



Nota van Uitgangspunten

Oosterterpweg, Wieringerwerf

Colofon

Versie: 14 november 2025 (26491)

Projectteam: IMOSS in samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf en Gemeente Hollands Kroon.

Initiatiefnemer: Rijksvastgoedbedrijf of haar rechtsopvolger(s).

Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Initiatief	3
1.3 Leeswijzer	3
2 Locatie.....	5
2.1 Wieringerwerf.....	5
2.2 Het plangebied	6
2.3 Een ontworpen plattelandssamenleving	9
2.4 Groenstructuur.....	9
2.5 Bereikbaarheid.....	11
3 Beleidskader	14
4 Ruimtelijke uitgangspunten.....	19
4.1 Visie	21
4.2 Stedenbouwkundig concept	22
4.3 Ruimtelijke principes.....	23
4.4 Stedenbouwkundig raamwerk	24
4.5 Belangrijke thema's	25
4.6 Wonen	27
4.7 Welstand en beeldkwaliteit	29
4.8 Voorzieningen	36
4.9 Fasering	38
4.10 Wijkontwikkeling en bewonersinitiatieven	39
4.11 Verkeer en parkeren.....	40
4.12 Natuur en landschap	44
4.13 Klimaatopgave	45
4.14 Bedrijven en milieuzonering	49
4.15 Ecologie	50
4.16 Archeologie.....	51
5 Technische uitgangspunten.....	52
5.1 Kabels en leidingen, nutsruimten	52
5.2 Kunstwerken	53
5.3 Riolering.....	54
5.4 Energie en duurzaam bouwen	56
5.5 Afvalinzameling	57
5.6 Civiel.....	57
5.7 Verlichting	57
5.8 Nood- en hulpdiensten	57
6 Stedenbouwkundige verkenning fase 1.....	58
7 Vervolg.....	65
8 Bijlagen	67

1 | Inleiding

1.1 Inleiding

Voorafgaand aan de toekomstige ontwikkeling voor de locatie aan de Oosterterpweg in Wieringerwerf is deze Nota van Uitgangspunten opgesteld waarin ruimtelijke en programmatische kaders zijn vastgelegd. In de Nota van Uitgangspunten is een overzicht opgenomen van het beleid dat voor het project van toepassing is.

Als in de Nota van Uitgangspunten wordt geconstateerd dat afwijking van beleid op onderdelen wenselijk of noodzakelijk is, wordt dit in de Nota van Uitgangspunten gemotiveerd.

De Nota van Uitgangspunten wordt uitgewerkt in een Stedenbouwkundig Plan en een Beeldkwaliteitsplan. Alle stukken worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het Rijksvastgoedbedrijf is voornemens om het plangebied (al dan niet gefaseerd) te verkopen door middel van een openbare inschrijving. Bij de openbare verkoopprocedure zullen de Nota van Uitgangspunten, het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan worden meegegeven.

1.2 Initiatief

Zowel op landelijk als regionaal niveau bestaat een sterke behoefte om de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod te vergroten. De gemeente Hollands Kroon zet daarom sterk in op woningbouw. Met een woningbouwbehoefte van 100.000 woningen per jaar is het ook een van de speerpunten van het huidige kabinet en de minister van VRO.

Aangezien het Rijk van oudsher, vanwege de ontpoldering, veel gronden in Wieringerwerf en omstreken in haar bezit heeft, zijn de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf gezamenlijk een haalbaarheidsonderzoek gestart om te onderzoeken welke gronden zich zouden lenen om relatief snel ingezet te kunnen worden voor woningbouw. Uiteindelijk heeft dat onderzoek ertoe geleid dat de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf rond de zomer van 2024 een samenwerkingsovereenkomst zijn aangegaan voor de ontwikkeling van drie percelen grond aan de Oosterterpweg in Wieringerwerf.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft aangegeven niet zelf de herontwikkeling van het plangebied te realiseren. De bedoeling is om het plangebied (al dan niet in delen) (openbaar) te verkopen.

1.3 Leeswijzer

Deze Nota van Uitgangspunten begint met een toelichting van de huidige situatie, de historie en context van het gebied en het beleid dat van toepassing is op deze percelen. Vervolgens worden de ruimtelijke en technische uitgangspunten voor het totale plangebied geformuleerd, waarna deze uitgangspunten voor fase 1 verder zijn uitgewerkt in een voorbeelduitwerking.



Hippolytushoef

Wieringerwerf

Slootdorp

Middenmeer

Medemblik

WIERINGERMEER

IJSSELMEER

2 | Locatie

2.1 Wieringerwerf

Wieringerwerf is een dorp in de polder Wieringermeer in Noord-Holland. Een jaar nadat de polder was drooggelegd werd in 1931 begonnen met de bouw van het dorp. In korte tijd verrezen er woningen, scholen, kerken en winkels. Ook werd er een terp gebouwd waar men tijdens een eventuele dijkdoorbraak heen kon vluchten. Deze terp is tegenwoordig in gebruik als sportcampus.

Aan de westzijde van het dorp loopt de A7. Hierdoor is Wieringerwerf goed bereikbaar met de auto. Aan de zuidkant zijn meerdere bedrijventerreinen. In het oude gedeelte van het dorp zijn de meeste voorzieningen gevestigd.

Openbare gebouwen en functies markeren nog steeds het belang van Wieringerwerf voor de Wieringermeer en zijn daarnaast belangrijke plekken in het dorp. Wieringerwerf is inmiddels uitgegroeid tot de grootste plaats in de Wieringermeer.



Afbeelding 1: Locatie binnen Wieringerwerf (bron: SteenhuisMeurs)

2.2 Het plangebied

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Wieringermeer, sectie I, nummers 3711 en 4477 en gedeeltelijk nummers 2659 en 4670, gelegen aan de Oosterterpweg in Wieringerwerf. Het gebied bevindt zich tussen de Oosterterptocht en de Oosterterpweg. In het noordoosten wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden, wat bijdraagt aan een agrarische en open uitstraling van het gebied.

Het plangebied is gelegen aan de dorpsrand en grenst direct aan de wijk Oosterterp. Gescheiden door de Oosterterptocht grenst het projectgebied ook aan de Planetenwijk en de Schepenwijk. De wijk Oosterterp heeft voornamelijk een woonbestemming. Een klein deel is bestemd voor kleinschalige bedrijvigheid. Deze bedrijvigheid is van beperkte omvang en heeft geen grote invloed op de rust en het karakter van het gebied.

De boerderij De Oosterterp, gelegen aan de Oosterterpweg 1 en omringd door het plangebied, speelt een belangrijke rol in het ontwerp van het gebied. Gezien het historische karakter van de boerderij en haar ligging, is het van belang dat deze boerderij op een zorgvuldige manier wordt opgenomen in het ontwerp en de ontwikkeling van het plangebied, zodat het behouden blijft als herkenbaar element in het landschap en het geheel goed tot zijn recht komt.



Afbeelding 2: Dichtheden omliggende wijken

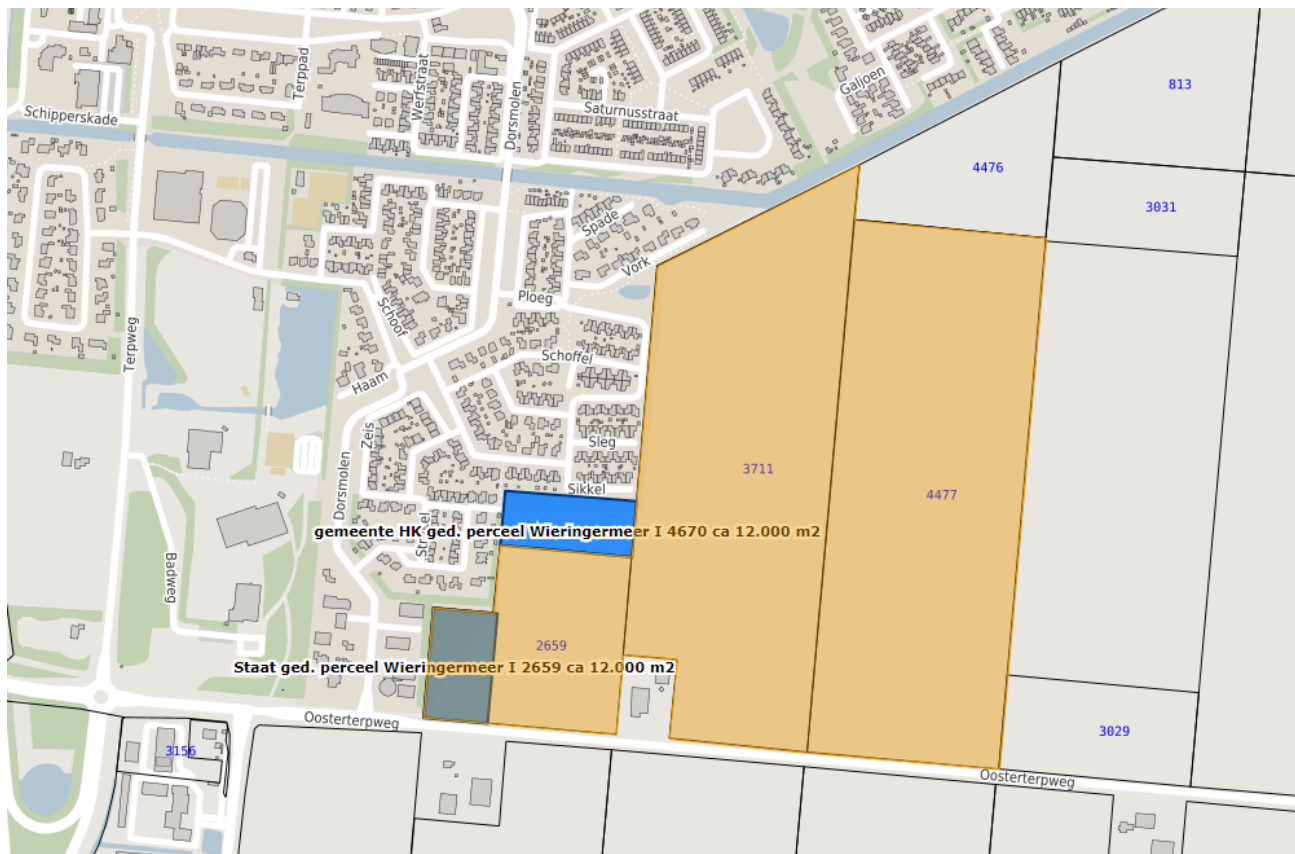
Het plangebied is landschappelijk ingebed met groene buffers en uitlopers, overgangszones tussen oude en nieuwe wijken, beplanting langs randen (zie 2.3). De ligging aan de dorpsrand vraagt om een zorgvuldige overgang naar het bestaande bebouwde gebied, in het bijzonder de buurt Oosterterp. Tegelijkertijd is een vloeiende aansluiting op het omliggende agrarische polderlandschap essentieel. De randen van het plangebied worden bepaald door de spuitzonering aan de noord-, oost- en zuidzijde. De spuitzone betreft een hindercontour van 50 meter vanaf de erfrens, bedoeld om ruimte te waarborgen voor het bespuiten van gewassen op agrarische gronden. Deze hindercontour leidt aan de noordoost- en oostzijde tot een zone van 50 meter en aan de zuidzijde tot een zone van circa 30 meter in het plangebied, welke zones worden ingezet als groene buffer ten opzichte van de agrarische percelen. Bovendien is een groene omzoming kenmerkend voor kernen in de Wieringermeer. Door het inzetten van bestaande watergangen, dichte beplanting en bomen ontstaat voldoende afstand en een natuurlijke overgang tussen de bestaande wijk Oosterterp en de nieuwe ontwikkeling.

De ligging aan de Oosterterpweg zorgt ervoor dat de nieuwe ontwikkeling de karakteristieke boerderij op nummer 1 als het ware omarmt met respect voor het erf, de maat en schaal. Zo blijft de oorspronkelijke ritmiek van de Wieringermeer voelbaar en krijgt het plangebied aan de Oosterterpweg een zorgvuldige invulling met een divers gevelbeeld en een groene, aantrekkelijke inrichting die bijdraagt aan de identiteit van de plek.



Afbeelding 3: Contouren voor ontwikkeling

Ten behoeve van de ontwikkeling van een versnellingslocatie voor woningbouw door de gemeente zal er een grondruil met de gemeente plaatsvinden. Op deze manier sluit de versnellingslocatie beter aan op de bestaande en de nieuw te realiseren wijk. De versnellingslocatie en de ontwikkeling van het voorliggende plangebied zijn losstaande ontwikkelingen, maar wel op elkaar afgestemd om ervoor te zorgen dat de wijken straks goed op elkaar aansluiten.



