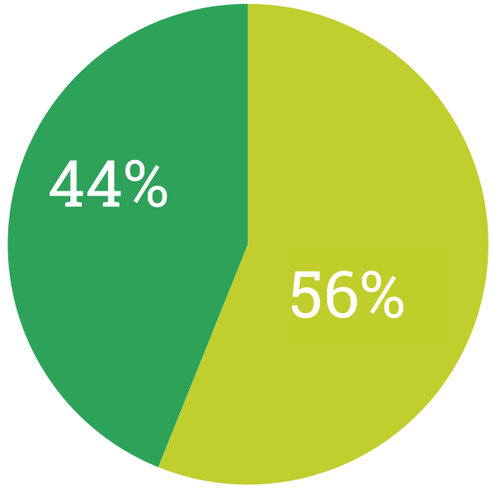


De **respondenten zijn het meest te spreken** over het voorstel om woningen dichtbij voorzieningen te bouwen. Zij geven aan dat bouwen in het dorpshart helpt om het dorpse karakter te behouden.

De **respondenten zijn het minst te spreken** over de disbalans in verdeling van woningen tussen de dorpen. Volgens hen komen er te weinig woningen in Nieuwe Niedorp. Ook maken zij zich zorgen dat uitbreiding achter de Bosstraat het karakter van de Westfriesedijk aantast.

Denkrichting 2: De dorpen verbinden

50% van de respondenten (271 reacties) hebben een uitspraak gedaan over wonen en werken. Hiervan is **56% positief** over de uitwerking van dit thema.

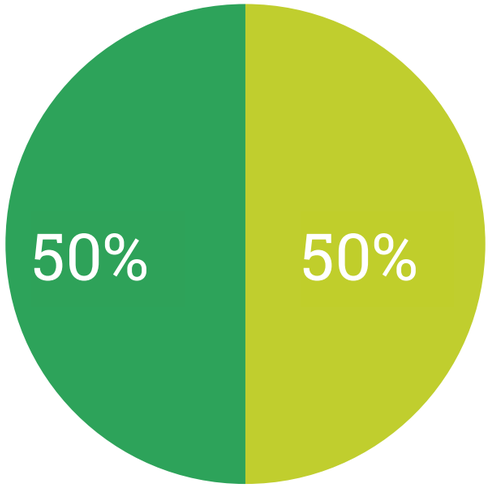


De **respondenten zijn het meest te spreken** over het gelijk verdelen van woningen over beide dorpen. Zij waarderen vooral het bebouwen van de camping en woningbouw bij de golfbaan voor mensen met een zorgvraag.

De **respondenten zijn het minst te spreken** over het te grote aantal woningen. Vooral het gebied tussen de Westerweg en Oosterweg wordt als teveel ervaren. Ook maken zij zich zorgen dat verder bouwen achter de Dorpsstraat van Nieuwe Niedorp het karakter van het lintdorp aantast.

Denkrichting 3: Nieuwe dorpsranden

48% van de respondenten (256 reacties) hebben een uitspraak gedaan over wonen en werken. Hiervan is **69% positief** over de uitwerking van dit thema.



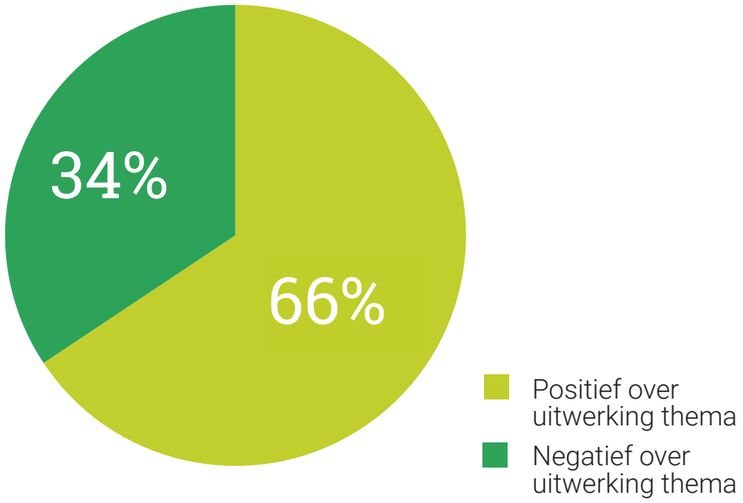
De **respondenten zijn het meest te spreken** over het gelijk verdelen van woningen over de dorpen. Ook het bouwen aan de dorpsranden wordt gewaardeerd.

De **respondenten zijn het minst te spreken** over bouwen achter de Bosstraat, omdat daardoor het zicht op de Westfriesedijk kan verdwijnen. Daarnaast vinden zij dat bouwen achter de Dorpsstraat in Nieuwe Niedorp niet bij het dorp hoort. Zij verwachten ook geluidsoverlast door de ligging dicht bij de N242. In het algemeen geven zij aan dat het aantal woningen te groot is, waardoor het dorpsgevoel vermindert.

Achtergrond participatie inwoners thema sport

Denkrichting 1: Clusteren rondom de kern

43% van de respondenten (230 reacties) hebben een uitspraak gedaan over sport. Hiervan is **66% positief** over de uitwerking van dit thema.

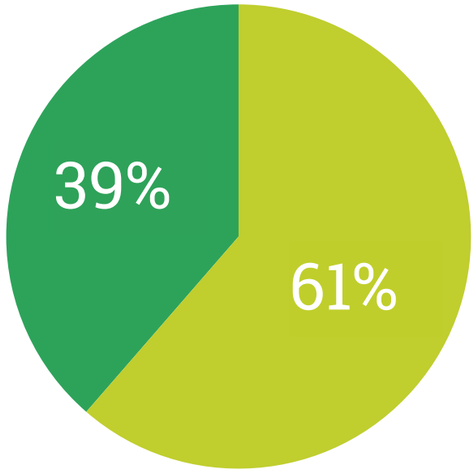


De **respondenten zijn het meest te spreken** over de ligging van het sportcomplex dichtbij het dorpscentrum. Zij vinden dat dit weinig invloed heeft op het landschap. Ook de goede en veilige bereikbaarheid voor voetgangers, fietsers en auto's wordt gewaardeerd.

De **respondenten zijn het minst te spreken** over licht, geluid en extra verkeer voor omwonenden. Daarnaast noemen zij dat het sportcomplex weinig ruimte heeft om uit te breiden en dat de voorzieningen niet eerlijk verdeeld zijn tussen de twee dorpen.

Denkrichting 2: De dorpen verbinden

43% van de respondenten (233 reacties) hebben een uitspraak gedaan over sport. Hiervan is **61% positief** over de uitwerking van dit thema.

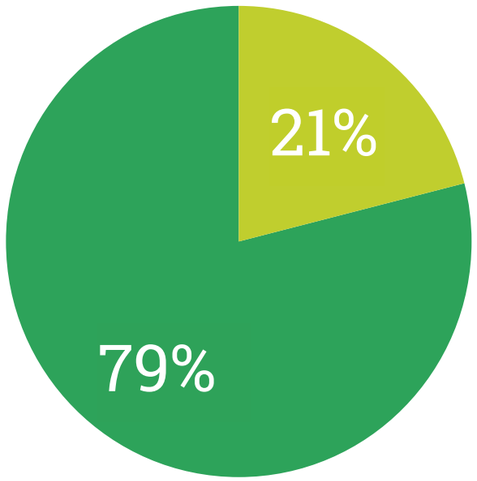


De **respondenten zijn het meest te spreken** over het idee om sportverkeer buiten het dorpscentrum te houden. Zij verwachten daardoor minder overlast voor bewoners. Ook de centrale ligging tussen de twee dorpen wordt gewaardeerd.

De **respondenten zijn het minst te spreken** over de afgelegen locatie van het sportcluster. Zij maken zich zorgen dat jongeren niet zelfstandig naar de sport kunnen. Daarnaast noemen zij landschapsvervuiling en de aanleg van een dure brug als aandachtspunten.

Denkrichting 3: Nieuwe dorpsranden

36% van de respondenten (195 reacties) hebben een uitspraak gedaan over sport. Hiervan is **21% positief** over de uitwerking van dit thema.



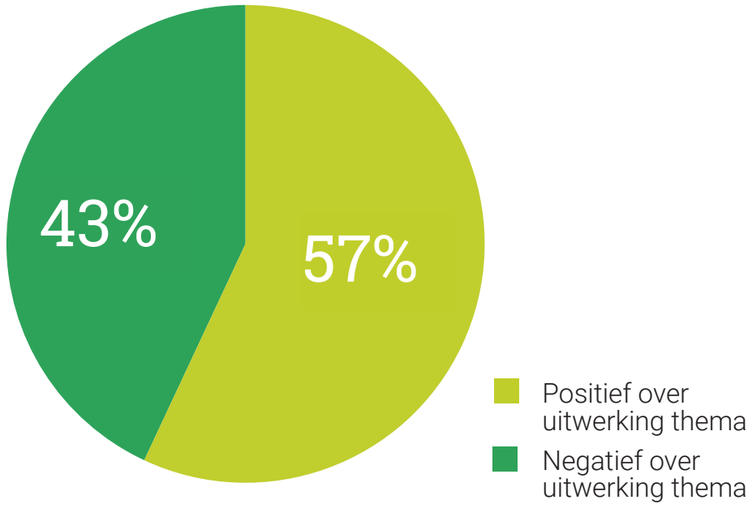
De **respondenten zijn het meest te spreken** over de centrale ligging van het sportcluster voor beide dorpen en over de nabijheid van scholen.

De **respondenten zijn het minst te spreken** over mogelijke licht-, geluid- en verkeersoverlast voor omwonenden. Ook noemen zij de beperkte bereikbaarheid via de Dorpsstraat en woonwijken en een ongelijke verdeling van voorzieningen tussen de twee dorpen.

Achtergrond participatie inwoners thema verkeer

Denkrichting 1: Clusteren rondom de kern

29% van de respondenten (158 reacties) hebben een uitspraak gedaan over verkeer. Hiervan is **57% positief** over de uitwerking van dit thema.

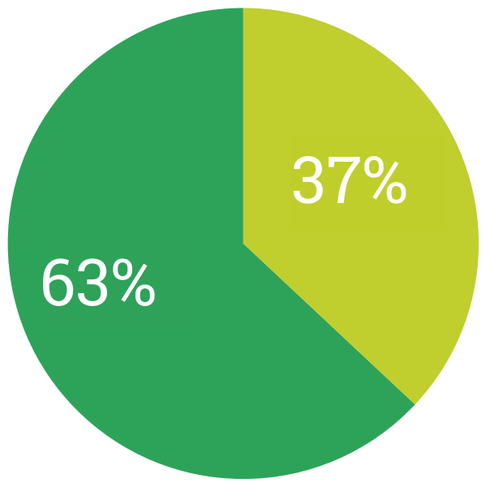


De **respondenten zijn het meest te spreken** over de aansluiting op de N242, omdat dit het verkeer in het dorpshart vermindert. Ook de uitbreiding van fiets- en wandelpaden wordt positief beoordeeld.

De **respondenten zijn het minst te spreken** over extra verkeersdrukte in de Bosstraat. Ook zijn er zorgen over toenemend verkeer in Winkel, vooral op de Boomgaardweg en de Reine Victoriaweg, door de toevoeging van sport en woningen.

Denkrichting 2: De dorpen verbinden

36% van de respondenten (192 reacties) hebben een uitspraak gedaan over verkeer. Hiervan is **37% positief** over de uitwerking van dit thema.

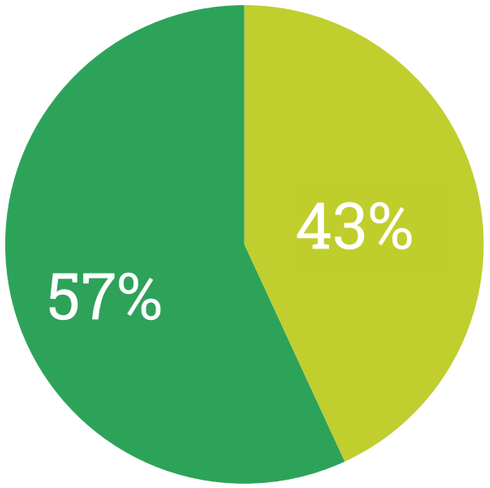


De **respondenten zijn het meest te spreken** over de voorgestelde wegen en routes, omdat deze de verkeersdrukte in beide Dorpsstraten en de Bosstraat kunnen verminderen. Ook vinden inwoners dat de voorzieningen zo goed bereikbaar blijven.

De **respondenten zijn het minst te spreken** over extra verkeersdrukte in de Dorpsstraat van Nieuwe Niedorp. Daarnaast wordt de route naar het sportcomplex als sociaal onveilig ervaren, vooral voor kinderen en jongeren.

Denkrichting 3: Nieuwe dorpsranden

32% van de respondenten (174 reacties) hebben een uitspraak gedaan over verkeer. Hiervan is **43% positief** over de uitwerking van dit thema.



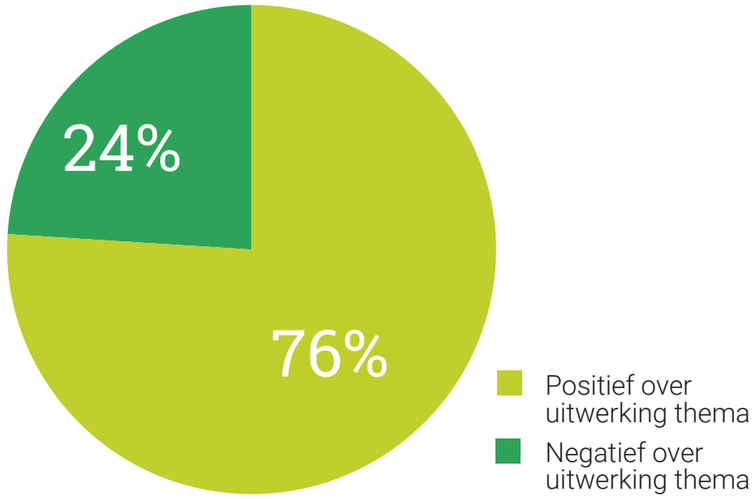
De **respondenten zijn het meest te spreken** over de parallelweg langs de N242, omdat deze het verkeer in de Dorpsstraat van Nieuwe Niedorp vermindert.

De **respondenten zijn het minst te spreken** over de parallelweg langs de N242, omdat zij deze oplossing onwenselijk vinden.

Achtergrond participatie inwoners thema natuur en recreatie

Denkrichting 1: Clusteren rondom de kern

20% van de respondenten (150 reacties) hebben een uitspraak gedaan over natuur en recreatie. Hiervan is **76% positief** over de uitwerking van dit thema.

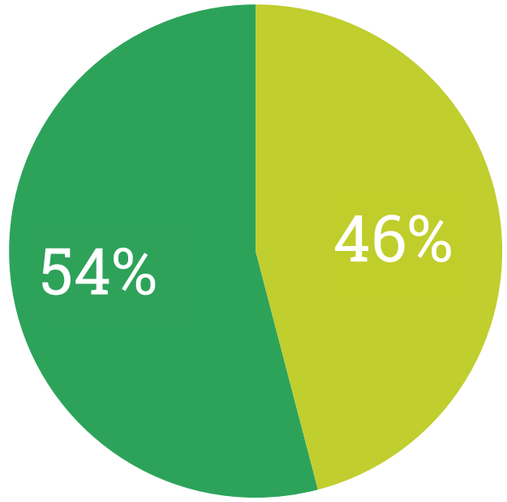


De **respondenten zijn het meest te spreken** over de voorgestelde landschappelijke structuur, omdat deze helpt om het karakter van de lintdorpen te behouden. Ook de voorgestelde wandel- en fietsroutes en het park op de plek van het huidige sportcluster worden gewaardeerd.

De **respondenten zijn het minst te spreken** over het plaatsen van vakantiewoningen op de golfbaan.

Denkrichting 2: De dorpen verbinden

13% van de respondenten (172 reacties) hebben een uitspraak gedaan over natuur en recreatie. Hiervan is **46% positief** over de uitwerking van dit thema.

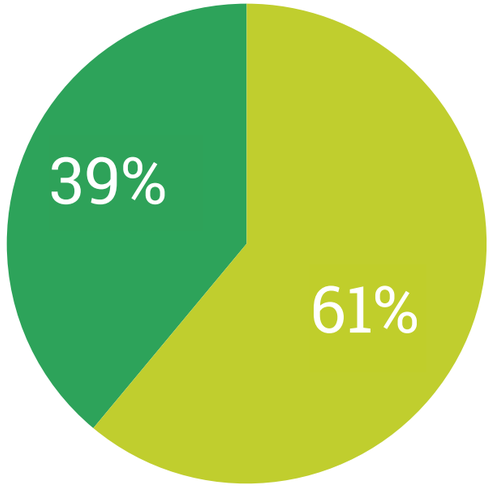


De **respondenten zijn het meest te spreken** over het verplaatsen van de camping. Ook de extra wandel- en fietsroutes in de Kanaalzone worden gewaardeerd.

De **respondenten zijn het minst te spreken** over het verplaatsen van de camping. Daarnaast maken zij zich zorgen dat er te veel groen verdwijnt en dat daardoor het dorpse karakter verloren gaat.

Denkrichting 3: Nieuwe dorpsranden

15% van de respondenten (77 reacties) hebben een uitspraak gedaan over natuur en recreatie. Hiervan is **61% positief** over de uitwerking van dit thema.



De **respondenten zijn het meest te spreken** over het voorstel om nieuwe groene fiets- en wandelpaden aan te leggen. Ook het behoud van de camping op de huidige plek wordt gewaardeerd.

De **respondenten zijn het minst te spreken** over of het park langs de N242 een prettige plek is om te recreëren. Daarnaast maken zij zich zorgen over de beperkte hoeveelheid groen die binnen het dorp wordt toegevoegd.

Reactie Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) Provincie NH denkrichting 1

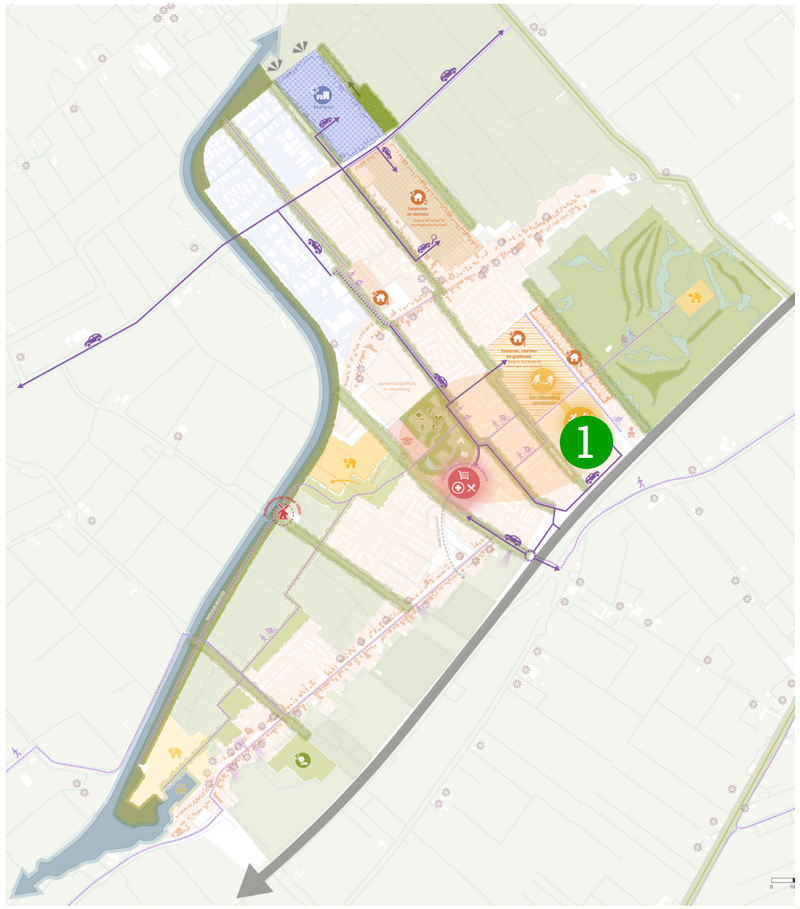
Thema woningbouw



1 Bouwt logisch voort op de bestaande dorpskern.

Houdt rekening met visueel ruimtelijke relaties vanaf panoramazone van **Westfriese Omringdijk** en zorg voor **landschappelijke vormgeving van dorpsrand.**

Thema sport

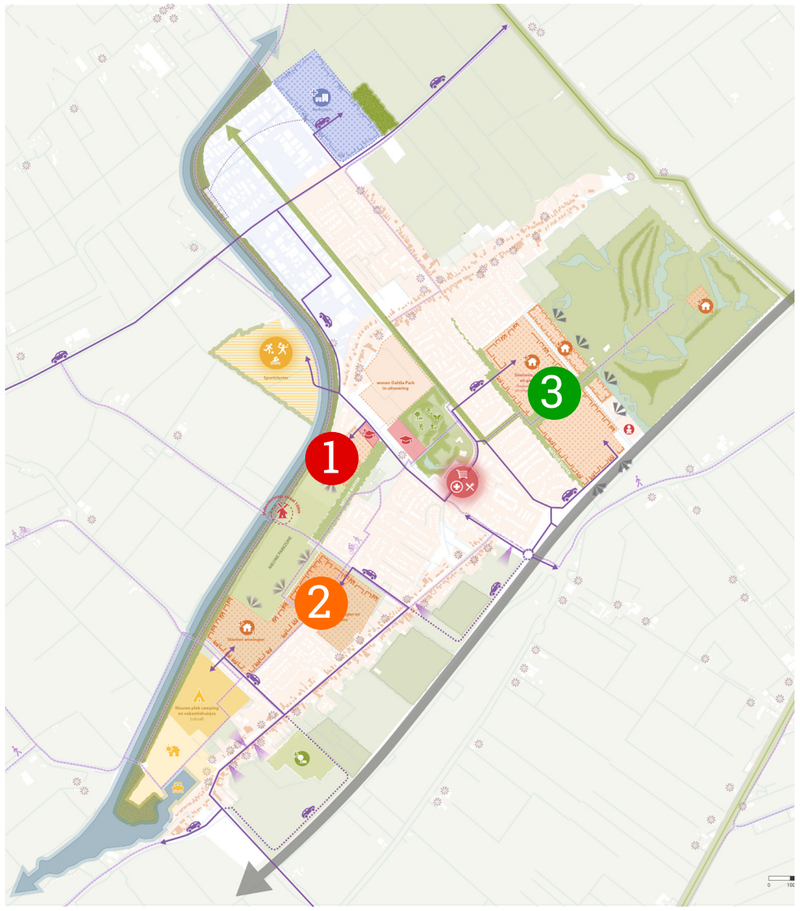


1 Bouwt logisch voort op de bestaande dorpskern.

Houdt rekening met visueel ruimtelijke relaties vanaf panoramazone van **Westfriese Omringdijk** en zorg voor **landschappelijke vormgeving van dorpsrand.**

Reactie Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) Provincie NH denkrichting 2

Thema woningbouw

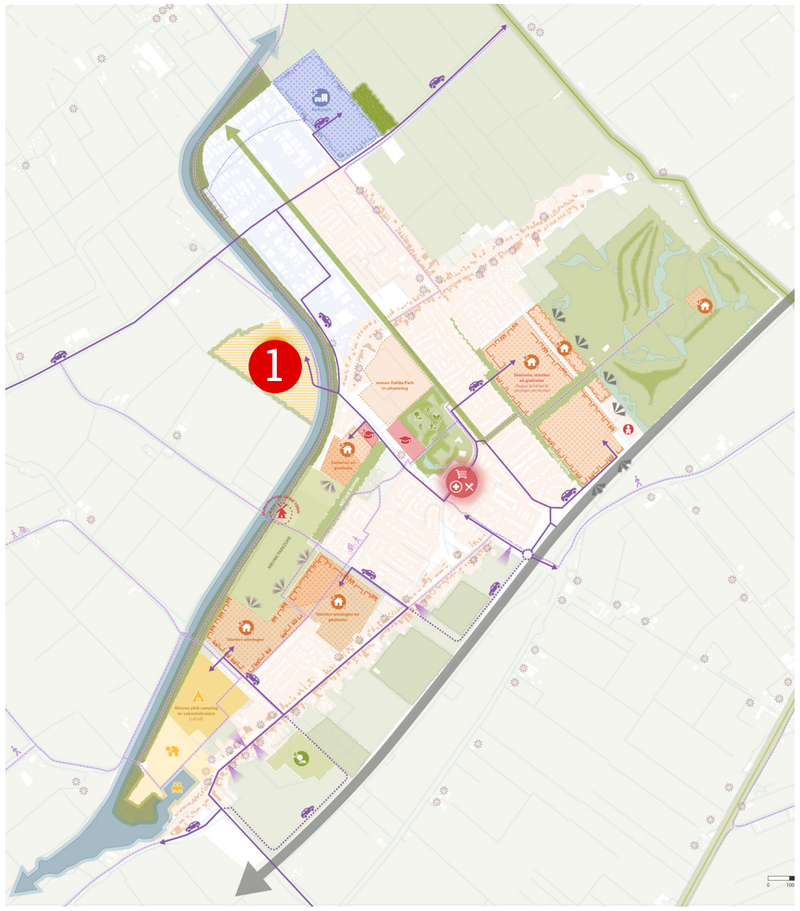


1. Door woningbouw in het gebied tussen Winkel en Nieuwe Niedorp groeien de dorpen (nog meer) aan elkaar en gaat de herkenbaarheid van beide dorpskwaliteiten verloren.

2. Advies is om iniet achter nog vrij liggende bebouwingslinten te ontwikkelen, zodat de relatie met het achterliggende landschap behouden blijft.

3. Bouwt logisch voort op de bestaande dorpskern. Woningbouw als kans benut worden om de herkenbaarheid van de verschillende dorpskwaliteiten te versterken/herstellen.

Thema sport

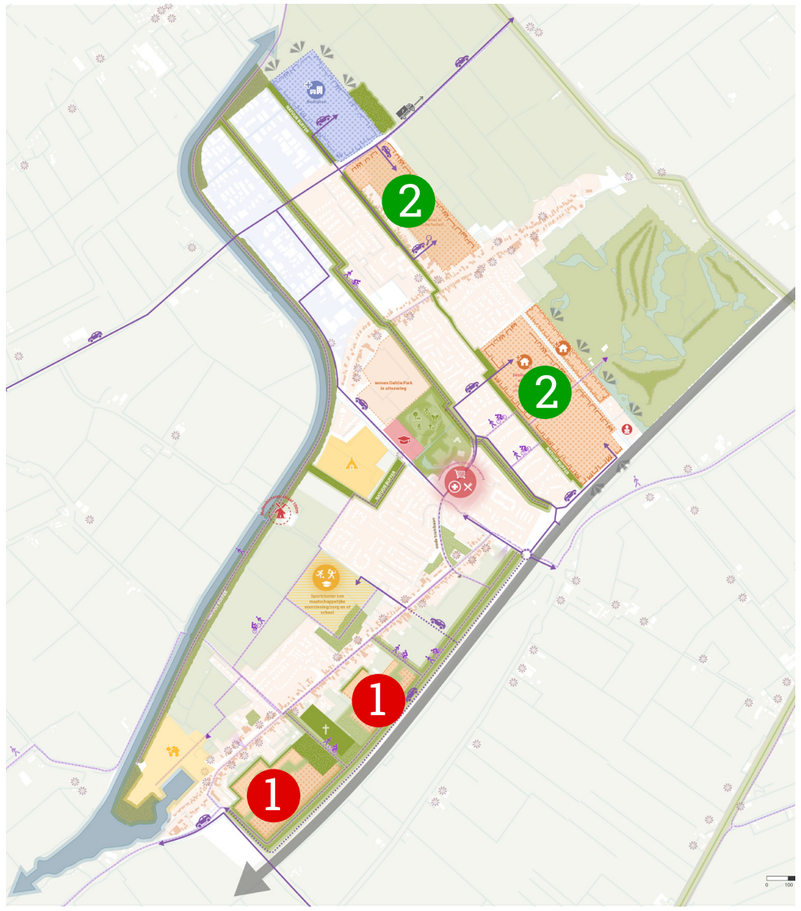


1. Het kanaal vormt een heldere landschappelijke begrenzing van de dorpsrand. Een uitbreiding aan de noordwestzijde van het kanaal is vanuit ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk.

   Bij het ontwikkelen van een nieuwe brug dient rekening te worden gehouden met de beleving en continuïteit van het kanaal.

Reactie Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) Provincie NH denkrichting 3

Thema woningbouw



1. Dorpsuitbreiding achter het lint is geen wenselijk optie, en daarmee ook een parallelle ontsluitingsstructuur niet. Bovendien is tweedelijns bebouwing in de provinciale verordening niet toegestaan. De herkenbaarheid van het lint en de leesbaarheid van het landschap gaan verloren doordat een autonome lijn (N242) in het landschap als drager voor ontwikkeling wordt gebruikt.

2. Bouwt logisch voort op de bestaande dorpskern.

Thema sport



1. Een nieuw sportcluster op deze plek is voorstelbaar, indien de verschillende identiteiten van de twee dorpen herkenbaar blijven of worden versterkt.

   Houdt bij de uitbreiding rekening met landschappelijke structuren en zorg voor een goede landschappelijke vormgeving van de dorpsrand.

Globale raming denkrichting 1

1 Sport & voorzieningen

Camping herinrichten

Bestaande camping herinrichten t.b.v. aanleg recreatieve route	-	€200.000

2 Sportcluster

Aanleggen infrastructuur tbv nieuw sportcluster	-	€1.221.000
Vrijkomend sportcluster Nieuwe Niedorp opruimen en omvormen naar park	-	€1.490.000
Aanleg sportpark (constructief maximaal) (berekening StS)	-	30.800.000
Totaal	-	**€33.511.000**

3 Natuur en recreatie

Natuurbuffer

Natuurbuffer tussen wijken en buurten	-	€355.000

4 Nieuw recreatief gebied

Gebied in kanaalzone, incl. recreatieve routes	-	€2.505.000

5 Bos uitbreiden

Bestaand bos uitbreiden langs bedrijventerrein	-	€25.000

6 Nieuwe wandel- en fietspaden

Kanaalzone	-	€1.188.000
Langs Westerzwet	-	€587.000
Naar golfbaan	-	€736.000
Totaal	-	**€ 2.511.000**

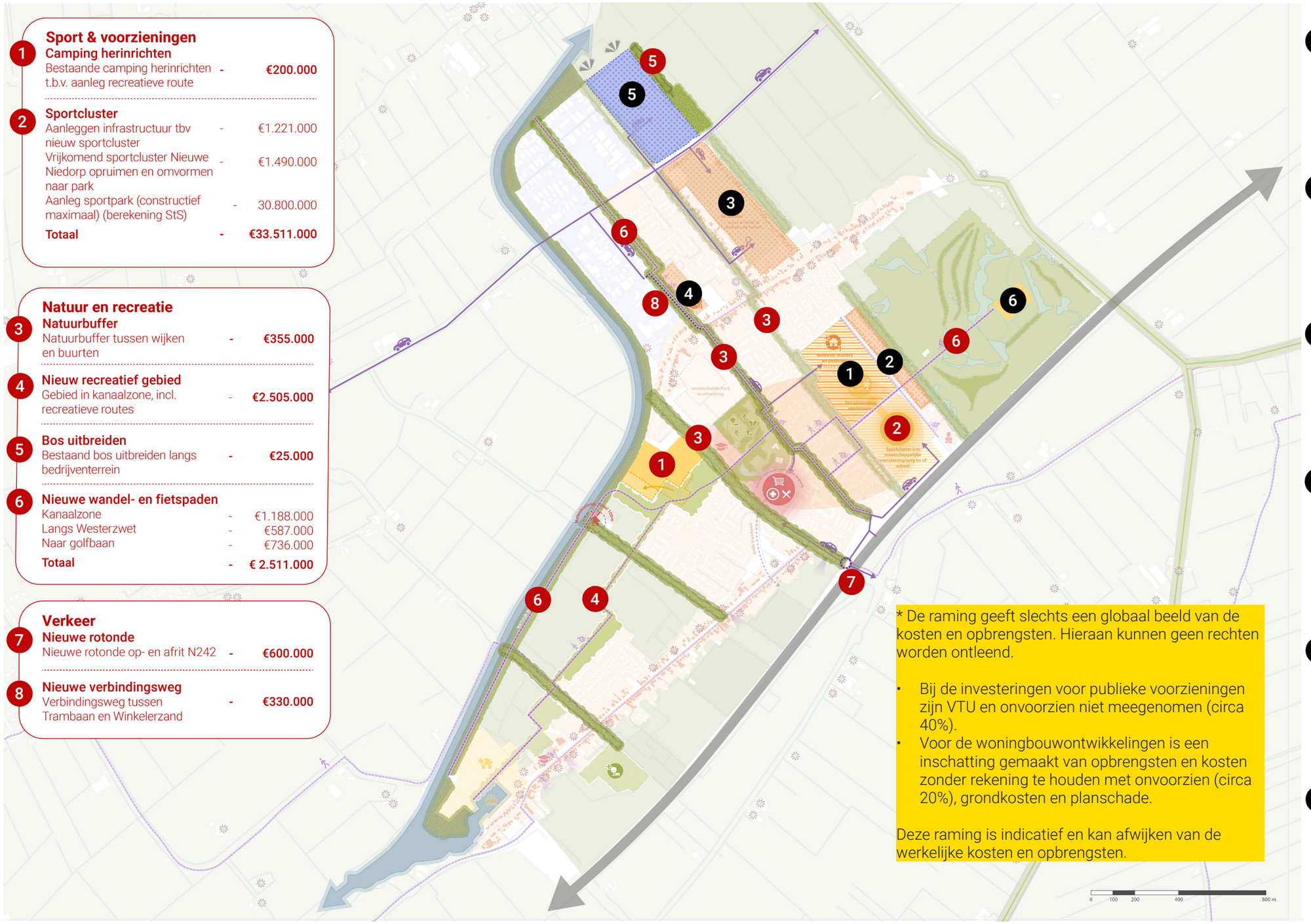
Verkeer

7 Nieuwe rotonde

Nieuwe rotonde op- en afrit N242	-	€600.000

8 Nieuwe verbindingsweg

Verbindingsweg tussen Trambaan en Winkelerzand	-	€330.000



1 Limmerschouw

Opbrengsten

282 woningen	+	€17.750.000
Kosten	-	€11.385.862
Totaal		**€ 6.364.138**

2 Rand golfbaan

Opbrengsten

107 woningen	+	€6.720.000
Kosten	-	€4.350.830
Totaal		**€ 2.369.170**

3 Bosstraat

Opbrengsten

327 woningen	+	€20.600.000
Kosten	-	€13.200.094
Totaal		**€ 7.399.906**

4 Achter Dorpsstraat Winkel

Opbrengsten

67 woningen	+	€4.200.000
Kosten	-	€2.744.430
Totaal		**€ 1.455.570**

5 Bedrijventerrein uitbreiden

Opbrengsten

56.453m²	+	€11.290.000
Kosten	-	€5.325.000
Totaal		**€5.965.000**

6 Recreatiewoningen Golfbaan

Opbrengsten

25 woningen	+	€1.250.000
Kosten	-	€1.372.800
Totaal		**- €122.800**

* De raming geeft slechts een globaal beeld van de kosten en opbrengsten. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

- Bij de investeringen voor publieke voorzieningen zijn VTU en onvoorzien niet meegenomen (circa 40%).
- Voor de woningbouwontwikkelingen is een inschatting gemaakt van opbrengsten en kosten zonder rekening te houden met onvoorzien (circa 20%), grondkosten en planschade.