Afbeelding 4: Grondruil tussen Gemeente Hollands Kroon en het Rijksvastgoedbedrijf

2.3 Een ontworpen plattelandssamenleving

Uit een onderzoek van SteenhuisMeurs, dat in 2017 het Cultuurhistorisch advies en referentie voor herstructurering van Wieringerwerf opleverde, blijkt hoe sterk de dorpsplannen geworteld zijn in zowel de architectonische traditie als de sociale structuur van de poldermaatschappij. De architectuur ademt een uitgesproken dorps karakter: kleinschalige bebouwing, een overwegend gebruik van baksteen en de vanzelfsprekendheid van een tuin of groene ruimte bij vrijwel iedere woning. Deze fysieke verschijningsvorm weerspiegelt de sociale gelaagdheid die Granpré Molière voor ogen had. Notabelen kregen hun plek aan de brink, middenstanders vestigden zich in twee-onder-een-kapwoningen rond of achter deze centrale ruimte, terwijl landarbeiders woonden in rijtjeshuizen op diepe kavels met ruimte voor moestuinen. Het dorpsbeeld laat zo duidelijk de sociale verhoudingen van die tijd zien.

Variatie in de opzet was een belangrijk uitgangspunt. Verspringende rooilijnen en de afwisseling van woningen met de kopse of lange zijde aan de straat gaven de dorpsstraten een levendig en afwisselend karakter. Openbare gebouwen zoals kerken en scholen werden daarbij op strategische plekken gesitueerd: aan brinken, op hoekpunten of juist bij knikken in de weg. Dit zorgde niet alleen voor herkenbaarheid en oriëntatie, maar ook voor een bewuste inscenering van de dorpsruimte. Zichtlijnen naar kerken en markante gebouwen werden daarbij zorgvuldig in de opzet opgenomen, met hoekpanden die vaak een architectonische verbijzondering kregen.

Naast de architectuur speelde ook de landschappelijke inbedding een cruciale rol. Wieringerwerf werd bewust open ontworpen naar het omringende landschap, met groene buffers en uitlopers die het dorp begrensden en tegelijkertijd verbonden met de polder.



Nederland 1830 - Meer Bezuiden Wieringen



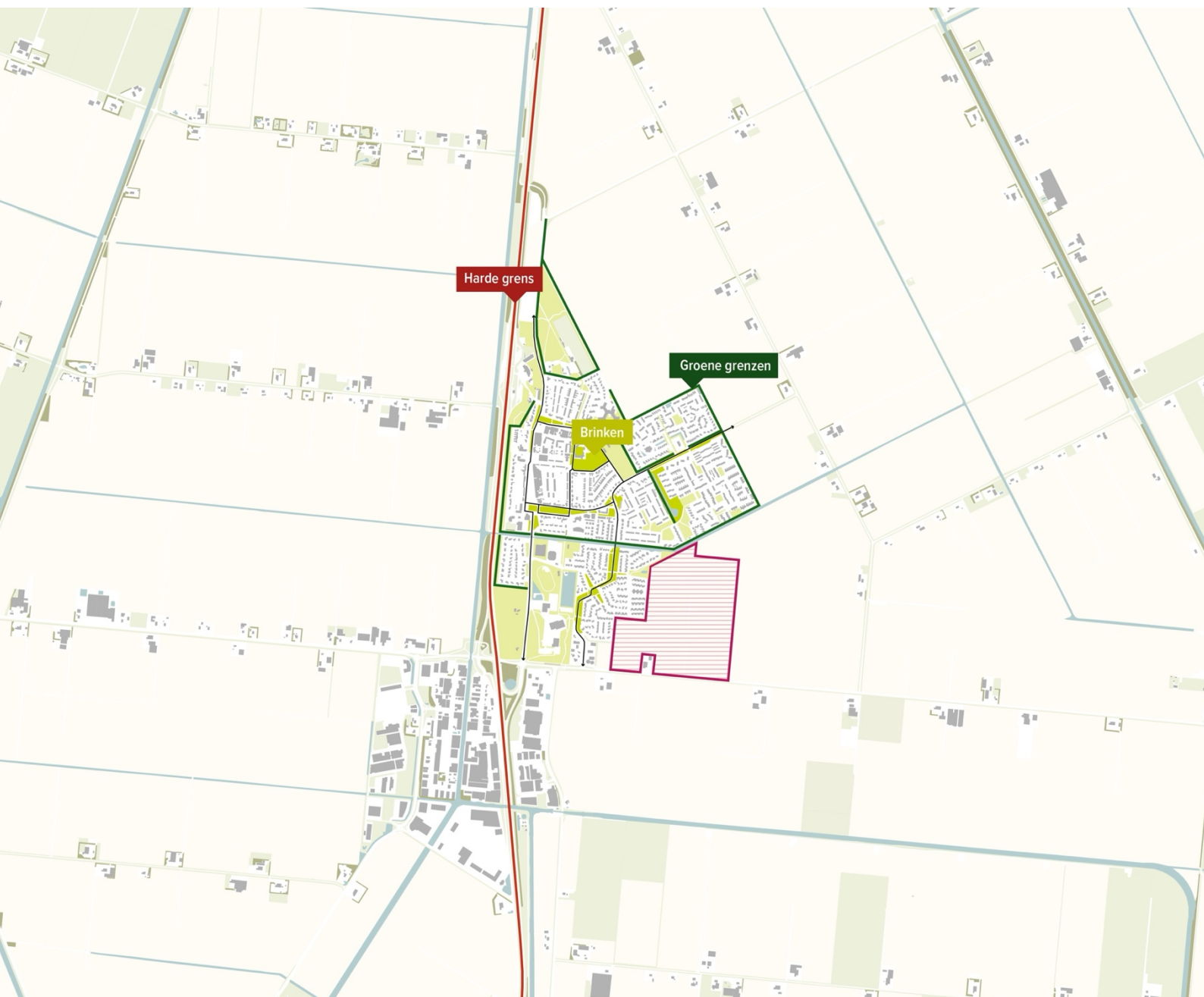
2.4 Groenstructuur

Het onderzoek van SteenhuisMeurs uit 2017 toont aan dat in Wieringerwerf sprake is van een duidelijke hiërarchie in de openbare ruimte, bestaande uit drie niveaus van groen. Rondom het dorp vormen groene (bos)randen een landschappelijke buffer en markeren ze de overgang naar de omliggende polder. Binnen het dorp zorgen brinken en centrale groenzones voor verbinding tussen oude en nieuwe woonwijken. Op straatniveau zorgen smalle groenstroken voor een zachte overgang tussen openbare ruimte en privépercelen. Deze gelaagdheid van het groen maakt nog altijd zichtbaar hoe zorgvuldig het dorp in zijn omgeving is geplaatst en hoe de openbare ruimte richting en betekenis kreeg.

Landschapsarchitect J.T.P. Bijhouwer bepaalde bij de aanleg van de Wieringermeerpolder de erf- en landschapsbeplanting, die zowel windbescherming bood als recreatieve bosjes rond de dorpen vormde.

Binnen het plangebied liggen duidelijke kansen om aan te sluiten op de bestaande groenstructuren. Door deze verbindingen strategisch te versterken, kan een aaneengesloten groennetwerk ontstaan dat niet alleen ecologisch waardevol is, maar ook functioneel. Het biedt kansen om routes voor langzaam verkeer zoals wandel- en fietspaden op een aantrekkelijke manier door een groene omgeving te leiden. Het realiseren van een 'groene lus' of een rondgaande verbinding kan zowel de landschappelijke samenhang verbeteren als bijdragen aan de beleefbaarheid van het gebied.

Afbeelding 5: Groenstructuurkaart gebaseerd op analyse van (Steenhuismeurs,2017)

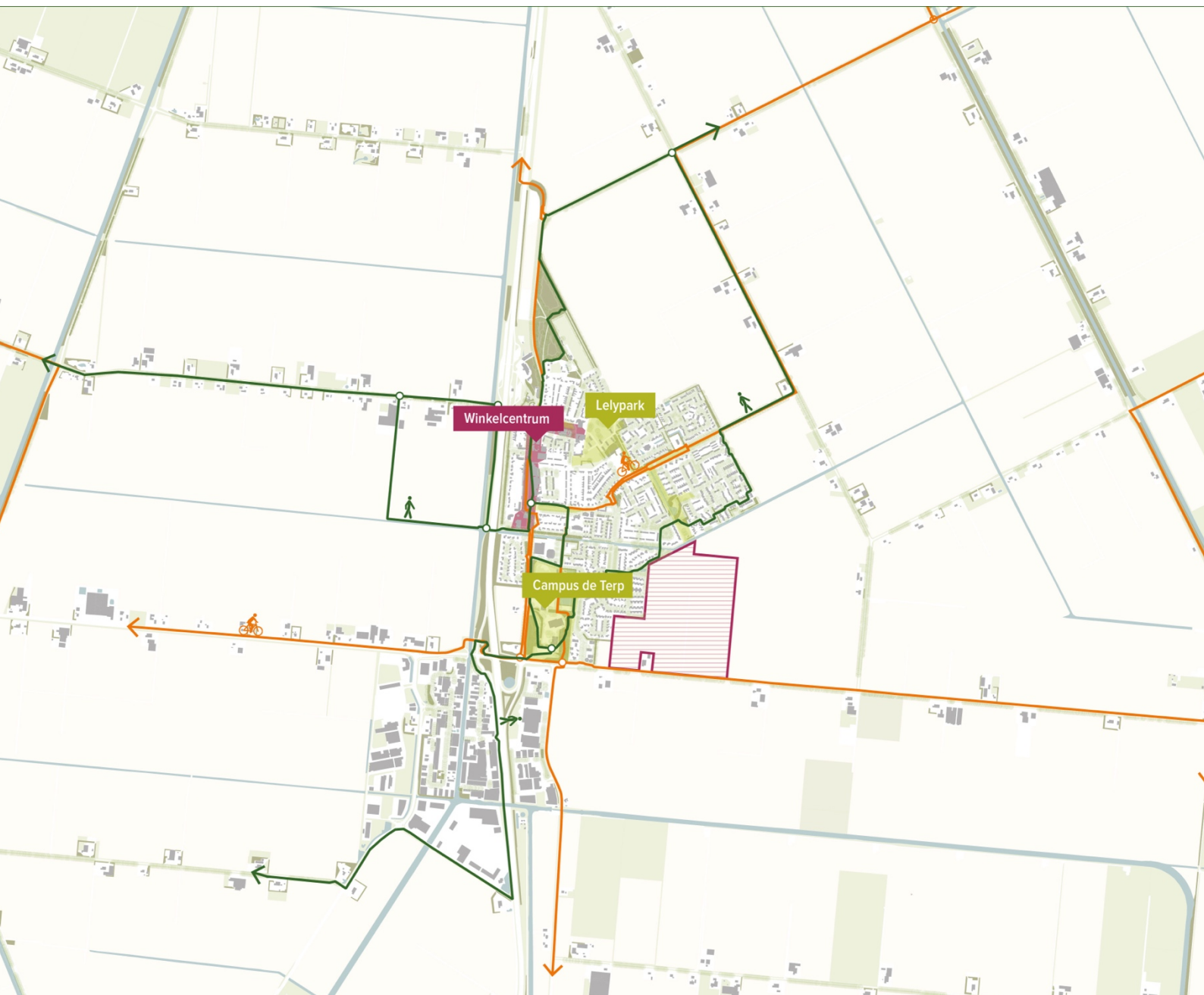


2.5 Bereikbaarheid

2.5.1 Langzaamverkeer

Het plangebied biedt mogelijkheden om de infrastructuur voor langzaam verkeer te verbeteren, door bestaande routes te versterken en nieuwe verbindingen te leggen. Dit kan niet alleen bijdragen aan de mobiliteit van de bewoners, maar ook de recreatieve waarde van het gebied vergroten. In de kaart hieronder zijn de huidige netwerken van fietsknooppunten en wandelknooppunten zichtbaar, die samen met de bestaande parken als basis kunnen dienen voor het verder ontwikkelen van het langzaamverkeersnetwerk in het plangebied. De ontsluitingen voor langzaam verkeer zijn essentieel om het voor bewoners aantrekkelijker en gemakkelijker te maken om te wandelen en te fietsen. Aansluitingen aan de noord- en westzijde zijn hierbij van belang, met bijzondere aandacht voor de verbindingen naar Campus de Terp, het dorpscentrum en een veilige fietsroute tussen Wieringerwerf en Kreileroord.