Deze raming is indicatief en kan afwijken van de werkelijke kosten en opbrengsten.

Globale raming denkrichting 2

Sport & voorzieningen

1 Camping

Bestaande camping verwijderen t.b.v. nieuwbouw, school en parkstrook	-	€611.000
Camping verplaatsen naar westzijde huisjespark		P.M.
Totaal	**-**	**€611.000**

2 Sportcluster

Aanleggen nieuw sportcluster overzijde kanaal	-	€1.384.000
Vrijkomend sportcluster Nieuwe Niedorp opruimen en omvormen naar park	-	€1.490.000
Aanleg sportpark (constructief maximaal) (berekening StS)	-	30.800.000
Totaal		**- €33.674.000**

3 Nieuwe school

Nieuwe school aan Niedorperweg (locatie bestaande camping)		P.M.

Natuur en recreatie

4 Natuurbuffer

Natuurbuffer tussen wijken en buurten	-	**€1.981.000**

5 Nieuw park

Nieuw park in kanaalzone	-	**€6.248.000**

6 Nieuwe wandel- en fietspad

Naar golfbaan	-	€668.000
Kanaalone	-	€2.558.000
Nieuwe woonwijk kanaalzone	-	€1.944.000
Langs Westerzwet	-	€587.000
Totaal	**-**	**€5.757.000**

Verkeer

7 Nieuwe rotonde

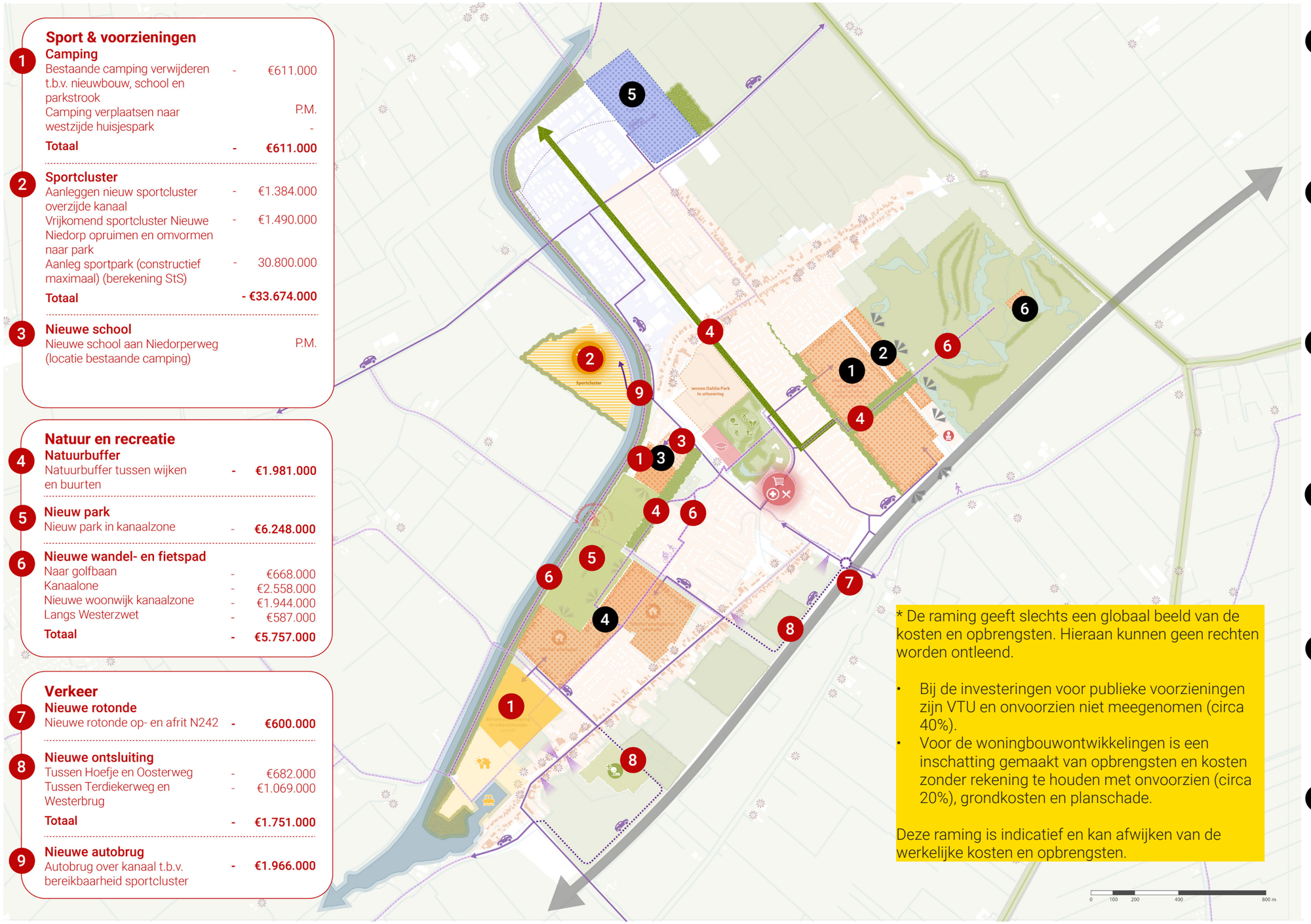
Nieuwe rotonde op- en afrit N242	-	**€600.000**

8 Nieuwe ontsluiting

Tussen Hoefje en Oosterweg	-	€682.000
Tussen Terdiekerweg en Westerbrug	-	€1.069.000
Totaal	**-**	**€1.751.000**

9 Nieuwe autobrug

Autobrug over kanaal t.b.v. bereikbaarheid sportcluster	-	**€1.966.000**



* De raming geeft slechts een globaal beeld van de kosten en opbrengsten. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

- Bij de investeringen voor publieke voorzieningen zijn VTU en onvoorzien niet meegenomen (circa 40%).
- Voor de woningbouwontwikkelingen is een inschatting gemaakt van opbrengsten en kosten zonder rekening te houden met onvoorzien (circa 20%), grondkosten en planschade.

Deze raming is indicatief en kan afwijken van de werkelijke kosten en opbrengsten.

1 Limmerschouw

Opbrengsten

500 woningen	+	€31.500.000
Kosten	-	€18.869.855
Totaal		**€ 11.351.346**

2 Rand golfbaan

Opbrengsten

77 woningen	+	€4.840.000
Kosten	-	€3.829.014
Totaal		**€ 1.010.987**

3 Bestaande camping

Opbrengsten

69 woningen	+	€4.370.000
Kosten	-	€3.572.633
Totaal		**€ 915.007**

4 Kanaalzone + Oosterweg

Opbrengsten

401 woningen	+	€25.260.000
Kosten	-	€17.147.478
Totaal		**€ 5.565.913**

5 Bedrijventerrein uitbreiden

Opbrengsten

56.453m²	+	€11.290.000
Kosten	-	€5.325.000
Totaal		**€5.965.000**

6 Zorgwoningen golfbaan

Opbrengsten

10 woningen	+	€500.000
Kosten	-	€...
Totaal		**€500.000**

Globale raming denkrichting 3

1 Sport & voorzieningen

Sportcluster

Aanleggen nieuw sportcluster Oosterweg	-	€925.000
Vrijkomend sportcluster Nieuwe Niedorp opruimen	-	€233.000
Aanleg sportpark (constructief maximaal) (berekening StS)	-	30.800.000
		-
Totaal	**-**	**€31.958.000**

2 Natuur en recreatie

Natuurbuffer - **€4.394.000**

3 Parkzone

Parkzone rondom nieuwe woonwijk ten zuiden van Nieuwe Niedorp - **€5.391.000**

4 Nieuwe wandel- en fietspad

Kanaalzone	-	€2.558.000
Langs Westerzwet	-	€587.000
Naar golfbaan	-	€736.000
Noordzijde Nieuwe Niedorp	-	€1.681.000
Totaal	**-**	**€ 5.562.000**

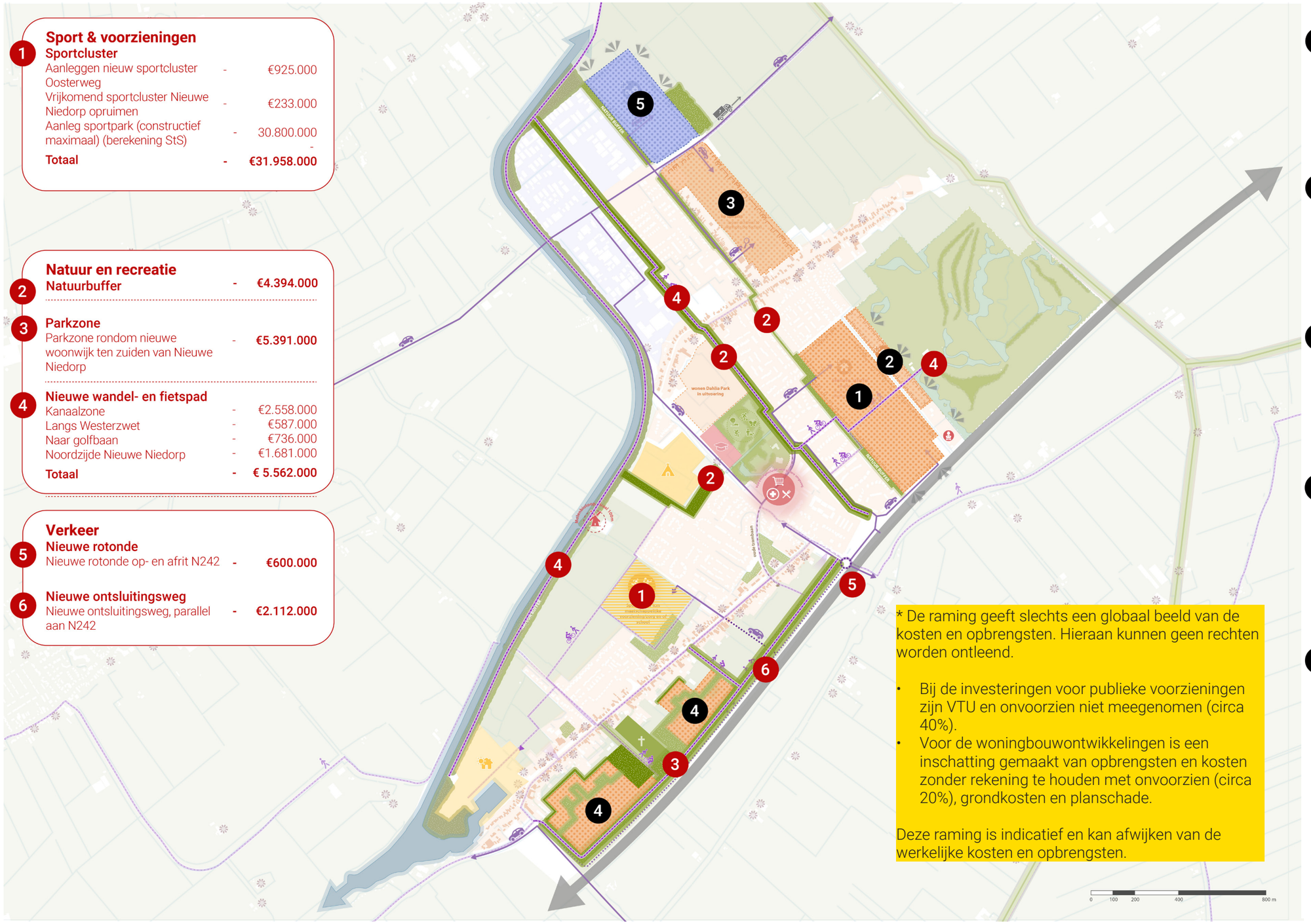
Verkeer

5 Nieuwe rotonde

Nieuwe rotonde op- en afrit N242 - **€600.000**

6 Nieuwe ontsluitingsweg

Nieuwe ontsluitingsweg, parallel aan N242 - **€2.112.000**



1 Limmerschouw

Opbrengsten

504 woningen	+	€31.730.000
Kosten	-	€20.297.866
Totaal		**€ 11.432.134**

2 Rand golfbaan

Opbrengsten

74 woningen	+	€4.640.000
Kosten	-	€3.668.978
Totaal		**€ 971.022**

3 Bosstraat

Opbrengsten

219 woningen	+	€13.810.000
Kosten	-	€10.797.494
Totaal		**€ 3.012.507**

4 Ten zuiden dorpsstraat Nieuwe Niedorp

Opbrengsten

313 woningen	+	€19.680.000
Kosten	-	€15.365.392
Totaal		**€ 4.314.609**

5 Bedrijventerrein uitbreiden

Opbrengsten

56.453m^2	+	€11.290.000
Kosten	-	€5.325.000
Totaal		**€5.965.000**

* De raming geeft slechts een globaal beeld van de kosten en opbrengsten. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

- Bij de investeringen voor publieke voorzieningen zijn VTU en onvoorzien niet meegenomen (circa 40%).
- Voor de woningbouwontwikkelingen is een inschatting gemaakt van opbrengsten en kosten zonder rekening te houden met onvoorzien (circa 20%), grondkosten en planschade.

Deze raming is indicatief en kan afwijken van de werkelijke kosten en opbrengsten.

Concept voorkeursrichting

Concept voorkeursrichting



Wonen & werken

- Limmerschouw
- Rand golfbaan
- Achter de Bosstraat
- Achter Dorpsstraat Winkel
- Oosterweg
- Dahliapark, reeds uitgevoerd
- Bedrijventerrein, uitbreiden

Sport & voorzieningen

- Sportcluster en maatschappelijke voorzieningen (zorg, school, maatschappelijk)
- Huidig sportcluster Nieuwe Niedorp: plek voor verenigingen

Natuur & recreatie

- Natuurbuffer tussen wijken en buurten
- Nieuwe parkzone
- Nieuwe wandel- en fietspaden
- Zichtlijnen op de dijk/kanaal

Verkeer

- Nieuwe rotonde op- en afrit N242
- Nieuwe ontsluitingswegen

Onderzoeken

- Nader te onderzoeken elementen

Aantal woningen concept voorkeursrichting

De aantallen zijn gebaseerd op de genoemde dichtheid. Deze relatief lage dichtheden sluiten aan op de wensen om dorps, kwalitatief en zonder hoogbouw (< 4lagen) te ontwikkelen.

Voor alle woongebieden worden in de dorpsvisie kwalitatieve kaders toegevoegd waaraan voldaan moet worden voor een goede ruimtelijke kwaliteit. Kunnen we voor een aantal locaties naar een hogere dichtheid om tot een groei van 1200 woningen te kunnen komen?



1 Limmerschouw

circa 282 woningen
- 30 wo/ha
- doorsteken
- groene buffer bestaande woonwijk

2 Rand golfbaan

circa 107 woningen
- 25 wo/ha
- groene overgangzone
- inpassen fietsroute

3 Bosstraat

circa 327 woningen
- 30 wo/ha
- groene overgangzone landschap en bestaande woningen, zichtlijnen WFO

4 Achter Dorpsstraat Winkel

circa 67 woningen
- 20 wo/ha
- inpassen nieuwe verbindingsweg met ruimtelijke kwaliteit

5 Oosterweg

circa 200 woningen
- 20 wo/ha
- overgang naar groene parkzone
- zichtlijnen naar kanaal

TOTAAL 983 woningen

Voorlopig advies concept voorkeursrichting

Wonen

- Totaal aantal woningen dat wordt mogelijk gemaakt: circa. 1000 *(Woonvisie Hollands Kroon)*

- Woningbouw ten oosten van de Bosstraat in Winkel, dorpsrand aanhelen aan zijde van Winkel, nabij school en winkelcluster. *(Advies ARK en deel inwoners, deel maakt zich zorgen vanwege de nu al grote verkeersdrukte)*

- Woningbouw Oosterweg Nieuwe Niedorp met nieuwe ontsluitingsweg die Dorpsstraat ontlast, dorpsrand aanhelen en overgang naar open landschap en kanaal. *(Advies ARK en deel inwoners, deel maakt zich zorgen vanwege de ontsluiting)*

- Bij grootschalige nieuwbouw rekening houden met behoud dorpsidentiteit en meegroeien benodigde voorzieningen. *(Wens inwoners)*

Sport

Sportcluster zuidzijde Limmerschouw; binnen dorpscontour, ruimte voor mogelijke uitbreiding, goed bereikbaar voor wandelaars, fietsers en ook auto's en combinaties logisch met nieuwe school en/of zorg. *(Advies ARK, en 2e voorkeurslocatie inwoners ivm zorgen nabijheid bestaande woningen)*

Natuur en recreatie

- Een park rondom de molen zeer wenselijk , inclusief nieuwe wandel en fietspaden parallel aan het kanaal. *(Wens inwoners, Advies Ark)*

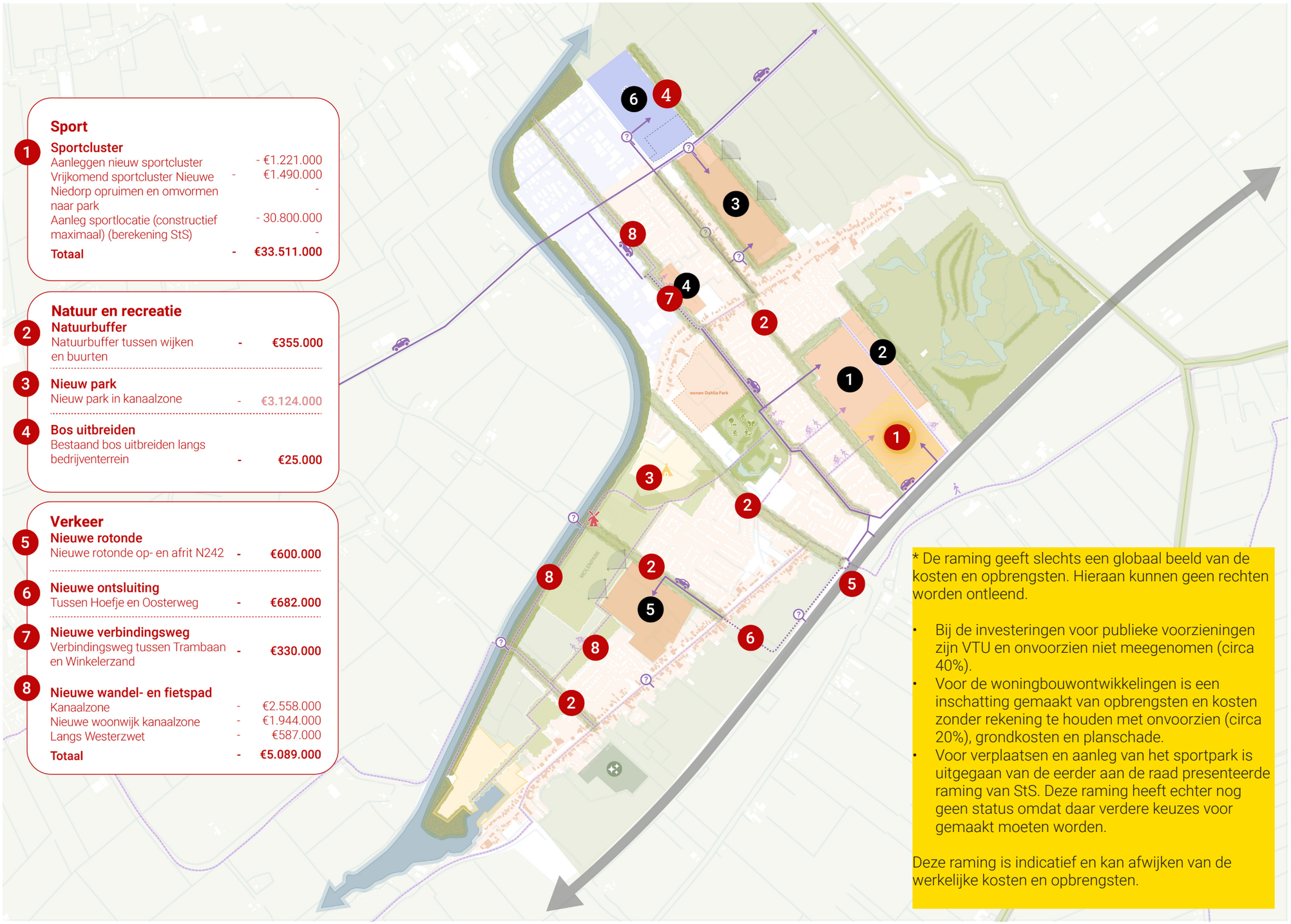
- Suggestie om Camping 73 deel opnieuw in te richten zodat de groenzone aan het Kanaal en Molenpark goed toegankelijk zijn vanaf Nieuwe Niedorperweg. *(Advies ARK, deel van inwoners heeft twijfels hierover)*
  Groenstructuur parkzone langs kanaal kan ook verstevigd worden m.m.v. campingeigenaar op huidige locatie.

- Behoud groene achterterreinen en open doorzichten vanaf de oude linten. *(Wens inwoners)*

Bedrijvigheid

- Bedrijventerrein Winkel breidt aan noordoostzijde van Winkel uit. *(Wens ondernemers en Raad, past in beleid gemeente, en advies ARK)*

Globale raming concept voorkeursrichting



Sport

1 Sportcluster

Aanleggen nieuw sportcluster		- €1.221.000
Vrijkomend sportcluster Nieuwe Niedorp opruimen en omvormen naar park	-	€1.490.000 -
Aanleg sportlocatie (constructief maximaal) (berekening StS)		- 30.800.000 -
Totaal	**-**	**€33.511.000**

Natuur en recreatie

2 Natuurbuffer

Natuurbuffer tussen wijken en buurten	**-**	**€355.000**

3 Nieuw park

Nieuw park in kanaalzone	-	€3.124.000

4 Bos uitbreiden

Bestaand bos uitbreiden langs bedrijventerrein	**-**	**€25.000**

Verkeer

5 Nieuwe rotonde

Nieuwe rotonde op- en afrit N242	**-**	**€600.000**

6 Nieuwe ontsluiting

Tussen Hoefje en Oosterweg	**-**	**€682.000**

7 Nieuwe verbindingsweg

Verbindingsweg tussen Trambaan en Winkelerzand	**-**	**€330.000**

8 Nieuwe wandel- en fietspad

Kanaalzone	-	€2.558.000
Nieuwe woonwijk kanaalzone	-	€1.944.000
Langs Westerzwet	-	€587.000
Totaal	**-**	**€5.089.000**

1 Limmerschouw
Opbrengsten

282 woningen	+	€17.750.000
Kosten	-	€11.385.862
Totaal		**€ 6.364.138**

2 Rand golfbaan
Opbrengsten

107 woningen	+	€6.720.000
Kosten	-	€4.350.830
Totaal		**€ 2.369.170**

3 Bosstraat
Opbrengsten

219 woningen	+	€13.810.000
Kosten	-	€10.797.494
Totaal		**€ 3.012.507**

4 Achter Dorpsstraat Winkel
Opbrengsten

67 woningen	+	€4.200.000
Kosten	-	€2.744.430
Totaal		**€ 1.455.570**

5 Oosterweg*
Opbrengsten

200 woningen	+	€12.630.000
Kosten	-	€8.575.000
Totaal		**€ 4.055.000**

* Oppervlakte **Oosterweg** is veranderd t.o.v. denkrichting 2

6 Bedrijventerrein uitbreiden
Opbrengsten

56.453m²	+	€11.290.000
Kosten	-	€5.325.000
Totaal		**€5.965.000**

* De raming geeft slechts een globaal beeld van de kosten en opbrengsten. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

- Bij de investeringen voor publieke voorzieningen zijn VTU en onvoorzien niet meegenomen (circa 40%).
- Voor de woningbouwontwikkelingen is een inschatting gemaakt van opbrengsten en kosten zonder rekening te houden met onvoorzien (circa 20%), grondkosten en planschade.
- Voor verplaatsen en aanleg van het sportpark is uitgegaan van de eerder aan de raad presenteerde raming van StS. Deze raming heeft echter nog geen status omdat daar verdere keuzes voor gemaakt moeten worden.

Deze raming is indicatief en kan afwijken van de werkelijke kosten en opbrengsten.

Wensen en Bedenkingen Raad meegenomen in concept voorkeursrichting



Suggesties vanuit de Raad die passen bij concept voorkeursrichting

VVD School bij sport-voorzieningen

PvdA Kwaliteit in plaats van massa

D66 Zo min mogelijk aantasten open landschap

GL Actief tegengaan leegstand en woningsplitsen

VVD Extra rotonde onderzoeken

GL **LDA** Rekening houden volksgezondheid

LEV! Levensloop-bestendige woningen en voor starters

LEV! Historische dorpslinten met in Nieuwe Niedorp de Dorpsstraat met voorsloot moeten behouden blijven

In de meegestuurde bijlage vindt u een toelichting op onderstaande keuzes.

Wensen en Bedenkingen Raad niet meegenomen in concept voorkeursrichting



Suggesties vanuit de Raad die niet passen bij concept voorkeursrichting

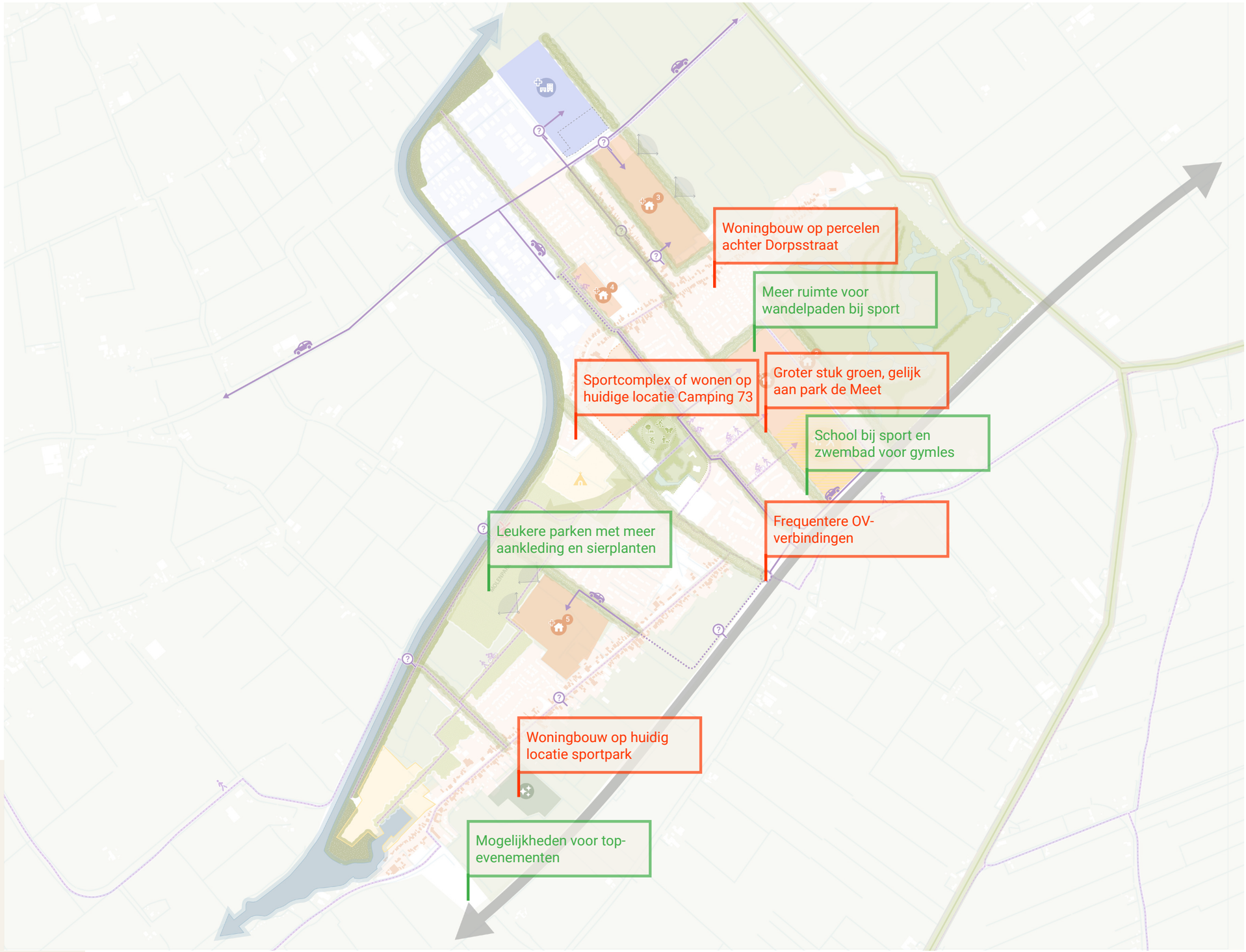
GL — Wonen toestaan in bedrijfspanden

OHK — Woningbouw voormalige camping

SHK — Doortrekken Westerweg naar N242

In de meegestuurde bijlage vindt u een toelichting op onderstaande keuzes.

Suggesties vanuit participatie inwoners



Niet locatie-specifieke suggesties

Mee te nemen:

- Voorzieningen voor jongeren

- Zorgen voor duurzame energievoorziening op nieuwbouwlocaties

Niet mee te nemen:

Locatie voor 24/7 zorg

In de meegestuurde bijlage vindt u een toelichting op onderstaande keuzes.



Concept voorkeursrichting Hippolytushoef

Uitgangspunten voor de Dorpsvisie



Kwalitatieve en bereikbare dorpskern

- **Leegstand** aanpakken
- (Maatschappelijke) **voorzieningen op peil**
- Achterstallig **onderhoud** herstellen
- **Verkeersveiligheid** verbeteren



Bijzonder landschap als vertrekpunt

- **Ecologische structuren** doortrekken
- **Biodiversiteit**, beleefbaarheid en wateropvang
- Geleidelijke overgang van **bebouwing naar landschap**
- Behoud **doorzichten** en creëren **ommetjes**



Dorp gedragen door gemeenschap

- Het centrum en het sportcluster verder versterken in hun rol als **belangrijke ontmoetingsplekken**

Uitgangspunten voor de Dorpsvisie



Wonen als motor voor leefbaarheid

- Bouwen als middel: **versterken leefkwaliteit** van het dorp
- **Groene kwaliteiten** behouden en versterken.
- **Braakliggende** locaties benutten.
- **Herstructureren** en verdichten waar mogelijk.
- Diversiteit aan woonvormen bieden



Recreatie in balans met het dorpsleven

- Versterken van het **dorpse, kleinschalige recreatieve** karakter van het bestaande dorp

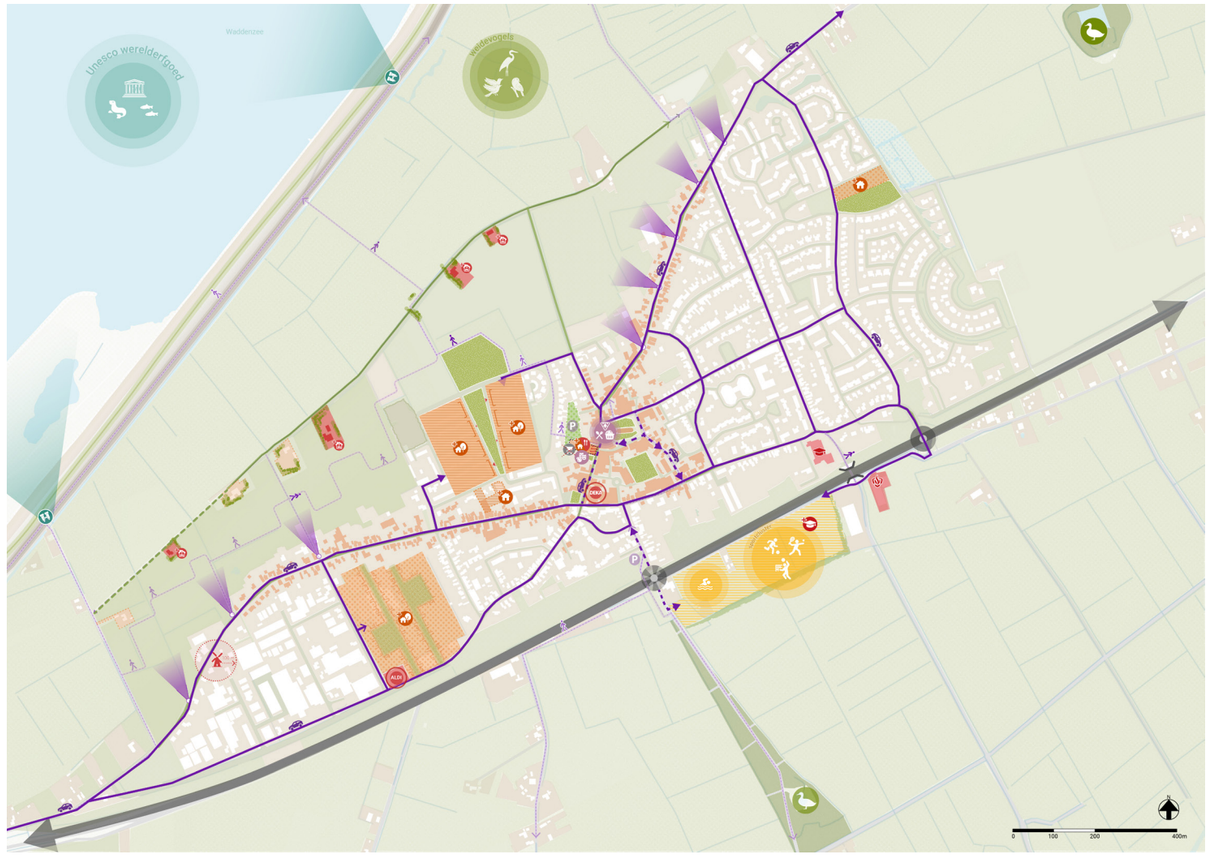
Twee denkrichtingen

Denkrichting 1: **Dorps DNA versterken**



- Kleinschalige in- en uitbreidigslocaties binnen de contouren van het dorp.
- Herstructurering en verdichten Bloemenbuurt.
- Diversificeren van het recreatief profiel door nieuwe B&B's in de kern en woon-zorgcombinaties aan Noorderlaan.
- Opwaardering van het bestaande sportcluster.