Afbeelding 6: Langzaamverkeersnetwerk



2.5.2 Openbaar vervoer

Wieringerwerf is bereikbaar met het openbaar vervoer, dankzij een busnetwerk dat verbindingen biedt naar grotere stations zoals Hoorn, Den Helder en Schagen. Dit maakt het voor reizigers mogelijk om via het openbaar vervoer naar andere delen van de regio te reizen. Echter, is de frequentie van de bussen laag. In de meeste gevallen rijden de bussen niet vaker dan één keer per uur, wat de reistijd en flexibiliteit aanzienlijk vermindert. Dit zorgt ervoor dat het openbaar vervoer in Wieringerwerf minder praktisch is voor dagelijks gebruik.

Door de beperkte bus-frequentie en het gebrek aan andere vormen van openbaar vervoer, is de auto voor veel inwoners de belangrijkste en vaak enige praktische optie om zich te verplaatsen. Dit geldt voornamelijk voor het bereiken van omliggende dorpen en steden. De beperkte bereikbaarheid van deze plekken zonder de auto maakt de regio, en dus het plangebied, relatief afhankelijk van eigen vervoer.

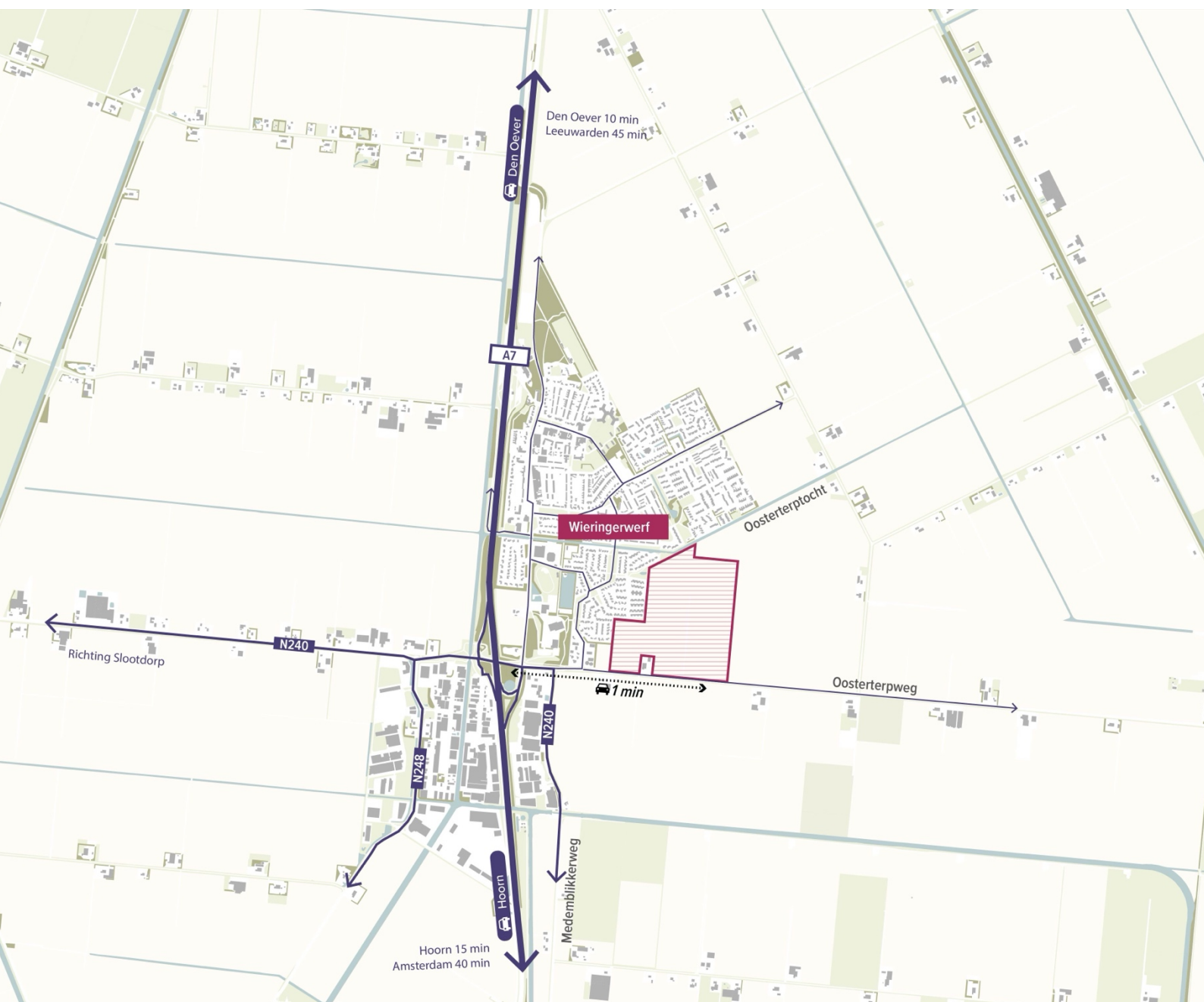
Afbeelding 7: Bereikbaarheid openbaar vervoer



2.5.3 Auto

Het plangebied bevindt zich aan de Oosterterpweg, een belangrijke doorgaande weg die direct aansluit op de A7 en de N240, twee belangrijke verkeersaders in de regio. Dankzij de strategische ligging is het plangebied goed bereikbaar voor het gemotoriseerd verkeer. De A7 is vanuit het plangebied binnen een minuut te bereiken via de Oosterterpweg, wat snelle verbindingen mogelijk maakt naar omliggende steden en dorpen. Den Oever is in slechts tien minuten met de auto bereikbaar, terwijl Hoorn binnen vijftien minuten te bereiken is. Deze gunstige bereikbaarheid maakt het plangebied aantrekkelijk voor bewoners, aangezien het goed is ontsloten op het regionale en nationale wegennet.

Afbeelding 8: Bereikbaarheid auto



3 | Beleidskader

In deze paragraaf wordt ingegaan op diverse relevante beleidsstukken en wordt aangegeven waar rekening mee moet worden gehouden bij de uitwerking van het plan. Het is geen uitputtende opsomming van beleid. Hier staan de belangrijkste beleidskaders waar het initiatief in ieder geval aan moet worden getoetst.

3.1 Omgevingsvisie NH2050

Met het op 28 november 2018 vaststellen van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 heeft de provincie als doel om balans te creëren tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd die aangeven hoe om moet worden gegaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond. In de visie zijn vijf bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, omringd door water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Consequenties voor dit project:

Hoewel alle vijf bewegingen onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden, zijn vooral de bewegingen 1, 3 en 5 in het bijzonder relevant voor dit initiatief. 'Dynamisch Schiereiland' betekent voor dit project het benadrukken van de sterke relatie met het water en de rijke geschiedenis van de plek. 'Sterke kernen' gaat voor dit project over Wieringerwerf als dorpskern dat zich ontwikkelt door haar eigen identiteit te versterken, voorzieningen op peil te houden, de bereikbaarheid te verbeteren en groei af te stemmen op regionale ontwikkelingen. Voor een 'Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving' wordt ingezet op het vergroten van biodiversiteit en het combineren van natuur-, recreatie- en waterdoelen om een duurzame en aantrekkelijke leefomgeving te creëren.

3.2 Bestemmingsplannen

Op de gronden van het initiatief gelden de volgende bestemmingsplannen:

1. Buitengebied 2009
Het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" is vastgesteld op 17-10-2011. De gronden waar de toekomstige ontwikkeling mogelijk plaatsvindt hebben de bestemming Agrarisch. Een deel van de gronden kent daarnaast de waarde Geomorfologie. Uit onderzoek naar deze aanduiding en uit overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed blijkt echter dat deze aanduiding kan komen te vervallen. Dit zal worden verwerkt in het nog vast te stellen permanente deel van het omgevingsplan. Ook kennen de gronden de gebiedsaanduidingen vrijwaringszone - radar en luchtverkeerzone – laagvlieggebied.
2. Buitengebied Wieringermeer 2009, eerste partiële herziening

Het bestemmingsplan “Buitengebied Wieringermeer 2009, eerste partiële herziening” is vastgesteld op 06-11-2014. Met de partiële herziening is het bestemmingsplan waarvan wordt afgeweken in stand gebleven, maar zijn er wijzigingen aangebracht ten aanzien van de regels en/of de verbeelding, zo ook voor de bestemming Agrarisch, hierin zijn tekstuele wijzigingen aangebracht.

3. Bestemmingsplan Parkeren en Wonen

Het bestemmingsplan "Parkeren en Wonen" is vastgesteld op 4-10-2018 en opgesteld om duidelijke vorm te geven aan parkeren. Dit plan zorgt ervoor dat er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd wordt bij (nieuwe) projecten. Het plan bevat specifieke parkeernormen die gebaseerd zijn op de richtlijnen van het kenniscentrum CROW. Bij de uitwerking zal rekening gehouden moeten worden met de parkeernormen (zie hoofdstuk 2.9).

4. Facetplan – Logies

Het “Facetplan – Logies” is vastgesteld op 16-09-2021. In het facetbestemmingsplan wordt de term ‘logies’ zodanig gedefinieerd dat alleen recreatieve vormen van logies zijn toegestaan daar waar de huidige bestemmingsplannen ruimte bieden voor logies. Als het sprake is van tijdelijke huisvesting, zal (mede) aan dit plan getoetst moeten worden.

Consequenties voor dit project:

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied Wieringermeer 2009 alsmede de eerste partiële herziening Buitengebied Wieringermeer 2009. Ook dient bij de verdere uitwerking met de regels van de andere bestemmingsplannen rekening te worden gehouden. Voor onderhavig plan dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan door middel van een nieuw omgevingsrechtelijk besluit onder de Omgevingswet.

3.3 Woonvisie Gemeente Hollands Kroon

Vanuit de Woonvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 september 2024, wordt ingezet op behoud en versterking van de leefbaarheid en vitaliteit van alle kernen. De gemeente richt zich op de huidige inwoners, maar verwelkomt daarnaast ook instromers. Deze visie geldt als basis voor het sturen op een woningbouwprogramma dat voorziet in voldoende, duurzame, en vooral betaalbare woningen. Er zijn vier opgaven geformuleerd:

1. Beschikbaarheid van woningen. We bouwen om de leefbaarheid en het voorzieningenniveau van kernen te versterken en gebruiken daarvoor de overdruk op de woningmarkt. Dat betekent dat in elke kern een nieuwbouwopgave ligt, zodat starters en senioren in hun eigen dorp een geschikte woning kunnen vinden.
2. Wonen, zorg en welzijn. We faciliteren het oud worden in het eigen dorp. Met de voortgaande vergrijzing neemt de vraag naar zorg sterk toe. Er is behoefte aan aangepaste woningen, levensloopbestendige woningen, nieuwe vormen van samenwonen en combinaties van wonen en zorg.
3. Duurzame kwaliteit. De gemeente zet in op verduurzaming van de bestaande woningen, duurzame nieuwbouw en ‘bouwen vanuit de omgeving’. Hierbij zijn de thema’s passief bouwen, biobased, circulariteit en natuurinclusief de ambitie.
4. Betaalbaarheid staat voorop. We zetten vooral in op het toevoegen van betaalbare woningen en op het borgen van blijvende betaalbaarheid na oplevering. We willen toegroeien naar een aandeel van 30% sociale huur in de totale woningvoorraad. De woonvisie legt voor nieuwbouw de 30-30-40 regeling vast. Dat wil zeggen dat van het aantal te realiseren woningen:
 - 30% sociale huur is;
 - 30% middelduur (huur/koop), waarvan 15% tot een grens van € 250.000 en 15% tot een grens van € 350.000; en
 - 40% vrije sector.

Consequenties voor dit project:

Gelet op de grote behoefte aan woningen sluit de beoogde ontwikkeling goed aan bij de doelstellingen van de Woonvisie. Dit project draagt bij aan de spreiding van woningbouw over alle kernen en sluit daarmee aan op de gemeentelijke visie. In het woonprogramma wordt expliciet rekening gehouden met de vraag naar levensloopbestendige en aangepaste woningen voor ouderen. Betaalbaarheid is een belangrijk uitgangspunt; daarom wordt de 30-30-40 verdeling (30% sociale huur, 30% middenhuur/-koop, 40% vrije sector) onverkort voor het totale plangebied toegepast.

3.4 Woondeal 15 maart 2023

Op 15 maart 2023 hebben het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeenten in de regio Noord-Holland Noord een nieuwe woondeal gesloten (2.0) als vervolg op een eerdere woondeal uit 2020. De woningdeal uit 2023 heeft het uitgangspunt om voor 2030 ruim 7.400 woningen te realiseren in de Kop van Noord-Holland. Afgesproken is om gemiddeld binnen de gemeente 65% van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment (goedkoop en middelduur) te realiseren en te streven naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad.