Denkrichting 2: **Sportieve entree**



- Modern sportcluster, gecombineerd met andere voorzieningen zoals zwembad of basisschool, naast N99.
- Veel ontwikkelruimte voor wonen op voormalig sportcluster.
- Herstructurering en verdichting Bloemenbuurt, en kleine inbreidingslocaties.
- Verplaatsen Aldi en aanpassing verkeersstructuur met nieuwe rotonde + parkeerveld buiten het centrum.

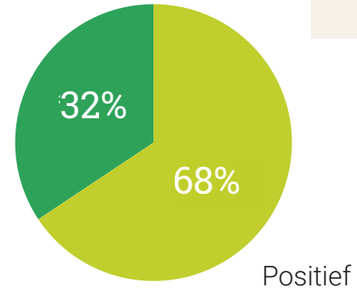
Uitkomsten participatie

Hippolytushoef: totaal 464 respondenten

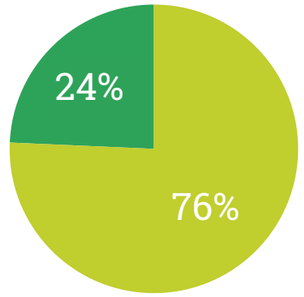
Conclusies participatie inwoners denkrichting 1



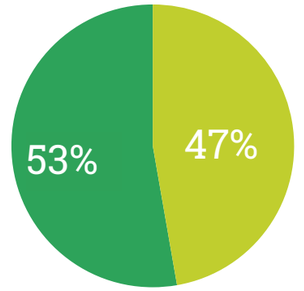
Sport wordt vooral positief beoordeeld.
Positief: 77.
Negatief: 36.
Totaal aantal reacties: 113



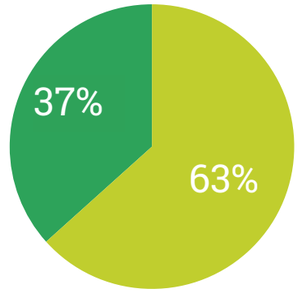
Voorzieningen wordt positief beoordeeld.
Inwoners geven suggesties mee.
Positief: 109.
Negatief: 35.
Totaal aantal reacties: 144.



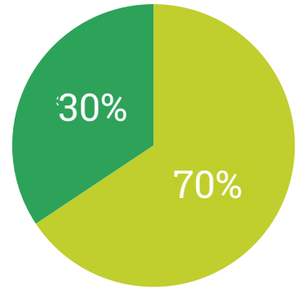
Verkeer wordt wisselend beoordeeld. Inwoners geven veel aandachtspunten mee.
Positief: 86.
Negatief: 96.
Totaal aantal reacties: 182.



Wonen en werken wordt vooral positief beoordeeld.
Positief: 121.
Negatief: 70.
Totaal aantal reacties: 191.



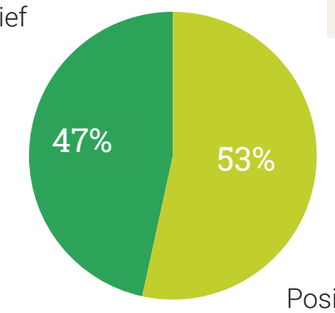
Natuur en recreatie wordt positief beoordeeld.
Positief: 76.
Negatief: 33.
Totaal aantal reacties: 109.



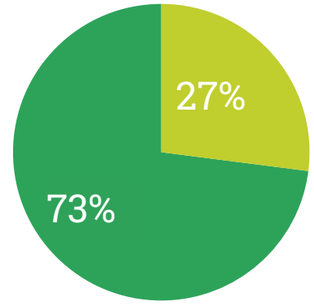
Conclusies participatie inwoners denkrichting 2



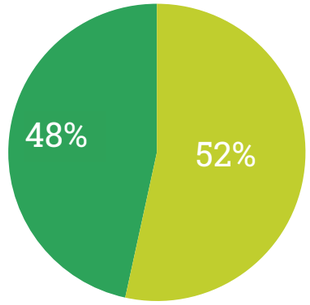
Sport wordt wisselend, maar veel, beoordeeld.
Positief: 125.
Negatief: 109.
Totaal aantal reacties op sport: 234



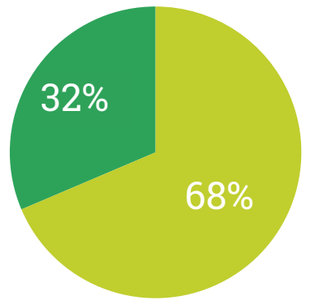
Voorzieningen wordt vooral negatief beoordeeld.
Positief: 60.
Negatief: 162.
Totaal aantal reacties: 222.



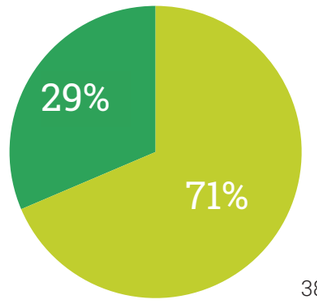
Verkeer wordt wisselend beoordeeld. Inwoners geven veel eigen suggesties mee.
Positief: 74.
Negatief: 80.
Totaal aantal reacties: 154.



Wonen en werken wordt vooral positief beoordeeld.
Positief: 83.
Negatief: 38.
Totaal aantal reacties: 121.



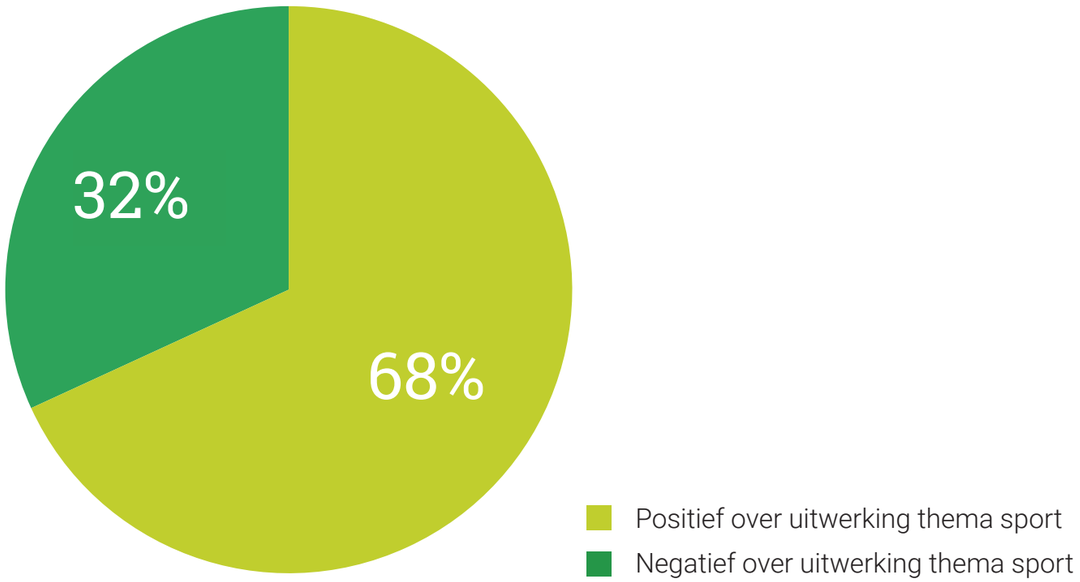
Natuur en recreatie krijgt relatief weinig reacties en wordt vooral positief beoordeeld.
Positief: 46.
Negatief: 19.
Totaal aantal reacties: 65.



Achtergrond participatie inwoners thema sport

Denkrichting 1: sportaanbod verbeteren op huidige locatie

24% (113 inwoners) van alle respondenten hebben een uitspraak gedaan over sport. Hiervan is **68% positief** over de uitwerking van dit thema in denkrichting 1.

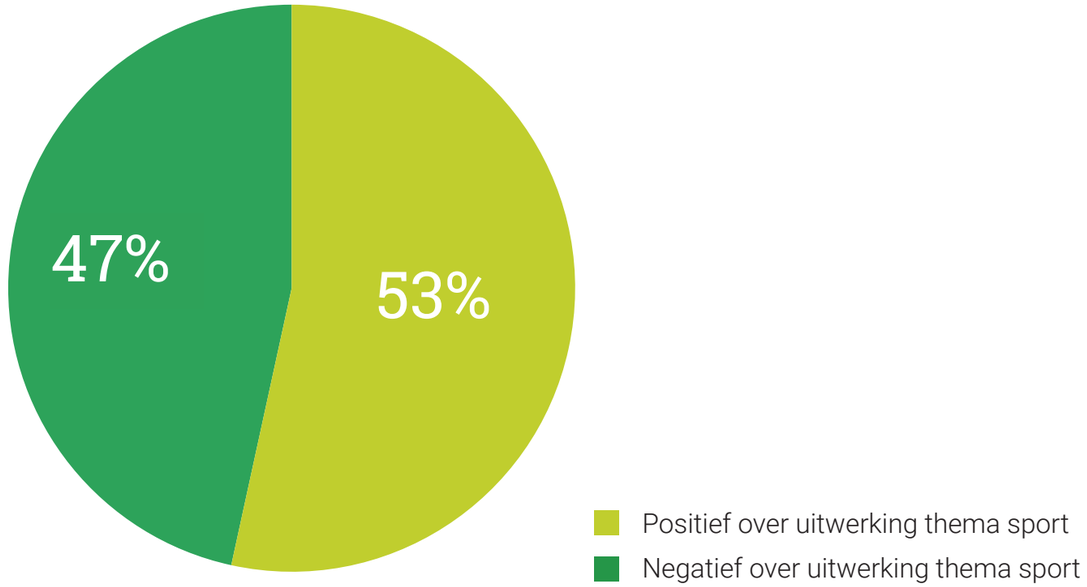


Respondenten zijn het meest te spreken over de centrale ligging van dit sportcluster in het dorp. Zij denken dat het sportaanbod met verbeteringen goed kan blijven functioneren.

De **respondenten zijn het minst te spreken** over de huidige locatie van het sportcluster omdat deze te klein is. Zij zien deze plek liever gebruikt worden voor woningbouw.

Denkrichting 2: sport verplaatsen naar buiten het dorp

50% (234 inwoners) van de respondenten hebben een uitspraak gedaan over sport. Hiervan is **53% positief** over de uitwerking van dit thema in denkrichting 2.



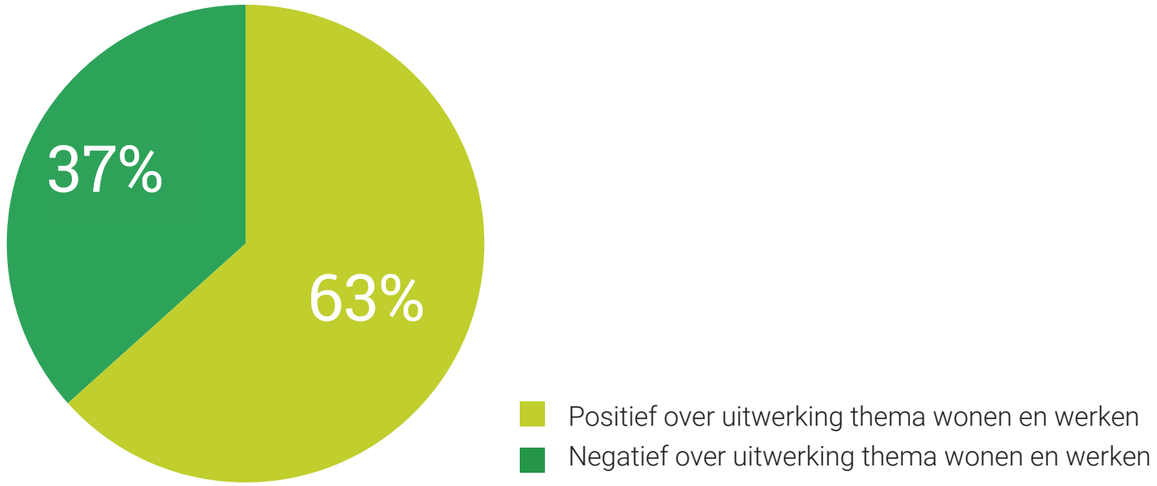
Respondenten zijn het meest te spreken over het verplaatsen van het sportcluster als een kans om een groot en modern sportcomplex te maken.

De **respondenten zijn het minst te spreken** over het verlies van het dorpskarakter als het sportcluster verplaatst wordt. Ook noemen zij dat de route naar de nieuwe locatie sociaal onveilig voelt. Daarnaast maken een aantal zich zorgen dat de sociale cohesie in het dorp achteruit gaat als het sportcluster verplaatst wordt. Ten slotte vinden sommige inwoners het zonde als de huidige voorzieningen, die nog in prima staat zijn, gesloopt zullen worden.

Achtergrond participatie inwoners thema wonen en werken

Denkrichting 1: verdichten binnen de dorpskern

41% (191 inwoners) van de respondenten hebben een uitspraak gedaan over wonen en werken. Hiervan is **63% positief** over de uitwerking van dit thema in denkrichting 1.

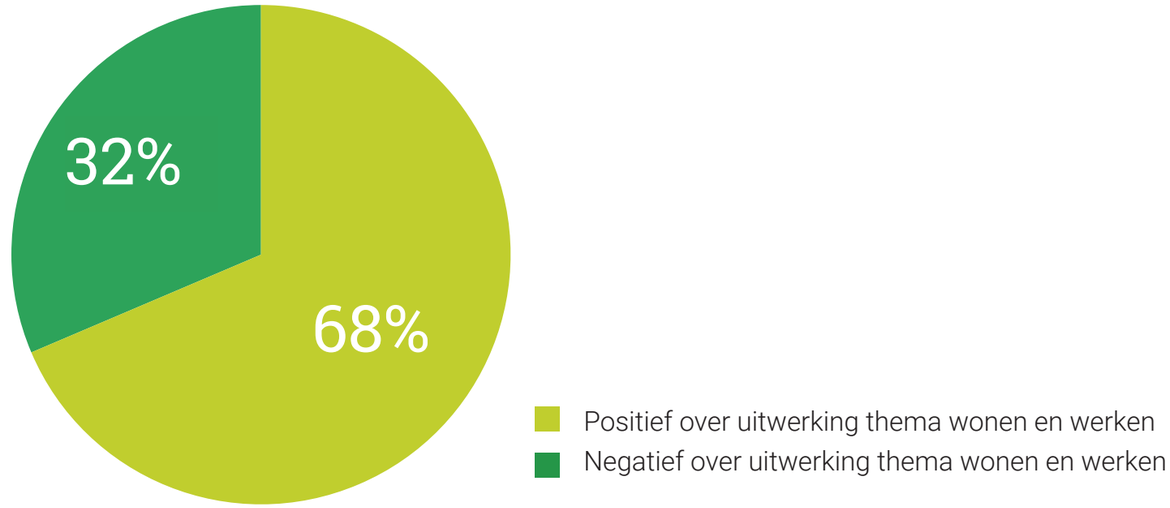


Respondenten zijn het meest te spreken over het vergroten van het woningaanbod. Zij waarderen vooral bouwen binnen de kern, woningen voor starters en ouderen dichtbij voorzieningen en het vernieuwen en bijbouwen in de Bloemenbuurt.

De **respondenten zijn het minst te spreken** over het geringe aantal woningen dat wordt bijgebouwd. Ze vinden dat er juist méér woningen nodig zijn. Daarnaast maken zij zich zorgen over bouwen aan de Noorderlaan vanwege verlies van landschap en over het verdwijnen van groen door bouwen aan de Tjatting.

Denkrichting 2: vergroten woonaanbod buiten de dorpskern

26% (121 inwoners) van de respondenten hebben een uitspraak gedaan over wonen en werken.Hiervan is **68% positief** over de uitwerking van dit thema in denkrichting 2.