Er wordt onderscheid gemaakt in een minimum en een maximum. Het minimum komt neer op een lokale behoefte van 205 woningen, plus 200 woningen uit de eerste woondeal en 400 woningen uit de tweede woondeal. Samen maakt dit een totale behoefte van 805 woningen. Het maximum komt neer op dezelfde lokale behoefte van 205 woningen, plus 200 woningen uit de eerste woondeal en 600 woningen uit de tweede woondeal. Samen maakt dit een totale behoefte van 1005 woningen voor in heel Wieringerwerf tot 2030.

Consequenties voor dit project:

Het uitgangspunt is om aan te sluiten bij de Woondeal waarin is afgesproken om op regioniveau ten minste 65% van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment (goedkoop en middelduur) te realiseren en te streven naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad. Voor dit project wordt daarom opgelegd dat van het aandeel vrije sector (40% op basis van de woonvisie) 5% van het aantal te realiseren vrije sector woningen moet worden gerealiseerd in de categorie landelijk middelduur, zijnde tot de op dat moment geldende NHG-grens.

3.5 Verkeer

Inrichting en veiligheid van het wegennet zal getoetst worden aan de richtlijnen van CROW, Duurzaam Veilig (DV3) en Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2030. De wegen worden ingedeeld aan de hand van het geldende wegcategoriseringsplan Hollands Kroon. In het wegontwerp wordt uitgegaan van de zwakkere verkeersdeelnemer en met de filosofie om fietsen te bevorderen door verbindingen met de fiets te prioriteren. Bij de ontsluiting van autoverkeer wordt goed het doel van de weg in kaart gebracht en daaruit volgt de bijbehorende inrichting van het wegprofiel. Gebiedsontsluitingswegen zijn 30 km/h (GOW30) en erftoegangswegen 30 km/h (ETW30).

Consequenties voor dit project:

Bij de uitwerking van het plan dient rekening te worden gehouden met de richtlijnen vanuit het CROW. De wegen worden ingedeeld aan de hand van het geldende wegcategoriseringsplan Hollands Kroon.

3.6 Handboek Inrichting Openbare Ruimte, 2022-2025

Bij de uitwerking van het plan dient het vigerend beleid te worden toegepast. Op het moment van vaststelling betreft dit het [Handboek Inrichting Openbare Ruimte 2022-2025](#) (hierna: HIOR).

Consequenties voor dit project:

Bij de uitwerking van het plan moet het HIOR als uitgangspunt dienen. Bij elke fase van het project moet de meest actuele versie van het HIOR toegepast worden en dus niet de versie die actueel was bij het afsluiten van de anterieure overeenkomst.

In het HIOR staat het hele proces van ontwerp tot overdracht beschreven. Tevens is een passage opgenomen hoe om te gaan bij afwijkingen op het HIOR. Het daar beschreven proces moet gevolgd worden indien er wensen zijn om af te wijken.

3.7 Groenstructuurplan (2021-2031) Hollands Kroon

Bij de uitwerking van het plan dient rekening te worden gehouden met het Groenstructuurplan Hollands Kroon. Dit plan richt zich op het herstellen, versterken en uitbreiden van houtige elementen (zoals bomenrijen, houtsingels en erfbeplantingen) om een dooraderd en biodivers landschap te realiseren. De kernpunten zijn als volgt:

- Versterking van biodiversiteit: Het creëren van een lokaal netwerk van houtige beplantingen dat diersoorten (zoals vleermuizen, vogels en insecten) leefgebied en migratieroutes biedt.
- Landschappelijke kwaliteit: Aansluiten bij de structuur van het landschap (organisch of rechtlijnig) om de identiteit en cultuurhistorische waarde te versterken.
- Klimaatadaptatie en gezondheid: Bomen zorgen voor CO₂-opslag, verkoeling, wateropvang en dragen bij aan menselijk welzijn.
- Robuust netwerk: Ontwikkeling van een grofmazig netwerk van robuuste houtverbindingen dat vertakt in fijnmazige structuren, zodat natuurkernen en agrarisch gebied beter worden verbonden



Afbeelding 9: Groenstructuurkaart (pagina 28-29 Groenstructuurplan 2021-2031)

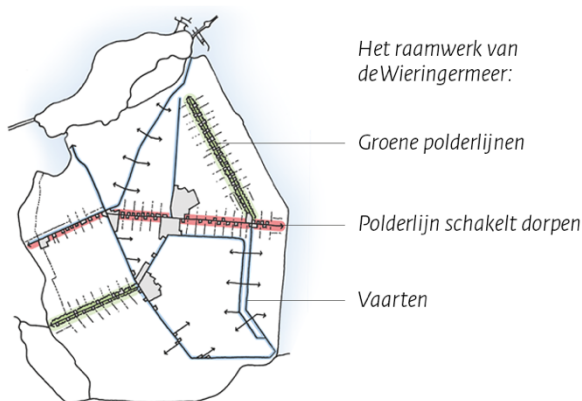
Consequenties voor dit project:

Het groenstructuurplan noemt de Oosterterpweg als onderdeel van het fijnmazige netwerk dat versterkt kan worden met nieuwe bomenrijen en struweelbeplanting. Rondom de Oosterterpweg wordt gekeken naar aanvulling van ontbrekende beplanting langs wegen en sloten om het netwerk compleet te maken en ecologische verbindingen te realiseren. De locatie ligt in een polderlandschap met een rechtlijnige structuur; hier beschrijft het plan de ambitie om bomenrijen aan te leggen langs wegen waar dat kan en houtsingels te plaatsen op bredere berm.

3.8 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Prachtlandschap Noord-Holland 2018

De [Leidraad Landschap & Cultuurhistorie](#) is een provinciale handreiking dat handvatten biedt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen om zorgvuldig om te kunnen gaan met landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek en daarnaast aan het versterken van de openheid van het landschap. De ambitie is dat ruimtelijke ontwikkelingen helder gepositioneerd zijn ten opzichte van de ruimtelijke dragers.



Afbeelding 10: Ruimtelijk uitgangspunt (Provincie Noord-Holland, 2018)

De Oosterterpweg is een belangrijke polderlijn in het raamwerk van de Wieringermeer. Er moet zorgvuldig om worden gegaan met deze belangrijkste/meest kenmerkende lijnen, op zo'n manier dat onder andere kenmerkende beplanting en de ritmiek van boerderijen met rood- en rietgedekte kappen en erven herkenbaar blijven.

Consequenties voor dit project:

De Oosterterpweg ligt op een duidelijke polderlijn, een ontginningsstructuur die de dorpen Wieringerwerf en Kreileroord verbindt. Volgens de Leidraad moet zo'n lijn herkenbaar en beleefbaar blijven als landschappelijke drager. Nieuwe woonvelden langs de weg moeten daarom aansluiten bij de bestaande ritmiek en het karakter van het polderlandschap. Daarnaast zijn binnen de nieuwe ontwikkeling ook zichtlijnen naar het open landschap van belang om de openheid te kunnen versterken.

3.9 Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA

Voor alle duurzaamheidsdoelen refereert de gemeente naar het door het college ondertekende convenant [Toekomstbestendige Woningbouw](#). De ambities die de gemeente hierbij heeft ondertekend zijn:

- Energie - Brons
- Circulair - Brons
- Duurzame mobiliteit - Brons
- Deelmobiliteit - Goud
- Klimaatadaptatie - Goud
- Natuurinclusief en biodiversiteit - Goud
- Groenblauw structuren - Zilver
- Gezonde leefomgeving – Brons

Consequenties voor dit project:

De ambitie is om zoveel mogelijk aan te sluiten op dit Convenant. Deze ambitie zal worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.

3.10 Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie 2023-2026

De Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie (2023-2026) heeft als doel om de gemeente voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering en toe te werken naar een klimaatbestendige/waterrobuuste gemeente in 2050. Leidende principes zijn: klimaatadaptatie gebeurt integraal, samen met inwoners en bedrijven, met groen als uitgangspunt (groen tenzij), via prioriteitsgebieden en meekoppelkansen. De kernpunten zijn als volgt:

Ambities en strategieën:

1. Een water robuuste leefomgeving (om wateroverlast en droogte te beperken).
2. Een hittebestendige woon- en werkomgeving (meer groen en schaduw).
3. Beperken van droogtegevoeligheid (zoetwaterbeheer en gezonde bodem).
4. Voorbereiden op overstromingen (gevolgbeperking en bewustwording).
5. Waardevolle groene inrichting (natuur inclusieve en biodiversiteitsversterkende maatregelen).

Gebiedsgerichte aanpak:

- In bebouwde gebieden ligt de nadruk op vergroening, wateropvang, groene daken en ontharding.
- In het buitengebied gaat het om klimaat robuuste landbouw, biodiversiteit en waterbeheer.
- In kuststroken speelt waterveiligheid een hoofdrol (dijken, vluchtroutes, terpen).

Consequenties voor dit project:

De locatie aan de Oosterterpweg zal transformeren van buitengebied naar bebouwd gebied waar klimaatadaptatieve maatregelen zoals waterbeheer (opvang en berging), bodemverbetering, vergroening en ontharding prioriteit hebben.

3.11 Overig beleid

Overig beleid waar rekening mee dient te worden gehouden, betreft onder meer:

- [Omgevingsplan Gemeente Hollands Kroon 2024](#)
- [Algemene verordening Ondergrondse Infrastructuur 2024](#)
- [Handboek Kabels en Leidingen 2015 gemeente Hollands Kroon](#)
- [Betonakkoord voor duurzame groei 2018-2023](#)
- [Convenant Toekomstbestendig Bouwen Versie 2.0 2024](#)
- [Convenant Toekomstbestendige Woningbouw Ambitieniveau Hollands Kroon](#)
- [Parkeerregels Hollands Kroon 2018](#)
- [CROW Kennisbank](#)
- [Visie op participatie gemeente Hollands Kroon 2022](#)
- [Participatieverordening gemeente Hollands Kroon 2022](#)
- [Beleidskaart Archeologie 2022](#)
- [Sportakkoord 2020](#)

4 | Ruimtelijke uitgangspunten

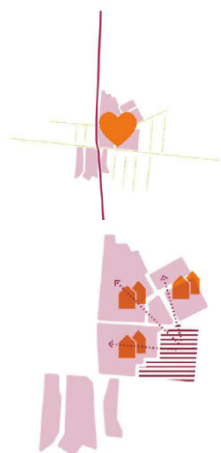
Bureau IMOSS heeft een stedenbouwkundig raamwerk voor de ontwikkeling aan de Oosterterpweg opgesteld. Deze opzet is tot stand gekomen in nauw overleg met de gemeente Hollands Kroon en het Rijksvastgoedbedrijf. De stedenbouwkundige hoofdopzet vormt de rode draad van deze Nota van Uitgangspunten en de basis voor de ontwikkeling naar woningbouw.



Afbeelding 11: Vogelvlucht ontwikkeling Oosterterpweg te Wieringerwerf

4.1 Visie

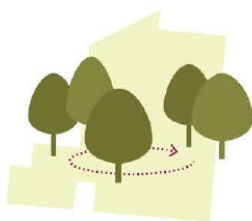
1. Een nieuwe wijk passend bij de cultuurhistorie en identiteit van Wieringerwerf



Wieringerwerf ontleent zijn identiteit aan de agrarische pioniersgeschiedenis, de dorpsopzet van Granpré Molière en het historische slenkenlandship. Samen vormen zij de ruimtelijke en landschappelijke dragers die het gebied verankeren in zijn oorsprong en toekomst.

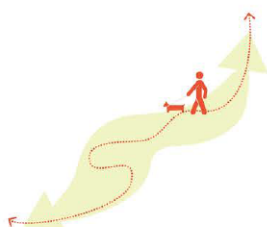
De nieuwe wijk speelt in op de lokale woonbehoefte met passende woningtypen en dichtheden, zorgvuldig ingepast in de dorpsrand. Groene buffers zorgen voor een vloeiende overgang naar landschap en bestaande wijken, terwijl boerderij De Oosterterp als herkenbaar historisch element behouden blijft.

2. Een groene woonomgeving met het Slenkenpark als landschappelijke en ruimtelijke drager van het plangebied



Groene randen rondom het plangebied zorgen dat afstand wordt gehouden tot de bestaande bebouwing en de bestaande boerderij en tegelijkertijd versterken deze randen het groene karakter van de nieuwe wijk. Het Slenkenpark is de landschappelijke en ruimtelijke drager van het plangebied en brengt reliëf en identiteit in het gebied. Het park is op zoveel mogelijk plekken beleefbaar en toegankelijk. Het Slenkenpark wordt begeleid door accenten in de bebouwing. Deze zorgen voor oriëntatiepunten en leiden de wandelaar en fietser door het park.