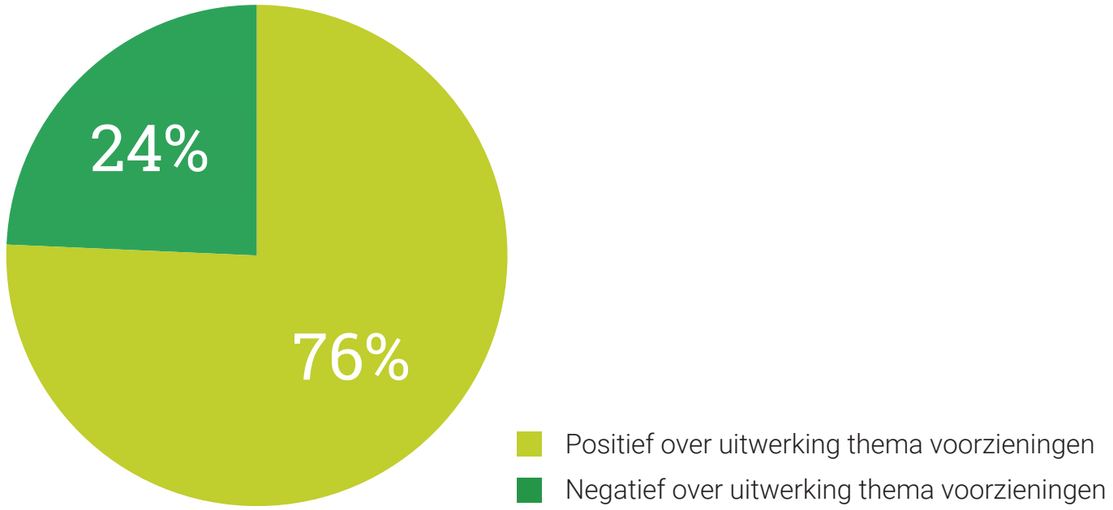
Respondenten zijn het meest te spreken over het toevoegen van nieuwe woningen op vrijgekomen plekken in de dorpskern. Bouwen op de huidige plek van de sportlocatie wordt als een goede optie gezien.

De **respondenten zijn het minst te spreken** over het grote aantal woningen dat wordt bijgebouwd in deze denkrichting. Vooral bouwen buiten de kern, op de plek van het huidige sportcomplex, roept zorgen op. Zij zien liever minder woningen en dan vooral dichtbij voorzieningen. Ook wordt de N99 als te druk ervaren om prettig aan te wonen en zijn er zorgen over overlast van woningbouw voor ondernemers op het bedrijventerrein.

Achtergrond participatie inwoners thema voorzieningen

Denkrichting 1: voorzieningen behouden en verbeteren oude kern

31% (144 inwoners) van alle respondenten hebben een uitspraak gedaan over voorzieningen. Hiervan is **76% positief** over de uitwerking van dit thema in denkrichting 1.

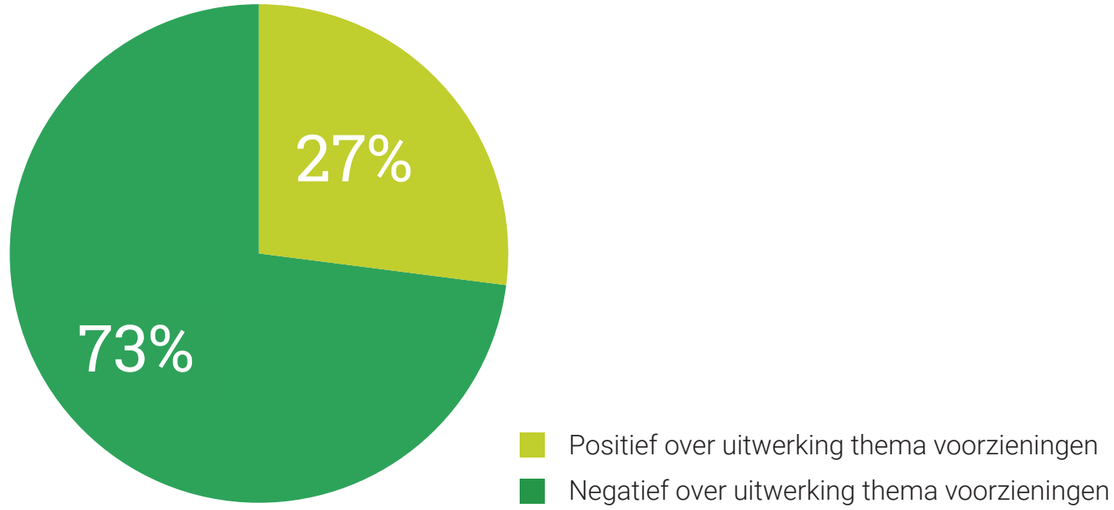


Respondenten zijn het meest te spreken over het behoud van het dorpse karakter, de supermarkten, de mogelijkheden voor alternatieve invulling van de kerk in de Hoofdstraat en het winkelaanbod.

De **respondenten zijn het minst te spreken** over de kerk als nieuwe ontmoetingsplek. Ze vinden bijvoorbeeld dat er genoeg ontmoetingsplekken in het dorp zijn. Ook maken zij zich zorgen over het behoud van het dorpse karakter.

Denkrichting 2: aantal voorzieningen verplaatsen

48% (222 inwoners) van de respondenten hebben een uitspraak gedaan over voorzieningen. Hiervan is **27% positief** over de uitwerking van dit thema in denkrichting 2.

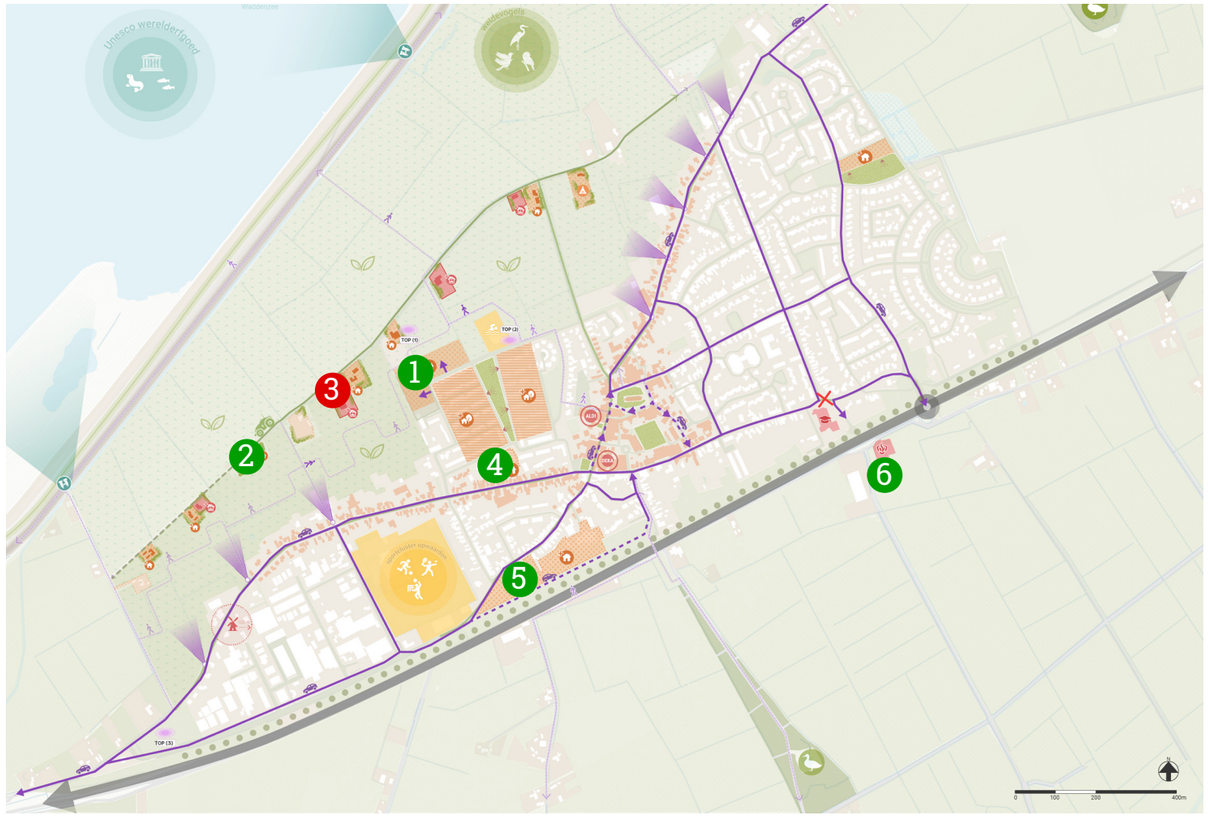


Respondenten zijn het meest te spreken over het idee dat de Aldi op een nieuwe plek beter bereikbaar wordt. Ook waarderen zij de kerk als ontmoetingsplek en het toevoegen van woningen.

De **respondenten zijn het minst te spreken** over het verplaatsen van de Aldi, die nu juist voor levendigheid in het dorpscentrum zorgt en goed bereikbaar is voor ouderen en voetgangers.

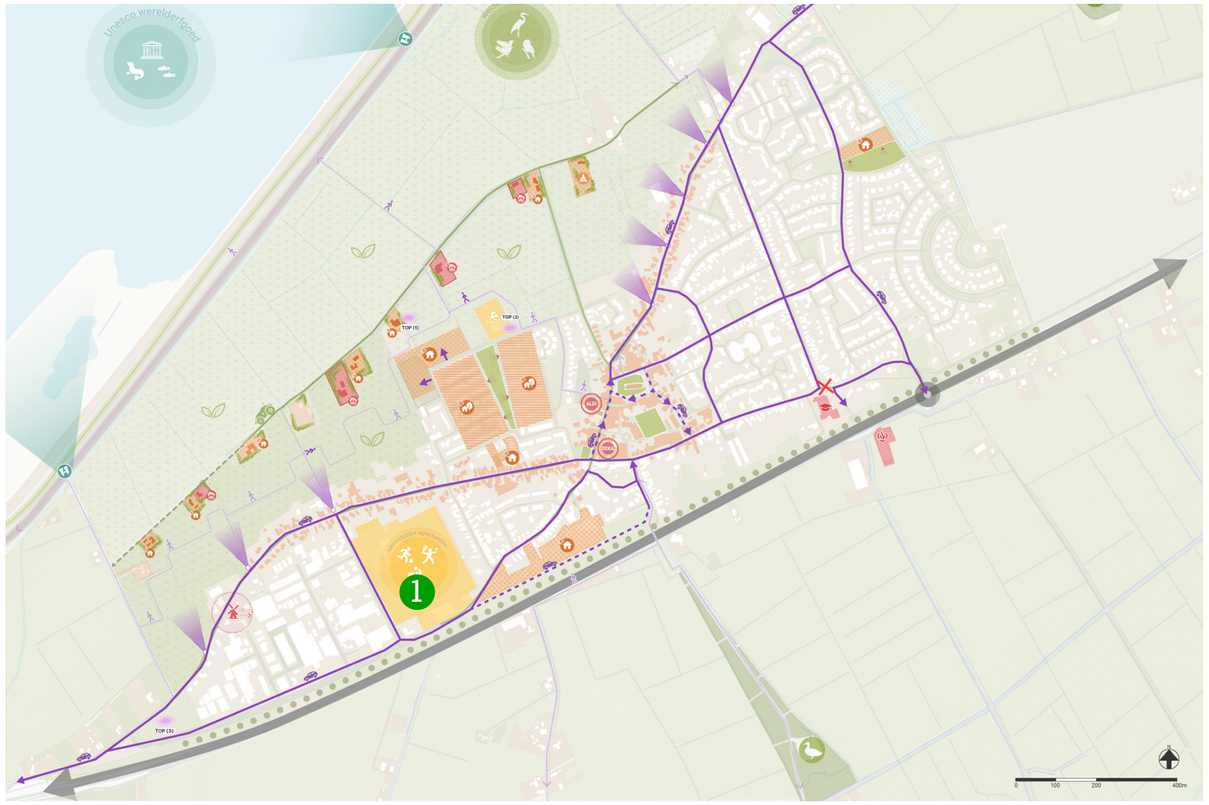
Reactie Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) Provincie NH denkrichting 1

Thema woningbouw



1. Vanuit ruimtelijke kwaliteit **voorstelbaar** om kleinschalig uit te breiden aan hoger gelegen noordzijde, grenzend aan dorpskern
2. **Voorstelbaar bestaande erven te transformeren** mits aansluiting bij gebiedseigen kenmerken
3. Ontwikkelen **nieuwe erven** aan de Noorderlaan **aantasting van Beschermd Landschap**
4. Vanuit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is uitgangspunt om bebouwing op Wieringen te **concentreren rond de kernen**
5. **Voorstelbaar** om dorpskern kleinschalig uit te breiden tot de N99.
6. **Voorstelbaar om de brandweerkazerne te verplaatsen** zuidzijde N99, op de plaats van **voormalige stallen**.

Thema sport



1. Het behouden van het sportcomplex op de huidige locatie past binnen de **heldere begrenzing** van de dorpsrand en ligt niet in het Beschermde Landschap. Hierdoor is er geen aantasting op de kernkwaliteit openheid. De huidige locatie is op een logische manier verankerd met het dorp

Reactie Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) Provincie NH denkrichting 2

Thema woningbouw



1. **Voorstelbaar bestaande erven te transformeren** mits aansluiting bij gebiedseigen kenmerken

2. Vanuit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is uitgangspunt om bebouwing op Wieringen te **concentreren rond de kernen**

3. **Voorstelbaar om de brandweerkazerne te verplaatsen** zuidzijde N99, op de plaats van **voormalige stallen**.

4. N99 bezien als losliggende structuur in het landschap. Ontwikkel (buiten kern) zo min mogelijk aan N99 om lijn niet verder ruimtelijk te benadrukken.

Thema sport

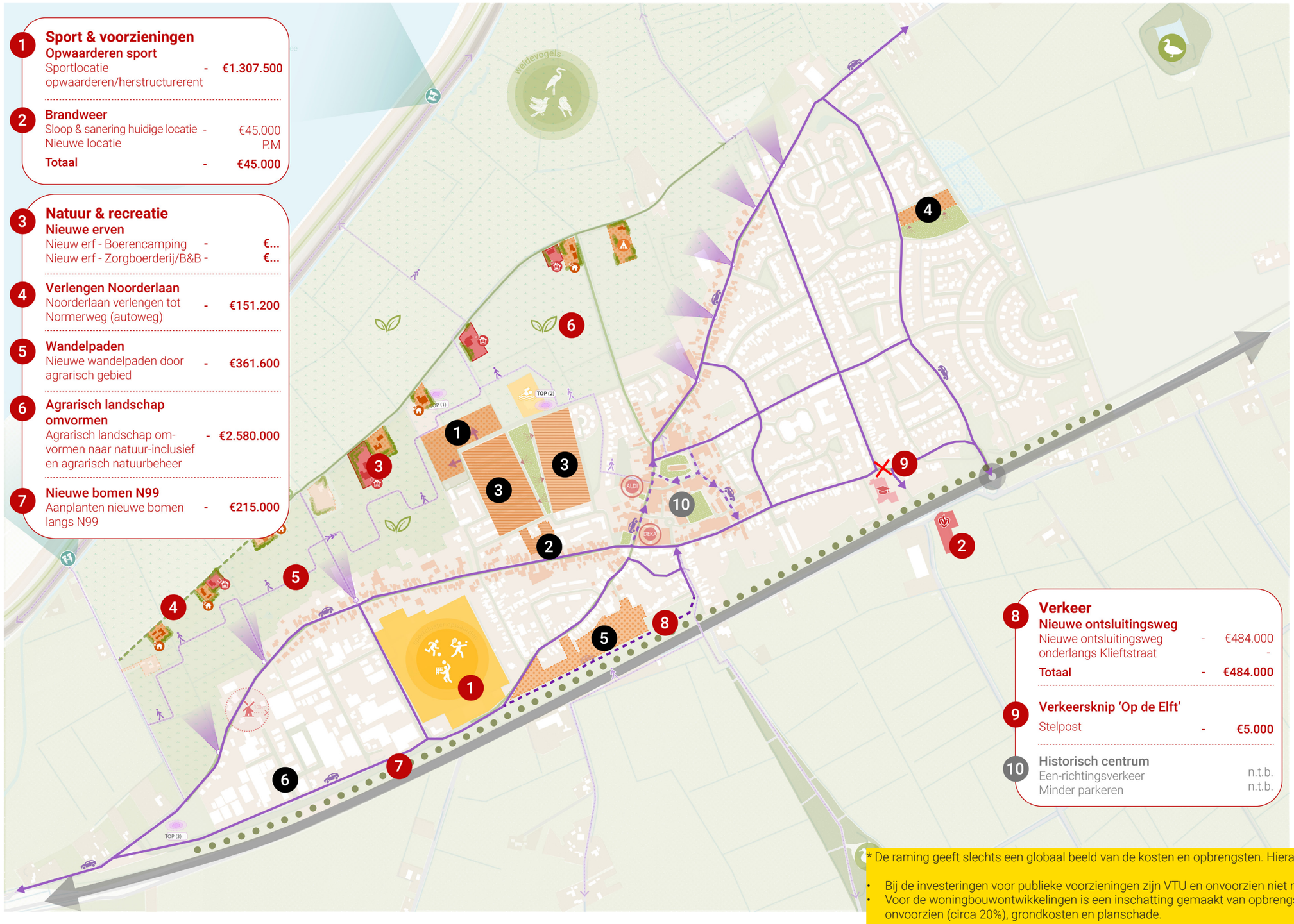


1. Het verplaatsen van het sportcomplex ten zuiden van de N99 is **niet wenselijk**. De **N99 vormt een heldere begrenzing** van de dorpsrand op hoger gelegen delen van het landschap.

   Sprong over de N99 doet **afbreuk aan deze heldere begrenzing** naar het Beschermde Landschap en het vormt een **aantasting op de kernkwaliteit openheid.** En de locatie is **niet op een logische en aantrekkelijke manier verankerd met het dorp** door de barrièrewerking van de N99.

2. Langzaamverkeerstunnel is **verbetering om dorp beter te verbinden met landelijk gebied,** echter de plek van het **sportcomplex aan de zuidzijde van de N99 is niet wenselijk.** Vraag agenderen bij sector mobiliteit.