3. Een wijk die zorgt voor verbinding. Verbinding tussen de bewoners onderling maar ook een verbinding via een langzaamverkeersnetwerk en het groennetwerk met de bestaande wijken van Wieringerwerf.

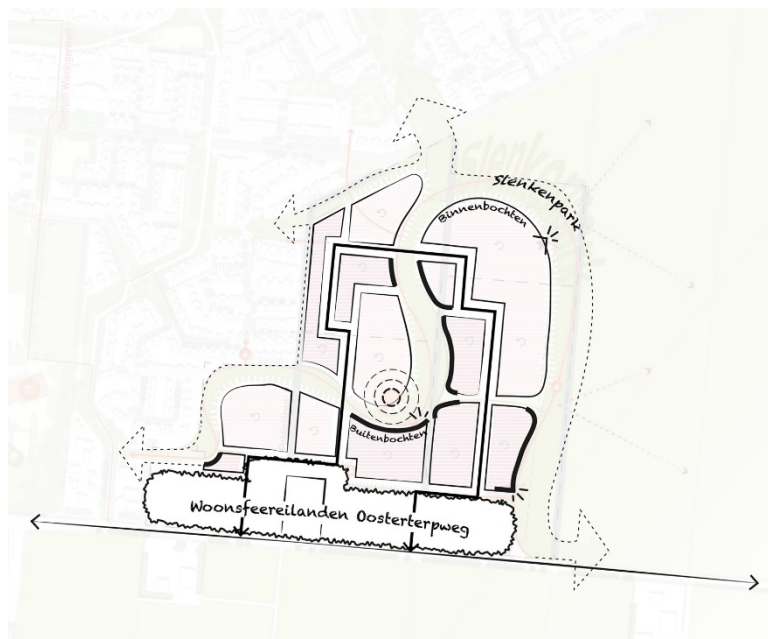


Een fijnmazig langzaamverkeersnetwerk staat centraal. De openbare ruimte wordt uitnodigend voor ontmoeting, beweging en het leggen van verbindingen met de omliggende buurten en het dorp.

4.2 Stedenbouwkundig concept

4.2.1 Het verhaal van Wieringerwerf

Het verhaal van Wieringerwerf ontvouwt zich in drie samenhangende verhaallijnen, die ieder hun eigen kwaliteit en betekenis toevoegen. Allereerst is 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 (zie 2.3). Vervolgens het landschap: de oude slenken vormen de landschappelijke drager en brengen reliëf en identiteit in het gebied. Ten slotte speelt het robuuste groenblauwe raamwerk een centrale rol in de definitie van de woonsferen. Samen vormen deze drie lagen het fundament waarop de nieuwe woonwijk wordt ontworpen: geworteld in het verleden en gericht op de toekomst.



12-14e eeuw

Het eiland Wieringen was een uitvalsbasis voor vikingen vanwege de gunstige ligging aan de Zuiderzee.

14-18e eeuw

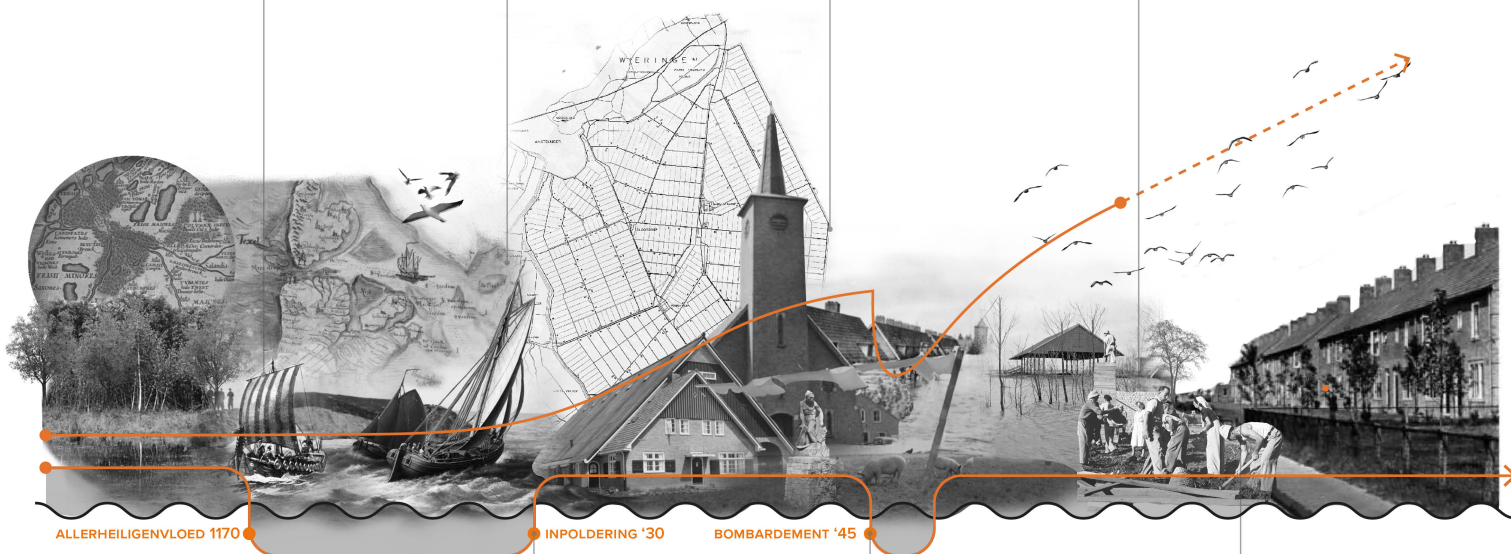
De Zuiderzee was van groot economisch belang voor Nederland vanwege een belangrijke handelsroute, visserijgebied en verbinding tussen de Noordzee en de Hanzesteden.

1934

Selectie door de overheid van waardige boeren om de ideale agrarische samenleving samen te stellen

Jaren 50-60

De pioniers bouwen de Wieringermeer weer op, vrij snel na de overstroming groeiden de drie kernen; Sloodorp Middenmeer, Wieringerwerf.



Vroege middeleeuwen

Het Kreilerwoud was een bos dat in de vroege middeleeuwen tussen West-Friesland en Midden-Friesland zou hebben gelegen.

1930

De Wieringermeerpolder werd als eerste polder van de Zuiderzeewerken gerealiseerd waarbij zeer vruchtbare grond werd teruggewonnen.

1945

De Wieringermeerpolder overstromde vanwege een bombardement op de dijk, enkele elementen zoals monument de Maaier en de protestante kerk blijven behouden

Nu - toekomst

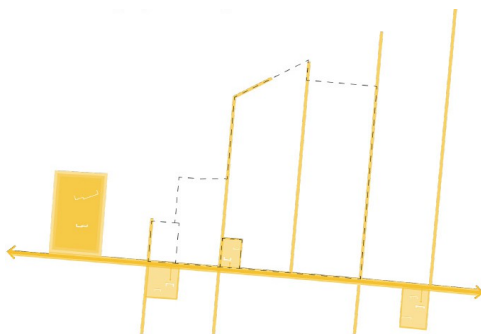
De Wieringermeer(polder) wordt gekenmerkt door de dynamiek tussen land en water. De hechte pioniersdorpen zitten geworteld in het DNA van de dorpen.

4.3 Ruimtelijke principes

Er zijn meerdere ontwerpprincipes onderzocht om als ruimtelijk raamwerk te dienen. Gekozen is voor een gelaagdheid waarbij recht wordt gedaan aan het verleden en tegelijkertijd een eigentijdse herkenbare laag wordt toegevoegd. Dit geeft het plangebied een duidelijk herkenbare en herleidbare identiteit.

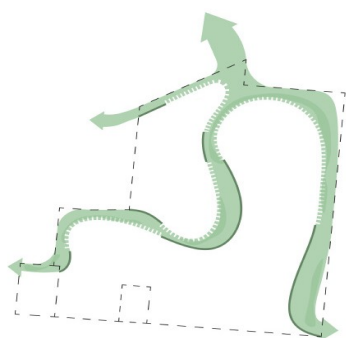
Ontginningsstructuur als fundament

Dit is een gebied met een pioniersgeschiedenis, waar landbouw de toon zette en ruimtelijke efficiëntie de basis vormde. De strakke verkaveling, typerende hoekverdraaiingen en functionele opzet geven de polder zijn karakteristieke ritme (zie 2.3). Deze structuur is niet alleen ruimtelijk interessant, maar ook essentieel voor de identiteit van de plek - en daarmee een belangrijk uitgangspunt in het ontwerp. De rationele verkaveling en het maakbare landschap die zo kenmerkend zijn voor de Wieringermeer. De agrarische kavelsloten vormen belangrijke lijnen in het plangebied en zijn van ecologische meerwaarde (zie 4.15). De Oosterterpweg is een belangrijke weg vanuit de agrarische identiteit gezien.



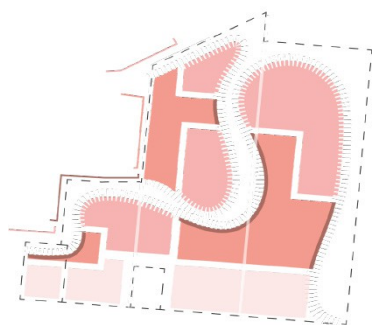
Slenken als landschappelijke drager

Wieringerwerf kent een bijzondere geschiedenis met het water. In de bodem is het oorspronkelijke slenkenlandschap ondanks de latere ontginning nog altijd zichtbaar en voelbaar aanwezig. Deze gelaagdheid van het landschap vormt een waardevol vertrekpunt en een logische aaneengesloten verbinding op het bestaande groennetwerk van Wieringerwerf. Het is daarnaast van ecologische meerwaarde (zie 4.15). Deze historische laag wordt - in overdrachtelijke zin - geïntroduceerd, als fundament voor een gebied dat recht doet aan zijn oorsprong. De oude slenken vormen de landschappelijke drager en brengen reliëf en identiteit in het gebied en zorgen voor een natuurlijke, recreatieve en sociale verbinder. Geïnspireerd op de natuurlijke stroming van een rivier (zie afbeelding 18 op pagina 34) zullen de binnenbochten een zachte kant van het park zijn met een natuurlijke overgang naar de aangrenzende woningen. Hier is ruimte voor waterberging en verblijven. De buitenbochten zullen worden gekenmerkt door een recreatieve fietsverbinding en een harde grens aan het park.

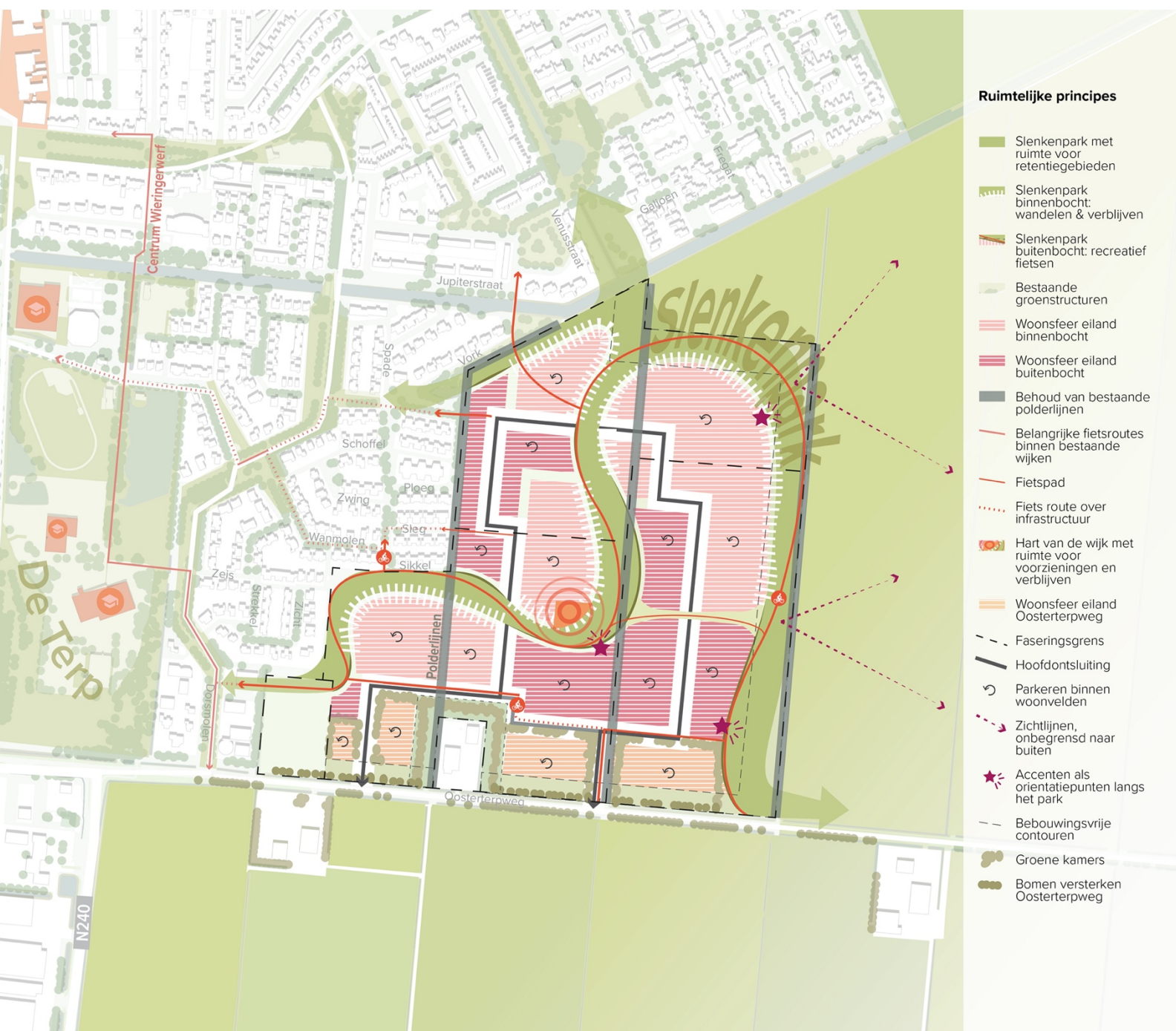


Eilanden

Dit raamwerk benadrukt de relatie met het water en verwijst subtiel naar het idee van eilandvorming binnen de polderstructuur. De toe te voegen woonvelden aan de Oosterterpweg zullen meedoen in de ritmiek en sfeer van de ontginning en het pionieren. De sfeer van de overige woonvelden wordt bepaald door het Slenkenpark en reageert hier ook als zodanig op. Geïnspireerd op de natuurlijke stroming van een rivier zullen de binnenbochten een natuurlijke overgang naar de aangrenzende woningen hebben. De buitenbochten zijn de bochten waar de woningen georiënteerd zijn op het recreatieve fietspad en het Slenkenpark.



4.4 Stedenbouwkundig raamwerk



Afbeelding 12: Stedenbouwkundig raamwerk



Afbeelding 13: Positieve gezondheid

4.5 Belangrijke thema's

Op stedenbouwkundig niveau spelen op deze locatie enkele thema's een cruciale rol. Ze vragen om zorgvuldige afstemming op de plek en haar karakter. Het ontwerp van een nieuwe leefomgeving kan een gezonde leefstijl bevorderen. Dit kan worden samengevat in de zes dimensies van Positieve Gezondheid:

1. Lichaamsfuncties
2. Mentaal welbevinden
3. Zingeving
4. Kwaliteit van leven
5. Meedoen
6. Dagelijks functioneren

Deze zes dimensies bieden meekoppelkansen waarbij ontwerpuitgangspunten bij kunnen dragen aan meerdere dimensies om Positieve Gezondheid na te streven. Deze thema's werken door de schalen heen en vormen de rode draad van het raamwerk tot en met het inrichtingsplan.

4.5.1 Belangrijke thema's gekoppeld aan positieve gezondheid



Groene woonomgeving

Lichaamsfuncties (1): Een natuurlijke inrichting die uitnodigt tot bewegen, sport en spel ondersteunt lichamelijke gezondheid en fitheid. Kwaliteit van leven (2): Een veilige, kwalitatieve leefomgeving versterkt het woongenot en het gevoel van welzijn. Groene buffers houden afstand van de omliggende buurten en het agrarische gebied.



Bodem en water

Mentaal welbevinden (3): Herkenbaarheid en variatie zijn hier van belang, maar ook een duurzame en klimaatbestendige omgeving kan positief bijdragen aan een mentale gezondheid en de bewustwording van de relatie met het water.



Identiteit

Zingeving (4): Ruimte voor rust en herstel ondersteunt persoonlijke reflectie en betekenisgeving. Het behouden en versterken van de cultuurhistorie en identiteit van een plek geeft mensen een gevoel van verbondenheid en richting.



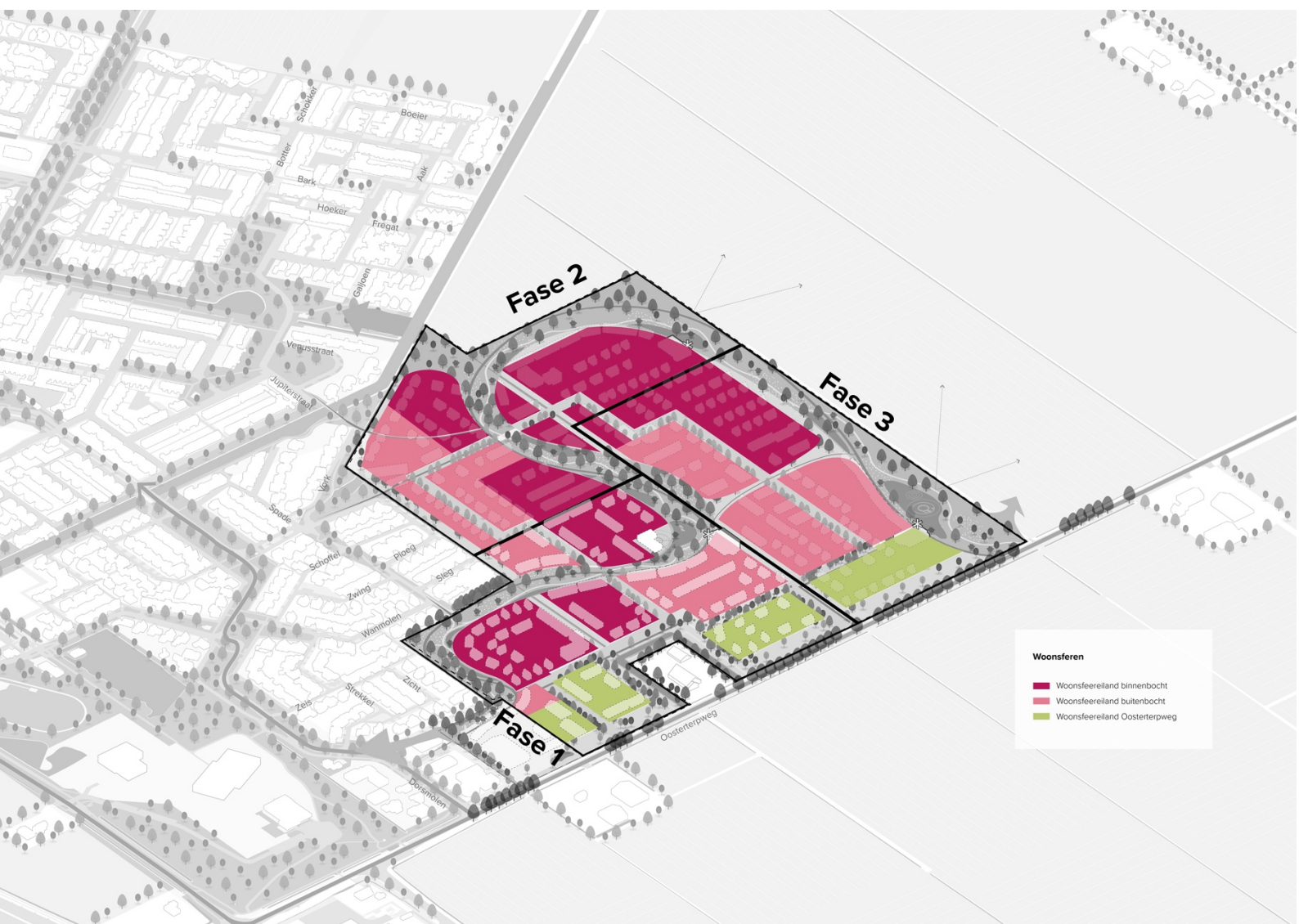
Samenleving

Meedoen (5): Sociale cohesie ontstaat waar de leefomgeving uitnodigt tot contact en samenwerking via ontmoetingsplekken, gedeelde tuinen, moestuinen, (openbare) sportvoorzieningen en ruimte voor spelen en initiatieven.



Bereikbaarheid

Dagelijks functioneren (6): Voor het dagelijks functioneren is de bereikbaarheid van belang. Het gaat hierbij om de bereikbaarheid en toegankelijkheid van woningen en eventuele voorzieningen. Parkeren en goede fiets-/wandelroutes zijn hierbij belangrijk. Het langzaamverkeer staat centraal en verbindt de nieuwe wijk met haar omgeving.



Afbeelding 14: Woonsferen fase 1, 2 en 3.

4.6 Wonen

4.6.1 Woningbouwprogramma

Het beleid is erop gericht om per gebied of wijk een optimale mix van doelgroepen na te streven met een bijbehorend woningbouwprogramma. In iedere fase vraagt de gemeente een mix van sociaal, middelduur en dure woningen. Voor het (definitieve) woningbouwprogramma gelden de volgende eisen en ambities:

1. Het uitgangspunt is een 30-30-40 verdeling;
2. Ruimte voor 800-1000 woningen (lokale plus (boven)regionale behoefte);
3. Variatie aan typologieën.

Het uitgangspunt voor het totale plangebied is de 30-30-40 (sociaal-middelduur-vrije sector (inclusief middelduur landelijk)) verdeling, maar in Wieringerwerf ligt ongeveer de helft van de behoefte bij sociale huur. De versnellingslocatie (Dorsmolen-Oost) draagt hieraan bij. De gemeente staat open voor innovatieve concepten, zoals de combinatie met zorg en het mee ontwerpen van mantelzorgwoningen of huisvesting voor arbeidsmigranten in de nieuwe woonwijk. Voor arbeidsmigranten gaat het dan om mid- en longstay verblijven. Deze woningen kunnen mogelijk na 10-20 jaar



Afbeelding 15: Woonsferen fase 1

worden omgezet naar levensloopbestendige woningen, waar ook behoefte aan is.

Wat betreft woningtypologieën is er een grote variatie mogelijk, waardoor rijwoningen, hofjes, patio's en rug aan rug woningen allemaal mogelijk zijn in de nieuwe wijk. Ook is er een behoefte aan levensloopbestendige woningen gezien de vergrijzing in de omgeving. De gemeente staat open voor innovatieve woonconcepten en het zou interessant kunnen zijn om concepten met zorg mee te nemen in de typologie van de nieuwe wijk.

De variatie aan typologieën die een plek krijgen binnen fase 1 sluiten aan op het indicatieve programma vanuit het woonbehoefte onderzoek uitgevoerd door SWECO (april 2025). Dit resulteert in een mix van rijwoningen, rug aan rug woningen en appartementen binnen het sociale segment, rijwoningen en appartementen binnen het middensegment en levensloopbestendige rijwoningen, vrijstaande woningen, twee onder een kap woningen en appartementen binnen het dure segment. Dit aanbod sluit aan bij de woonbehoeftes. Een mogelijke programmatische uitwerking is zichtbaar in hoofdstuk 6.

Bij de ontwikkeling wordt voortgebouwd op de principes van het dorps karakter zoals Granpré Molière die ooit voorstelde, met aandacht voor variatie in het straatbeeld door verspringende rooilijnen en wisselende oriëntaties, en met een opzet die gekenmerkt wordt door kleinschalige bebouwing, het gebruik van baksteen en de aanwezigheid van een tuin of groene ruimte bij iedere woning (zie 2.3).

Met het oog op enerzijds de komst van de sociale huurwoningen op de versnellingslocatie aan de Dorsmolen-Oost en anderzijds de kosten-/batenverhouding tussen de verschillende fases varieert de verdeling in de segmentering per fase. De segmentering per fase wijkt af van de eerder benoemde 30-30-40 verhouding, maar het gemiddelde van de segmenten over alle fases zorgen voor een juiste verhouding voor de totale ontwikkeling.