Globale raming denkrichting 1



1 Sport & voorzieningen
Opwaarderen sport

Sportlocatie opwaarderen/herstructurerent	-	€1.307.500

2 Brandweer

Sloop & sanering huidige locatie	-	€45.000
Nieuwe locatie		P.M
Totaal	-	**€45.000**

3 Natuur & recreatie
Nieuwe erven

Nieuw erf - Boerencamping	-	€...
Nieuw erf - Zorgboerderij/B&B	-	€...

4 Verlengen Noorderlaan

Noorderlaan verlengen tot Normerweg (autoweg)	-	€151.200

5 Wandelpaden

Nieuwe wandelpaden door agrarisch gebied	-	€361.600

6 Agrarisch landschap omvormen

Agrarisch landschap om-vormen naar natuur-inclusief en agrarisch natuurbeheer	-	€2.580.000

7 Nieuwe bomen N99

Aanplanten nieuwe bomen langs N99	-	€215.000

1 Hortensialaan
Opbrengsten

23 woningen	+	€1.200.000
Kosten	-	€1.485.874
Totaal	-	**€ 285.873**

2 Seringenlaan (verdichten)
Opbrengsten

13 woningen	+	€690.000
Kosten	-	€369.471
Totaal		**€ 320.529**

3 Hippolytushoef Noord (herstructurering)
Opbrengsten

Verdichting 50 woningen	+	€...

4 Tjatting
Opbrengsten

16 woningen	+	€ 870.000
Kosten	-	€ 540.494
Totaal		**€ 329.506**

5 Klieftstraat
Opbrengsten

46 woningen	+	€2.430.000
Kosten	-	€2.292.471
Totaal		**€ 137.530**

6 Bedrijventerrein
Opbrengsten

2.625m²	+	€525.000
Kosten	-	€239.438
Totaal		**€285.562**

8 Verkeer
Nieuwe ontsluitingsweg

Nieuwe ontsluitingsweg onderlangs Klieftstraat	-	€484.000 -
Totaal	-	**€484.000**

9 Verkeersknip 'Op de Elft'

Stelpost	-	€5.000

10 Historisch centrum

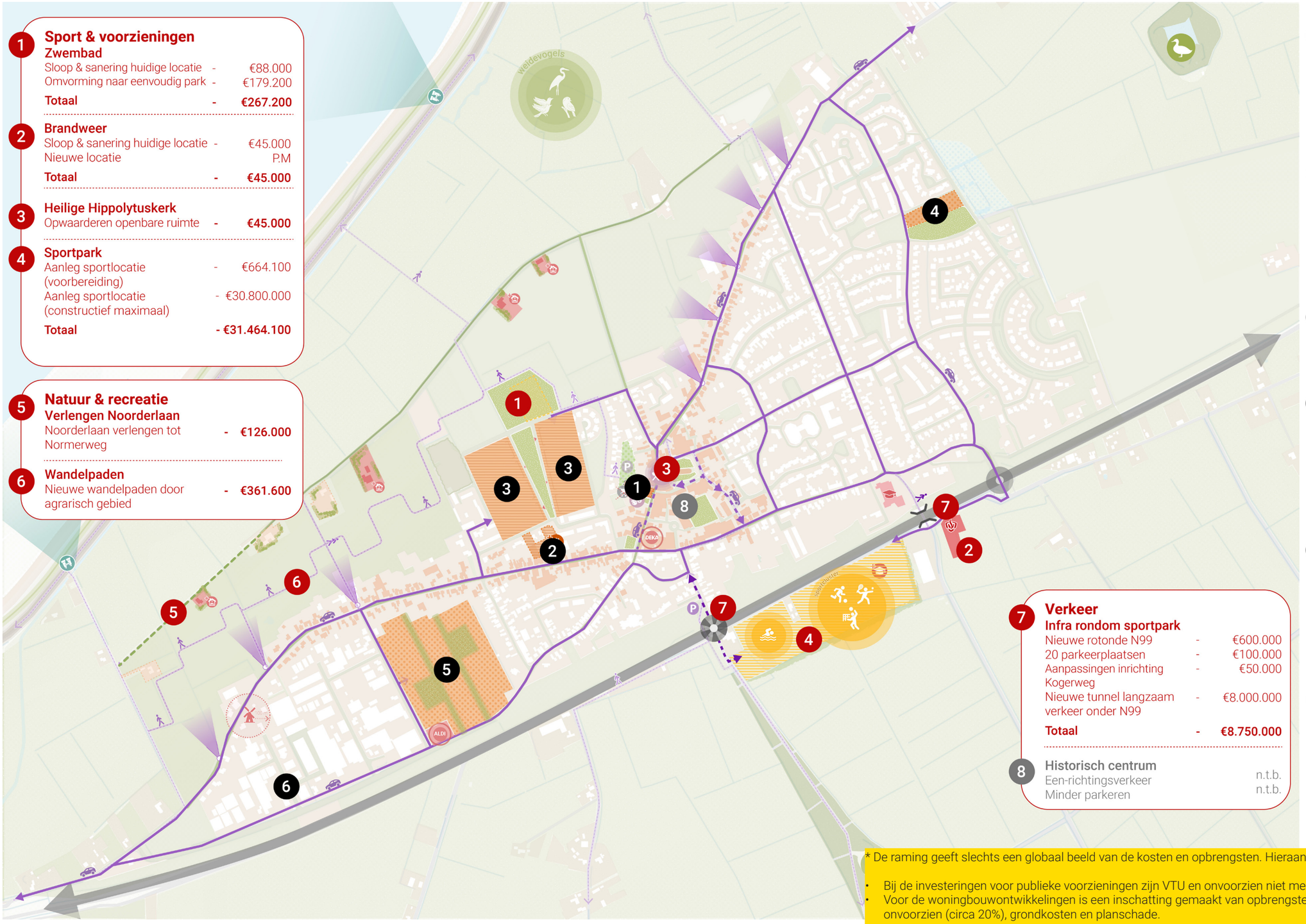
Een-richtingsverkeer	n.t.b.
Minder parkeren	n.t.b.

* De raming geeft slechts een globaal beeld van de kosten en opbrengsten. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

- Bij de investeringen voor publieke voorzieningen zijn VTU en onvoorzien niet meegenomen (circa 40%).
- Voor de woningbouwontwikkelingen is een inschatting gemaakt van opbrengsten en kosten zonder rekening te houden met onvoorzien (circa 20%), grondkosten en planschade.

Deze raming is indicatief en kan afwijken van de werkelijke kosten en opbrengsten.

Globale raming denkrichting 2



1 Sport & voorzieningen

Zwembad

Sloop & sanering huidige locatie	-	€88.000
Omvorming naar eenvoudig park	-	€179.200
Totaal	**-**	**€267.200**

2 Brandweer

Sloop & sanering huidige locatie	-	€45.000
Nieuwe locatie		P.M
Totaal	**-**	**€45.000**

3 Heilige Hippolytuskerk

Opwaarderen openbare ruimte	**-**	**€45.000**

4 Sportpark

Aanleg sportlocatie (voorbereiding)	-	€664.100
Aanleg sportlocatie (constructief maximaal)	-	€30.800.000
Totaal		**- €31.464.100**

5 Natuur & recreatie

Verlengen Noorderlaan

Noorderlaan verlengen tot Normerweg	**-**	**€126.000**

6 Wandelpaden

Nieuwe wandelpaden door agrarisch gebied	**-**	**€361.600**

7 Verkeer

Infra rondom sportpark

Nieuwe rotonde N99	-	€600.000
20 parkeerplaatsen	-	€100.000
Aanpassingen inrichting Kogerweg	-	€50.000
Nieuwe tunnel langzaam verkeer onder N99	-	€8.000.000
Totaal	**-**	**€8.750.000**

8 Historisch centrum

Een-richtingsverkeer	n.t.b.
Minder parkeren	n.t.b.

1 Voormalige Aldi (verdichten)

Opbrengsten

3 woningen	+	€160.000
Kosten	-	€196.850
Totaal	**-**	**€ 36.850**

2 Seringenlaan (verdichten)

Opbrengsten

13 woningen	+	€690.000
Kosten	-	€369.471
Totaal		**€ 320.529**

3 Hippolytushoef Noord (herstructurering)

Opbrengsten

Verdichting 50 woningen	+	€...

4 Tjatting

Opbrengsten

16 woningen	+	€ 870.000
Kosten	-	€ 540.494
Totaal		**€ 329.506**

5 Voormalig sportpark

Opbrengsten

118 woningen	+	€6.290.000
Kosten	-	€5.836.209
Totaal		**€ 453.791**

6 Bedrijventerrein

Opbrengsten

2.625m²	+	€525.000
Kosten	-	€239.438
Totaal		**€285.562**

* De raming geeft slechts een globaal beeld van de kosten en opbrengsten. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

- Bij de investeringen voor publieke voorzieningen zijn VTU en onvoorzien niet meegenomen (circa 40%).
- Voor de woningbouwontwikkelingen is een inschatting gemaakt van opbrengsten en kosten zonder rekening te houden met onvoorzien (circa 20%), grondkosten en planschade.

Deze raming is indicatief en kan afwijken van de werkelijke kosten en opbrengsten.

Concept voorkeursrichting

Concept voorkeursrichting



Wonen

- Hortensialaan, woningen toevoegen
- Seringenlaan, kleinschalige inbreiding
- Hippolytushoef Noord, opwaarderen bestaande woonwijk
- Tjtatting, kleinschalige inbreiding
- Klieftstraat, inbreiden en toevoegen woningen
- Concordia en smederij van Luijt tranformeren naar wonen

Sport & voorzieningen

- Opwaarderen bestaand sportcluster
- Verplaatsen zwembad naar sportcluster
- Verplaatsen brandweer

Natuur & recreatie

- Inzetten op natuurinclusief en agrarisch natuurbeheer op (langere) termijn
- Aanplanten nieuwe bomen voor aansluiten groenstructuur in overleg met wegeigenaar
- Toeristisch Overstap Punt
- Nieuwe wandel- en fietspaden om ommetjes mogelijk te maken

Verkeer

- Historisch centrum naar eenrichtingsverkeer
- Verkeersknip bij ‘Op de Elft’
- Nieuwe weg i.r.t. toegankelijkheid nieuwbouw
- Nieuwe rotonde N99

Onderzoeken

- Nader te onderzoeken elementen

Aantal woningen concept voorkeursrichting

De aantallen zijn gebaseerd op de genoemde dichtheid. Deze relatief lage dichtheden sluiten aan op de wensen om dorps, kwalitatief en zonder hoogbouw (< 4lagen) te ontwikkelen.

Voor alle woongebieden worden in de dorpsvisie kwalitatieve kaders toegevoegd waaraan voldaan moet worden voor een goede ruimtelijke kwaliteit.



1 Hortensialaan
circa 23 woningen
- 25 wo/ha
- groene overgangzone landschap
- verbinden wandelroutes

2 Seringenlaan
circa 13 woningen
- 20 wo/ha
- inbreidingslocatie, aansluiten op omliggende maat en schaal

3 Bloemenbuurt (herstructurering)
circa 50 woningen

4 Tjatting
circa 16 woningen
- 20 wo/ha
- inbreidingslocatie, opwaarderen groene scheg

5 Klieftstraat
circa 46 woningen
- 25 wo/ha
- geluidsvoorziening

TOTAAL 148 woningen

Overige potentiële locaties waarvan het aantal woningen nog niet bekend is, zijn:
- Voormalige Concordia
- De Smederij
- Kleinschalige woningbouw Noordburenweg tussen begraafplaats en Gemeenelandsweg
- Verdichting en transformatie in de oostelijke buurten.
- Transformatie rand Molenveld

Voorlopig advies concept voorkeursrichting

Kwalitatieve, vitale dorpskern

- De supermarkten behouden op huidige locatie *(wens bewoners en Raad)*
- Vitaliseren van de kern: passende invulling kerk Hoofdstraat, evt. toevoegen meerdere B&B's, zoeken geschikte locatie TOP *(wens bewoners en advies ARK)*
- Aantrekkelijkere en veiligere straten in de kern *(wens bewoners en Raad)*

Wonen als motor voor leefbaarheid

- Totaal aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt: circa 150
- Toevoegen kleinschalige woningbouwlocaties voor brede en diverse doelgroep binnen dorpscontour *(wens bewoners, advies Woonvisie)*
- Inzetten op ontwikkellocatie Tjatting i.c.m. groenstructuur
- Herontwikkeling locatie Seringenlaan
- Kleinschalige woningbouwlocatie Klieftstraat *(advies ARK)*
- Herstructurering en mogelijke verdichting Bloemenbuurt *(wens nadere verkenning Beter Wonen)*
- Verder verkennen van uitbreidingslocatie Hortensialaan om zo ook een betere landschappelijke overgang te realiseren
- Mogelijkheden verkennen om een klein aantal bestaande erven aan de Noorderlaan te transformeren naar bijvoorbeeld zorg (zoals zorgboerderij), kleinschalige recreatie of multigeneratiewonen
- Er wordt niet gebouwd in beschermd landschap en we onderzoeken zorgvuldig de impact op het stiltegebied *(advies ARK)*

Verkeersveilige routes

- Herzien van de verkeersafwikkeling in de woonlinten van het dorp, de kern, en omgeving Kindcentrum, om de huidige verkeersdruk en verkeersveiligheid te verbeteren. Dit addresseren we in het uitvoeringsprogramma *(wens bewoners en Raad)*

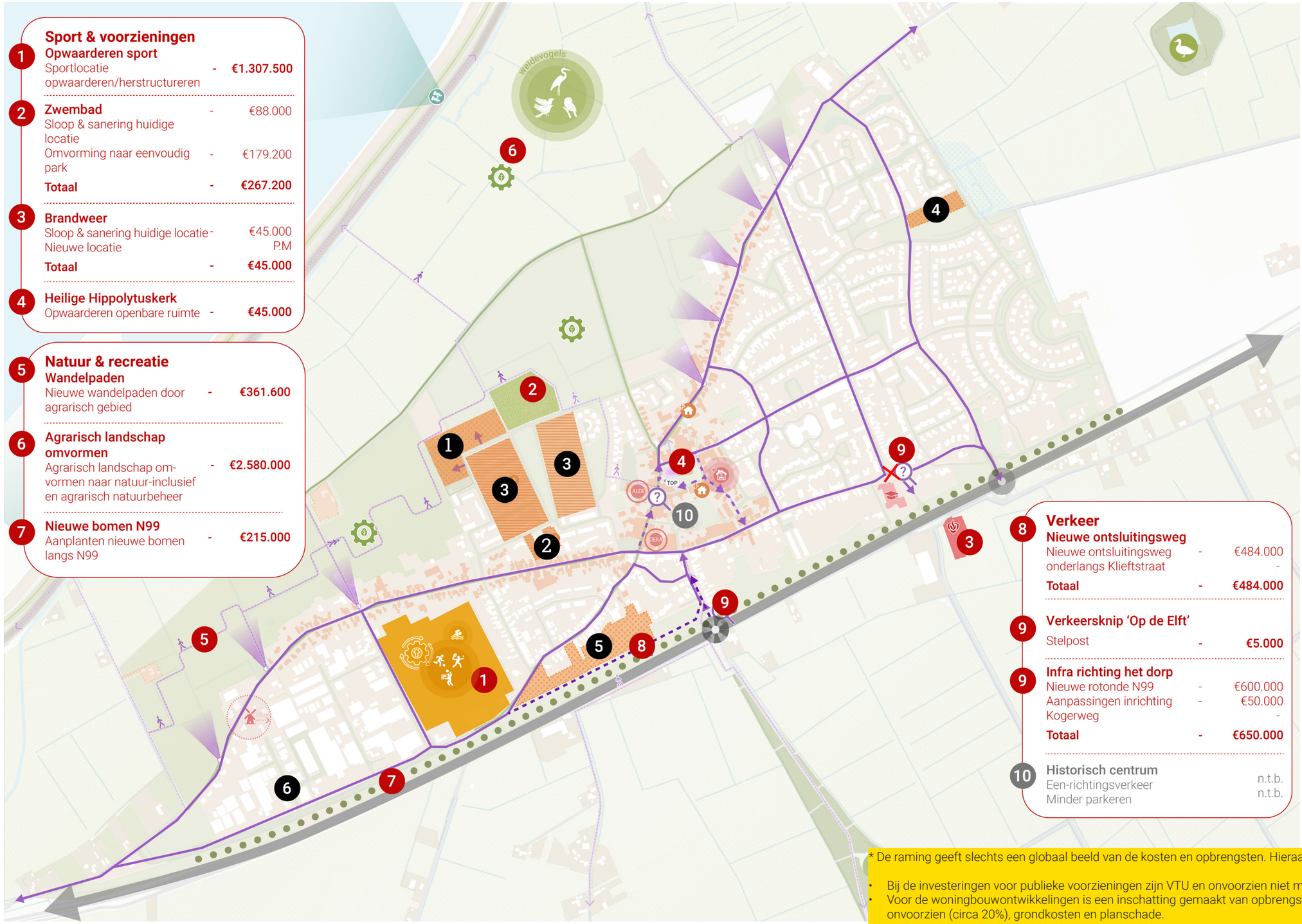
Sport

- Sportcluster op de huidige plek behouden (binnen de dorpscontouren) en mogelijk op te waarderen *(advies ARK)*
- Het zwembad verplaatsen we naar het huidige sportcluster *(advies gemeente)*

Natuur en recreatie

- Versterken van het recreatieve profiel van het dorp door struinpaden toe te voegen en de belevings- en natuurwaarde van het dorp te versterken ten zuiden van de Noorderlaan *(wens bewoners en Landschapsbeheer Wieringen)*
- Verknoping van landschap, natuur en cultuurhistorie zal centraal staan *(advies ARK en wens Landschapsbeheer Wieringen)*
- We onderzoeken mogelijkheden voor landschapsherstel buiten de dorpscontour met hulp van beschikbare financiering *(wens Raad)*

Globale raming concept voorkeursrichting



1 Sport & voorzieningen

Opwaarderen sport

Sportlocatie opwaarderen/herstructureren	-	€1.307.500

2 Zwembad

Sloop & sanering huidige locatie	-	€88.000
Omvorming naar eenvoudig park	-	€179.200
Totaal	-	**€267.200**

3 Brandweer

Sloop & sanering huidige locatie	-	€45.000
Nieuwe locatie		P.M
Totaal	-	**€45.000**

4 Heilige Hippolytuskerk

Opwaarderen openbare ruimte	-	€45.000

5 Natuur & recreatie

Wandelpaden

Nieuwe wandelpaden door agrarisch gebied	-	€361.600

6 Agrarisch landschap omvormen

Agrarisch landschap om-vormen naar natuur-inclusief en agrarisch natuurbeheer	-	€2.580.000

7 Nieuwe bomen N99

Aanplanten nieuwe bomen langs N99	-	€215.000

8 Verkeer

Nieuwe ontsluitingsweg

Nieuwe ontsluitingsweg onderlangs Klieftstraat	-	€484.000 -
Totaal	-	**€484.000**

9 Verkeersknip 'Op de Elft'

Stelpost	-	€5.000

9 Infra richting het dorp

Nieuwe rotonde N99	-	€600.000
Aanpassingen inrichting Kogerweg	-	€50.000 -
Totaal	-	**€650.000**

10 Historisch centrum

Een-richtingsverkeer	n.t.b.
Minder parkeren	n.t.b.