Woningdifferentiatie per fase:

	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Gemiddeld
Sociaal	25%	33%	32%	30%
Middelduur laag	15%	15%	15%	15%
Middelduur hoog	20%	13%	12%	15%
Middelduur landelijk	5%	5%	5%	5%
Vrije sector	35%	35%	35%	35%
	100%	100%	100%	100%

De prijsklasse zal ten allen tijden moeten voldoen aan het vigerende beleid (woonvisie en Rijksbeleid). Dit betekent dat de gehanteerde prijsklassen in de toekomst mee bewegen met eventuele wijzigingen. Prijsgrens per prijsklasse op moment van vaststelling:

Prijsklasse	Prijsgrenzen
Middelduur laag	Koopprijs < € 250.000
Middelduur hoog	Koopprijs tussen € 250.000 en € 350.000
Middelduur landelijk	Koopprijs tot € 405.000 (onder landelijke NHG-grens)
Vrije sector	Koopprijs > € 350.000

4.6.2 Gemeenschappelijke ruimten

In de appartementencomplexen zullen zowel jonge als oudere bewoners kunnen wonen. Om de sociale cohesie in de nieuwe wijk te bevorderen is het prettig als er ruimtes of plekken zijn waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Dit kan zowel binnen als buiten zijn. Daarnaast is het wenselijk om in de buitenruimte een aanleiding te creëren waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Bij de uitwerking van de plannen wordt hier aandacht aan besteed.

4.7 Beeldkwaliteit

Uit het stedenbouwkundige raamwerk volgen de volgende globale uitgangspunten m.b.t. de beeldkwaliteit. Een nadere uitwerking van deze uitgangspunten volgt in de beeldkwaliteitsplannen voor fase 1,2 en 3. In elk beeldkwaliteitsplan wordt vooruitgeblikt naar de beeldkwaliteit in de volgende fase en teruggeblikt op de beeldkwaliteit van de voorgaande fase.

4.7.1 Openbare ruimte

- Het Slenkenpark is de ecologische, recreatieve en sociale drager van het plan (zie 4.7.4). De structuur van het park is geënt op de landschappelijke ontstaansgeschiedenis en geeft daarmee identiteit aan de wijk.
- Met de groenstructuren die zullen ontstaan zal de nieuwe wijk uitvloeien in het omringende landschap. De wijk krijgt als geheel een groene omkadering die voor deze vloeiende overgang zal zorgen. Dit sluit aan bij het principe van groene grenzen dat in de rest van Wieringerwerf zelf ook wordt toegepast (zie hoofdstuk 2.3).
- In verband met klimaatadaptatie (zie hoofdstuk 4.13) wordt de openbare ruimte zo groen mogelijk ingericht met veel bomen. Regenwater wordt waar mogelijk oppervlakkig afgevoerd richting centraal gelegen retentiegebieden.
- De hoofdstructuur die de woonvelden onderling verbindt kent een eenduidig, groen wegprofiel met aan beide zijden een groenstrook met bomen. In dit profiel worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd.
- Binnen de woonvelden vindt het parkeren zoveel mogelijk plaats op achterterreinen, daarnaast is er ruimte voor groen om water op te vangen en te laten infiltreren en/of af te voeren. Groenstroken zijn hiervoor opgenomen in het straatprofiel (zie hoofdstuk 5.1.2).

Afbeelding 17: Beeldkwaliteit openbare ruimte



4.7.2 Ruimtelijke dragers

1. Slenkenpark

Centraal in het plan ligt het Slenkenpark, een landschappelijke structuur geïnspireerd op het historische slenkenlandschap.

Het Slenkenpark is de landschappelijke en ruimtelijke drager van het plangebied en brengt reliëf en identiteit in het gebied. Daarnaast fungeert het park ook als ecologische, recreatieve en sociale drager.

Het Slenkenpark volgt het principe van de natuurlijke stroming van een rivier en kent daarom een 'snelle' en een 'langzame' zijde. De snelle zijde volgt steeds de buitenbochten van het park; hier loopt een doorgaand recreatief fietspad. De langzame zijde ligt aan de binnenbochten van het park. Op de rustige, meanderende delen ontstaat juist ruimte voor vertraging, waar het reliëf van de slenken zichtbaar wordt en water op natuurlijke wijze wordt opgevangen. Hier lopen wandel- en struipaden en worden natuurlijke speelplekken ingericht. Deze plekken hebben een natuurlijke inrichting; hier wordt een groot gedeelte van de waterberging gerealiseerd in wadi's en beplante retentiezones.

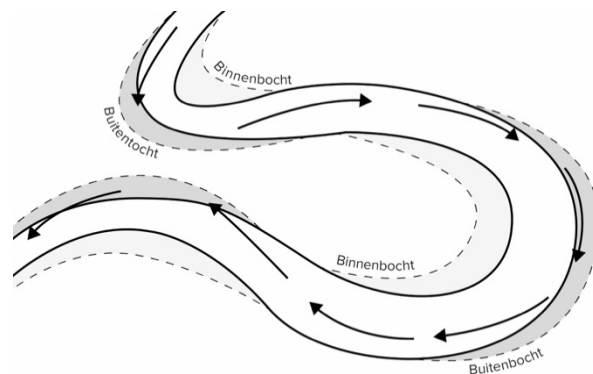
De vorm van het park - met binnenbochten als verblijfsplekken en buitenbochten met een recreatieve fietsroute - brengt dynamiek, oriëntatie en beleving in het gebied.

Het park sluit aan op de bestaande groenstructuur van Wieringerwerf en verbindt de wijk zowel landschappelijk als programmatisch. Het park is op zoveel mogelijk plekken beleefbaar en toegankelijk. Het park stimuleert Positieve Gezondheid door ruimte te bieden voor bewegen, spelen en ontmoeten, in een groene en natuurlijke omgeving die uitnodigt tot verblijf. Rondom dit park liggen de woonvelden.

2. Polderlijnen

De bestaande agrarische sloten refereren aan het pionieren, de rationele verkaveling en het maakbare landschap die zo kenmerkend zijn voor de Wieringermeer. Ze geven daarmee historisch besef. Ze zorgen voor identiteit, herkenbaarheid en continuïteit met het omliggende landschap.

Bestaande greppels worden getransformeerd naar natuurvriendelijke retentiegebieden. Hiermee krijgen deze een prominente rol in de openbare ruimte en maken ze een sterke koppeling met de cultuurhistorie van de Wieringermeerpolder. Tevens zijn natuurvriendelijke oevers van belang voor de klimaatopgave.



Afbeelding 18: Natuurlijke stroming rivier



3. Hart van de wijk

Midden in de wijk, aan het Slenkenpark, vormt een cluster van voorzieningen, waar nu een reservering voor opgenomen is, in de toekomst het levendige hart van de wijk: een plek voor ontmoeting, gemak en samenleven.



4. Langzaam verkeer centraal

Het autoverkeer wordt ontsloten via twee aansluitingen op de Oosterterpweg. Hierdoor krijgt de auto een minder prominente plek binnen de wijk zelf, wat de leefkwaliteit ten goede komt. In plaats daarvan staat een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer centraal: uitnodigend voor ontmoeting, beweging en het leggen van verbindingen met de omliggende buurten en het dorp. Binnen de woonvelden vindt het parkeren zo veel mogelijk op achterterreinen plaats (auto uit het zicht) waardoor een groene leefomgeving ontstaat waar ruimte is voor voetgangers, fietsers, ontmoeting en groen.



5. Zichtlijnen, routing en inscenering

Het Slenkenpark wordt begeleid door accenten in de bebouwing. Op strategische plekken langs het park is ruimte voor architectonische accenten met, op basis van uitgangspunten van architect Granpré Molière, behoud van een dorpse schaal en uitstraling in de architectuur.

Daarnaast zorgen de accenten voor oriëntatiepunten en leiden de wandelaar en fietser door het park. Zo ontstaat een samenhangend geheel waarin landschap en bebouwing elkaar versterken. Denk hierbij aan appartementen van maximaal vijf bouwlagen of woningen met een markante kapvorm of bijzondere architectuur. De aard en schaal van deze accenten dienen zorgvuldig te worden afgestemd op de specifieke locatie binnen het plan, zodat deze bijdragen aan een gevarieerd en herkenbaar straatbeeld.



4.7.3 Bebouwing

- Bebouwing grenzend aan de buitenbochten van het Slenkenpark heeft een gesloten bebouwingsstructuur met voorkanten naar het park waardoor de parkbeleving wordt versterkt.
- Langs de binnenbochten van het park wordt aangesloten met een vrij, meer informeel verkavelingspatroon.
- Appartementen grenzend aan het park hebben een alzijdige uitstraling en staan 'met de voeten' in het park. Op deze manier vormen ze belangrijke accenten en herkenningpunten.
- Appartementen in de woonvelden maken deel uit van een bebouwingsblok met parkeren op het achterterrein.
- De woonvelden langs de Oosterterpweg doen mee in de ritmiek en het karakter van de ontginning en het pionieren (zie 2.3) en zal bestaan uit een variatie aan woonvelden met daarbij aansluitende typologieën.
- Het gewenste architectuurbeeld is overwegend gebaseerd op traditionele bouwvormen zoals jaren '30 stijl en mid-century wederopbouw architectuur (jaren '50) en sluit daarmee aan op de traditie van de Wieringermeerpolder. Uitzonderingen in de vorm van eigentijdse invullingen zijn denkbaar op specifieke plekken. Dit sluit ook aan op de wensen van bewoners die als resultaat zichtbaar werden met behulp van een Swipocratie. Hier is meer over te lezen in bijlage 9.

Afbeelding 16: Beeldkwaliteit bebouwing



4.7.4 Woonsferen

De woongebieden kennen een rijk palet aan woonsferen die inspelen op de landschappelijke structuren en het Slenkenpark. Van wonen langs polderlijnen en groene woonstraten tot velden aan de Oosterterpweg: elke sfeer heeft een eigen karakter en beleving. Appartementen en grondgebonden woningen zijn zorgvuldig gepositioneerd, soms met een sterke relatie tot het park, soms juist in de luwte van de woonvelden. Zo ontstaat een gevarieerd geheel waarin groen, water en architectuur elkaar aanvullen en samen zorgen voor herkenbare, leefbare en toekomstbestendige woonmilieus. Op deze woonsferen zal in de volgende fasen van de planontwikkeling (het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan) worden voortgebouwd, zodat de kwaliteiten verder worden verdiept en concreet uitgewerkt.

1. Voorkanten aan het Slenkenpark:

Bebouwing grenzend met de voorkanten aan het Slenkenpark heeft een gesloten bebouwingsstructuur. De parkbeleving wordt versterkt door de relatie binnen-buiten te benadrukken, bijvoorbeeld in de vorm van veranda's aan de voorzijde van de woning. De woningen liggen soms met de voorkant aan het fietspad. Het fietspad is ingepast in het groen.



2. Achterkanten aan het Slenkenpark:

Bebouwing grenzend met de achtertuinten aan het Slenkenpark hebben een vrij, meer informeel verkavelingspatroon met bijzondere aandacht voor (groene) erfafscheidingen, met name bij de aansluiting op het park.



3. Appartementen aan het Slenkenpark:

Appartementen grenzend aan het park hebben een alzijdige uitstraling (portiekontsluiting) en staan 'met de voeten' in het park. Op deze manier vormen ze belangrijke accenten en herkenningspunten. Dit sluit ook aan op de visie die Granpré Molière (zie 2.3) bij de ontwikkeling van Wieringerwerf voor ogen had, waarbij hij rekening hield met zichtlijnen voor de situering van markante gebouwen.



4. Appartementen binnen het woonveld

De appartementen binnen het woonveld zijn zorgvuldig ingepast zodat ze aansluiten bij de schaal en uitstraling van de omliggende woningen. Ze zorgen voor variatie in woonvormen, versterken de ruimtelijke samenhang en creëren kleinschalige ontmoetingsplekken. Deze complexen vormen de afronding van het woonveld: naar buiten toe presenteren zij een representatieve gevel, terwijl de binnenzijde met galerijen en parkeren wordt georganiseerd.



5. Wonen aan een woonstraat:

In het plan zijn ook woningen die niet aan het Slenkenpark of aan een polderlijn grenzen. Deze woningen liggen aan secundaire wegen (de woonstraten). De woonstraten zijn zo groen mogelijk ingericht met veel bomen. Regenwater wordt waar mogelijk oppervlakkig afgevoerd.



6. Wonen aan de Oosterterpweg:

De woonvelden langs de Oosterterpweg doen mee in de ritmiek en het karakter van de ontginning en het pionieren (zie 2.3). Deze zone bestaat uit een variatie aan woonvelden met daarbij aansluitende typologieën. De woningen richten zich met de voorkanten op het groen waardoor een kwalitatieve openbare ruimte tussen de velden ontstaat. De boerderij aan de Oosterterpweg 1 wordt ingepast als een op zichzelf staand erf.



7. Wonen aan de polderlijnen:

Woningen kunnen met hun voor- of achter- of zijkant aan de polderlijnen liggen. Polderlijnen met daaraan grenzend voorkanten van woningen, fungeren als plek voor de bewoners om te spelen en te verblijven. Polderlijnen met daaraan grenzend achterkanten van woningen hebben een ander karakter. De overgang van de achtertuinen naar het water is geleidelijk vormgegeven met lage erfafscheidingen om de openheid van de lijnen te behouden.