1 Hortensialaan

Opbrengsten

23 woningen	+	€1.200.000
Kosten	-	€1.485.874
Totaal	-	**€ 285.873**

2 Seringenlaan (verdichten)

Opbrengsten

13 woningen	+	€690.000
Kosten	-	€369.471
Totaal		**€ 320.529**

3 Hippolytushoef Noord (herstructurering)

Opbrengsten

Verdichting 50 woningen	+	€...

4 Tjatting

Opbrengsten

16 woningen	+	€ 870.000
Kosten	-	€ 540.494
Totaal		**€ 329.506**

5 Klieftstraat

Opbrengsten

46 woningen	+	€2.430.000
Kosten	-	€2.292.471
Totaal		**€ 137.530**

6 Bedrijventerrein

Opbrengsten

2.625m²	+	€525.000
Kosten	-	€239.438
Totaal		**€285.562**

* De raming geeft slechts een globaal beeld van de kosten en opbrengsten. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

- Bij de investeringen voor publieke voorzieningen zijn VTU en onvoorzien niet meegenomen (circa 40%).
- Voor de woningbouwontwikkelingen is een inschatting gemaakt van opbrengsten en kosten zonder rekening te houden met onvoorzien (circa 20%), grondkosten en planschade.

Deze raming is indicatief en kan afwijken van de werkelijke kosten en opbrengsten.

Wensen en Bedenkingen Raad meegenomen in concept voorkeursrichting



Suggesties vanuit de Raad die passen bij concept voorkeursrichting

Haal geen basisvoorzieningen uit de kern (LEV!)

Woningbouw voormalige Concordia onderzoeken (OHK)

Herstructureren bedrijventerrein Molenveld (OHK)

Nieuwe rondweg onderlangs onderzoeken (OHK)

Boerenlandpaden en fietsroutes noordzijde en landschapsherstelregeling (OHK)

Onderzoek of de positie van het Groene Hart sterker kan worden qua betekenis voor het dorp (OHK)

Het handhaven van het parkje naast het zwembad De Venne (SHK)

Eenrichtingsverkeer in de Hoofdstraat en Elfstraat handhaven (SHK)

Geen autoweg vanaf de Noorderlaan naar de Normerlaan (SHK)

Geen rotonde aansluitend op de Koogerweg (SHK)

Mobiliteit in het dorp te versterken en de afhankelijkheid van de auto te verminderen (VVD)

Niet kiezen voor massa maar voor kwaliteit (GL)

In de meegestuurde bijlage vindt u een toelichting op onderstaande keuzes.

Wensen en Bedenkingen Raad niet meegenomen in concept voorkeursrichting



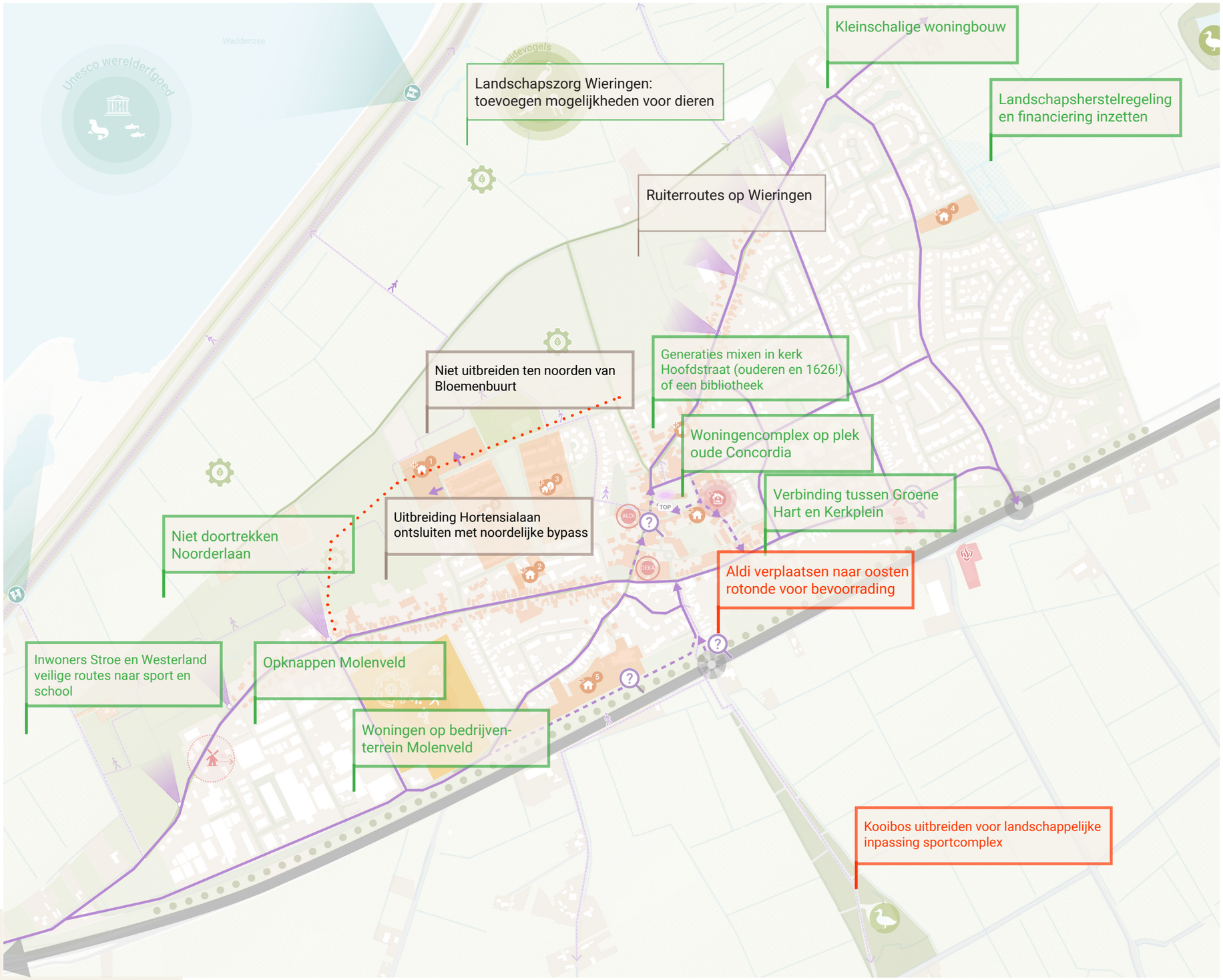
Suggesties vanuit de Raad die niet passen bij concept voorkeursrichting

Woningbouw toevoegen bedrijventerrein Molenveld (OHK)

Geen campingachtige voorzieningen zoals bij de boer of in een B&B (SHK)

In de meegestuurde bijlage vindt u een toelichting op onderstaande keuzes.

Suggesties vanuit participatie



Niet locatie-specifieke suggesties

Mee te nemen:

- Behoud van een zwembad in het dorp
- Ruimte voor culturele verenigingen
- Ruimte voor zorgboerderijen
- Voorzieningen voor jongeren
- Rekening houden met klimaatverandering

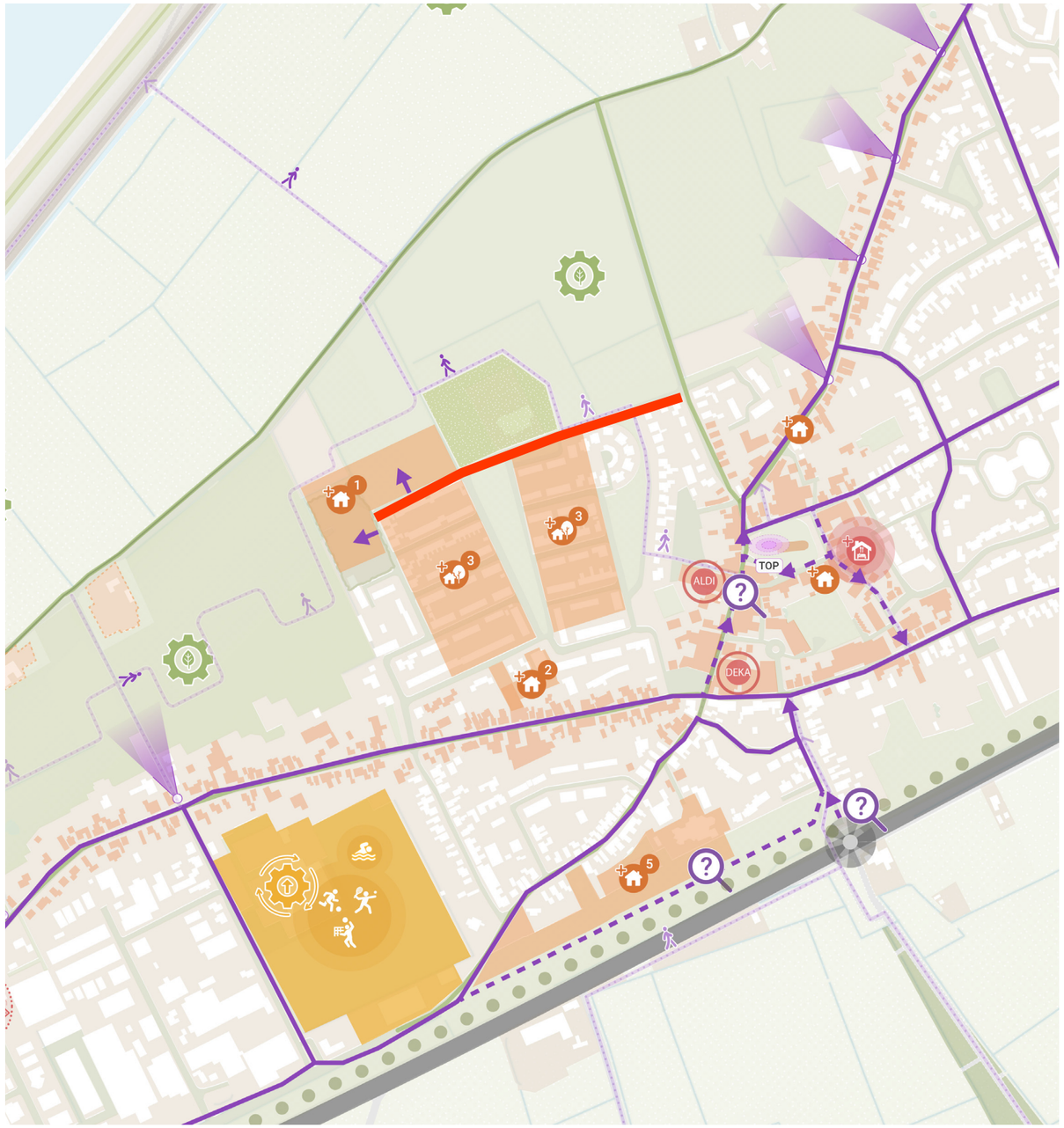
Niet mee te nemen:

- Verbeteren OV-verbinding en bushalte terugbrengen in het dorp
- Uitgaansgelegenheid voor jongeren

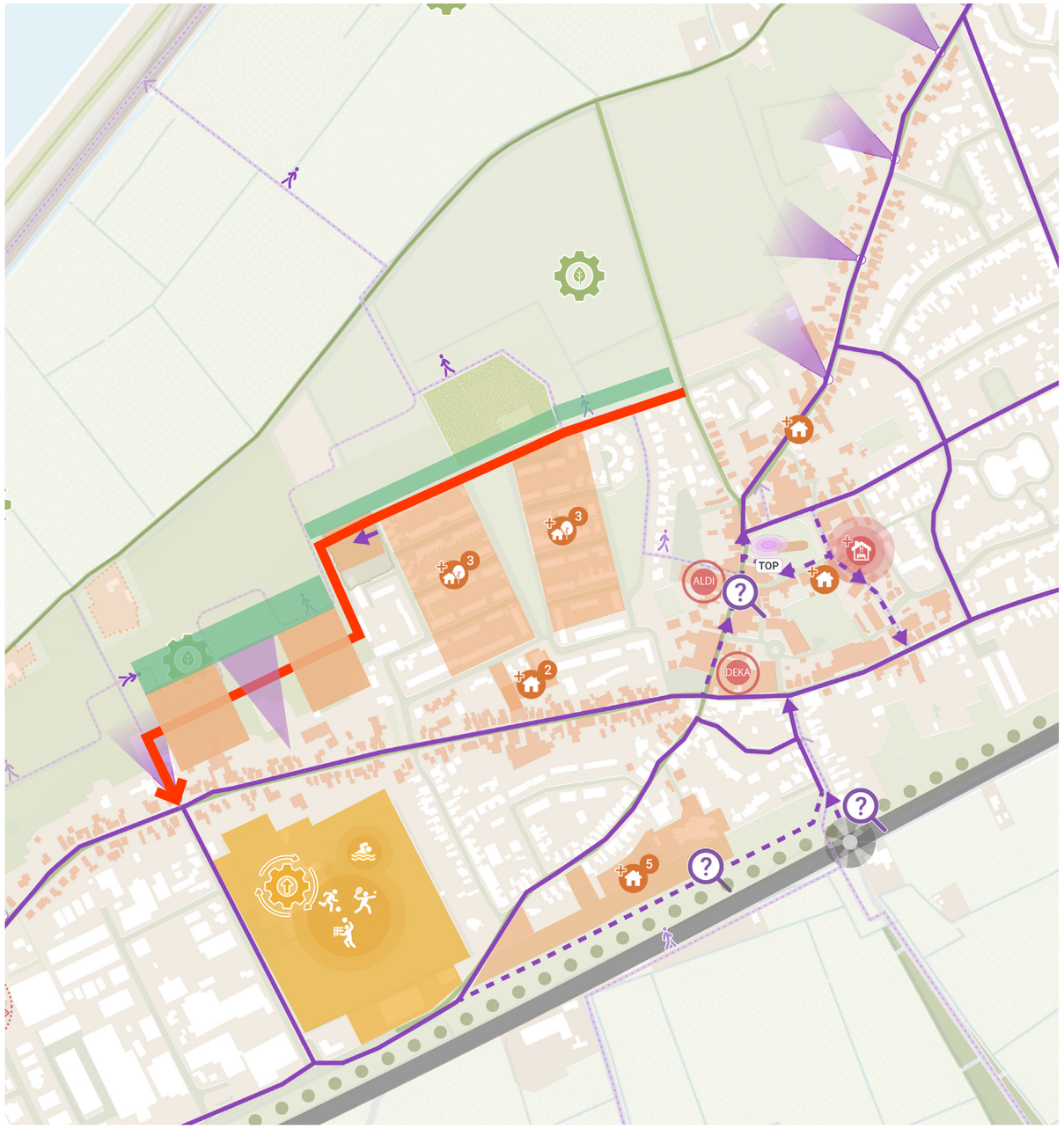
Nog te onderzoeken

In de meegestuurde bijlage vindt u een toelichting op onderstaande keuzes.

Suggestie vanuit participatie: nog te onderzoeken



Uitbreiding met ontsluiting via de **Hortensialaan**
- Bebouwing dichter op de Noorderlaan
- Woningbouw naast het park
- Rekening houden met ecologische waarde landschap



Uitbreiding met ontsluiting via **Belterlaan**
- Bebouwing verder van de Noorderlaan af maar tegen het dorpslint
- Verschuiven van de landschappelijke rand
- Rekening houden met cultuurhistorische waarde van landschap
- Onderzoeken hinderscirkels
- Nog niet voorgelegd in participatie