8. Wonen aan de laan

Bebouwing grenzend aan de hoofdinfrastructuur (de laan) hebben hun voorzijde of zijkant hieraan georiënteerd. Het profiel van deze laan bestaat uit stoepen en groen langs de geasfalteerde weg. De groenstroken bieden ruimte voor bomen. Parkeren vindt niet langs deze lanen plaats.





Afbeelding 19: Kaart voorzieningen

4.8 Voorzieningen

Door de toevoeging van 800-1000 nieuwe woningen kan behoefte ontstaan aan enkele voorzieningen, bijvoorbeeld op het gebied van gezondheidszorg of collectieve ruimtes (ontmoetingsfunctie). Deze functies zijn in de stedenbouwkundige opzet opgenomen in de vorm van een ruimtereservering. Deze locatie ligt centraal in het plangebied, waardoor het een belangrijke rol kan spelen in de wijk en de vorming van sociale cohesie tussen de toekomstige bewoners van het gebied.

De Quick Scan Voorzieningen Wieringerwerf, uitgevoerd door BRO, geeft inzicht in de behoefte aan voorzieningen als gevolg van deze nieuwe gebiedsontwikkeling voor Wieringerwerf. Het onderzoek gaat uit van een toevoeging van 800-1000 woningen. Dit onderzoek is op basis van landelijke kengetallen tot stand gekomen en is daarom getoetst in de vorm van participatie (zie bijlage 9).

4.8.1 Spelen en sport

In Hollands Kroon wordt vanuit haar beleid ingezet op het stimuleren van een gezonde leefstijl en het faciliteren van voldoende sport- en beweegmogelijkheden in de openbare ruimte. Dit betekent dat bij gebiedsontwikkelingen niet alleen sportaccommodaties, maar ook informele beweegvoorzieningen en speelplekken een plek krijgen in de ruimtelijke uitwerking.

Door de toevoeging van woningen kan het zijn dat er behoefte ontstaat aan meer openbare sportfaciliteiten. Dit betekent dat in de openbare ruimte van het plangebied sport- en/ of beweegvoorzieningen moeten worden aangebracht in ongeorganiseerd verband voor alle leeftijden. Een divers en inclusief sportaanbod is belangrijk,

zodat inwoners een sport kunnen beoefenen die aansluit bij de wensen. Sport- en spelvoorzieningen zijn - naast de traditionele locatie van de voetbal, - geconcentreerd op en om de locatie van sportcampus De Terp.

Voor speelplekken en beweegruimte is geen beleid, maar wel een richtinggevend advies vanuit de gemeente. De ambitie is derhalve om de koppeling te maken met het groen-/wandelnetwerk om een doorlopende beweegstructuur te realiseren.

- Kinderen: veilige, zichtbare speelplekken in woonvelden.
- Tieners: sport- en ontmoetingsplekken (bijvoorbeeld multifunctionele velden, freerun/basketbal).
- Ouderen/volwassenen: laagdrempelig via wandelroutes, rustpunten, fitnessstoestellen.

4.8.2 Commerciële voorzieningen

De Quick Scan Voorzieningen concludeert dat voor deze ontwikkeling detailhandel geldt dat nieuwe vestigingen vooral van kwalitatieve meerwaarde moeten zijn. Op deze manier wordt het winkel- en horeca-aanbod versterkt. Op basis van landelijke kengetallen is er wel behoefte aan restaurants, lunchrooms of een snackbar.

Uit de participatie blijkt dat onder de bewoners de behoefte bestaat aan onder meer een gezellig terras. Daarnaast bestaat behoefte aan een supermarkt op een andere locatie dan de bestaande dorpskern, om zodoende de verkeersdruk te spreiden. Het beleid van de gemeente is gericht op het clusteren van dit voorzieningen. Daarom wordt er binnen fase 1 geen ruimte gereserveerd voor detailhandel en is dit vooralsnog ook niet voorzien in fase 2 en 3.

Door deze voorzieningen te concentreren in het centrum, blijft de exploitatie van winkels financieel haalbaar. Eventuele uitbreiding van commerciële voorzieningen op het gebied van detailhandel kan op termijn plaatsvinden, mits dit wordt onderbouwd met gedegen marktonderzoek waaruit aantoonbare marktruimte en een passende positionering blijken.

Het initiatief voor aanvullende voorzieningen in de bestaande dorpskern ligt bij marktpartijen. De gemeente faciliteert, vanuit maatschappelijk belang, zowel de bestaande als de nieuwe detailhandel in het centrum van Wieringerwerf, met name rondom de Terpstraat. De toekomstige bewoners van de nieuwe wijk zullen bijdragen aan het draagvlak voor de bestaande en mogelijk aanvullende voorzieningen.

4.8.3 Uitwerking fase 1

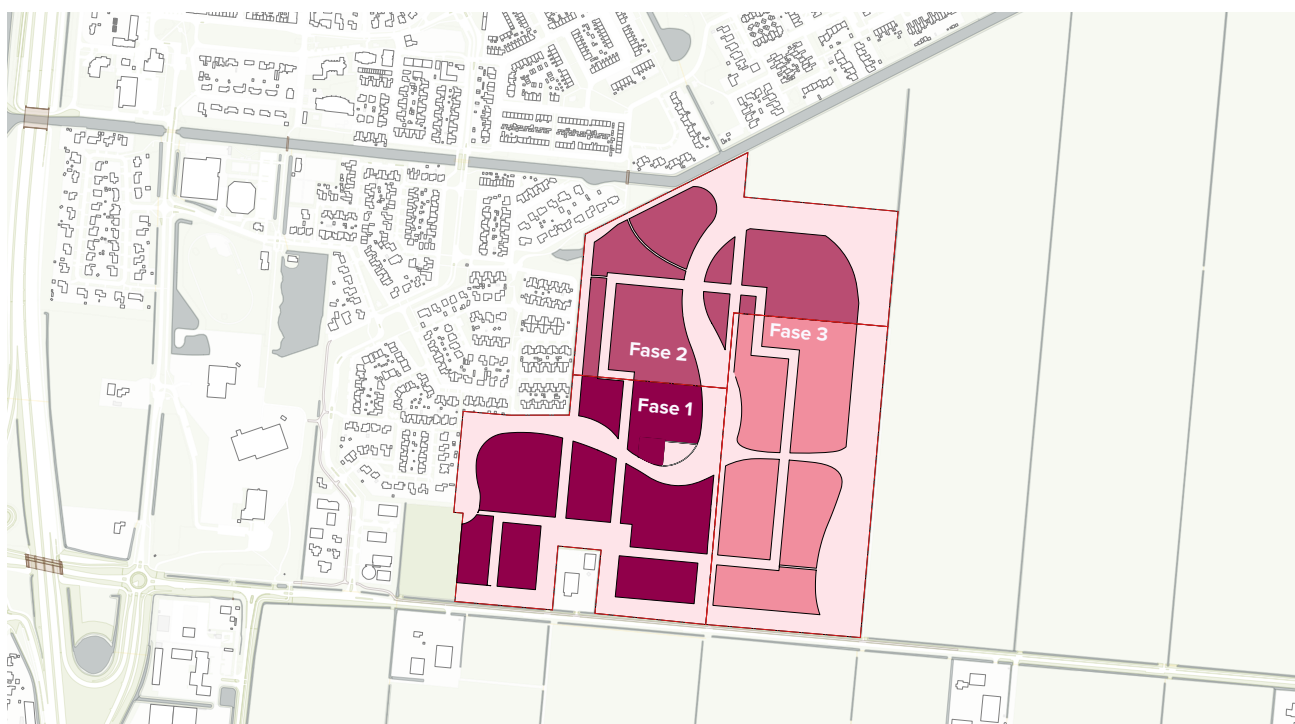
Openbare voorzieningen bevinden zich op strategische plekken binnen de wijk, aansluitend bij het principe van Granpré Molière (zie 2.3) en de voorzieningen zijn geclusterd op een prominente locatie aan het Slenkenpark. Daarom wordt er centraal binnen dit plangebied een ruimtereservering vrijgehouden van 1.500 m² BVO. Voor de ontwikkeling van fase 1 wordt ingezet op een invulling van deze ruimtereservering met maatschappelijke functies (zoals tandarts, huisarts of een zorgcentrum in brede zin) en een tiny horeca categorie 1 voor maximaal 150 m² BVO om bijvoorbeeld een kleinschalige lunchroom met terras bij het Slenkenpark te realiseren en daarmee de mogelijkheid tot ontmoeting te versterken en de beleefbaarheid van het park te vergroten. De ruimtereservering zal flexibel bestemd worden, zodat de reservering ook gebruikt kan worden voor extra woningen of bijvoorbeeld een woonzorgconcept.

Voorafgaand aan fase 2 zal de behoefte aan voorzieningen opnieuw onderzocht worden. Speciaal zal daarbij aandacht zijn voor een eventueel ontstane behoefte aan een dependance voor een basisschool en aan kleinschalige retail om te voorzien in de eerste levensbehoeften.

4.9 Fasering

Passend bij de omvang van de huidige kern zal gefaseerd verkocht en ontwikkeld worden. Het is hierbij belangrijk dat er na elke fase een kwalitatief plan ontstaat ('altijd af principe'). Het 'altijd af principe' dient in deze fase als richtinggevend uitgangspunt, en hoeft niet in alle onderdelen direct tot in detail te worden gerealiseerd. Het principe is bedoeld om flexibiliteit te bieden en de mogelijkheid open te houden voor een logische en zorgvuldige afronding in latere fasen. Als bijvoorbeeld in eerste instantie alleen fase 1 en 2 worden uitgevoerd, zal binnen het verdere proces worden beoordeeld op welke wijze een volwaardige en ruimtelijk verantwoorde afronding kan worden gerealiseerd. Anderzijds is het ook van toegevoegde waarde om ruimte te houden voor toekomstige ontwikkelingen buiten het plangebied. Binnen deze fasering moet flexibiliteit gewaarborgd worden, waarbij na fase 1 nog aanpassingen in het ontwerp doorgevoerd kunnen worden op basis van actuele behoeftes. Tegelijkertijd biedt de afronding van fase 3 mogelijkheden voor een aansluiting op een eventuele toekomstige verdere uitbreiding.

Afbeelding 20: Verdeling van fase 1, 2 en 3.



	Totaal	Fase 1	Fase 2	Fase 3
Woningen (w)	800 – 1.000	300 - 320	250 - 340	250 - 340
Oppervlakte (ha)	38,9 hectare	13,9 hectare	12,3 hectare	12,6 hectare
Percentage woonveld	100%	35%	32%	33%
Woningdichtheid	22-25 w/ha	22-25 w/ha	22-25 w/ha	22-25 w/ha

4.10 Wijkontwikkeling en bewonersinitiatieven

Bij het vormgeven van de nieuwe woonwijk aan de Oosterterpweg is het belangrijk niet alleen te investeren in fysieke ruimte, maar ook in de sociale en maatschappelijke infrastructuur. Een leefbare wijk ontstaat immers niet vanzelf, deze groeit door betrokkenheid, eigenaarschap en samenwerking tussen bewoners en gemeente.

Om sociale binding en gemeenschapszin te bevorderen, wordt – aanvullend op de uitgangspunten van Positieve Gezondheid (zie 4.5) - ingezet op een wijkontwikkeling waarbij nadrukkelijk ruimte wordt geboden aan bewonersinitiatieven. Denk hierbij aan gezamenlijke (moes)tuinen, kleinschalige ontmoetingsplekken of tijdelijke invullingen van publieke ruimte door en voor bewoners. Maar ook bijvoorbeeld de inrichting van ouderenroutes (rollatorvriendelijk), bewegingsplekken voor iedereen, speellinten, wachtplaatsen van besteld busvervoer, aangewezen losloopgebieden voor honden en rustplekken kunnen bijdragen aan het ontstaan van spontane initiatieven en sociaal/maatschappelijk contact. Deze benadering draagt bij aan eigenaarschap, versterkt de sociale cohesie en maakt de wijk toekomstbestendiger.

In samenspraak met team Kernbeheer kan hierin met de inwoners worden opgetrokken, zowel bij de opstart van initiatieven als bij het duurzaam borgen ervan. Team Kernbeheer heeft hier al veel ervaring mee in andere wijken/buurten en kan genoeg succesvoorbeelden aandragen als leidraad.



Afbeelding 21: Kaart verkeer

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Oosterterpweg en ontsluiting

Voor verkeer en parkeren is er een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd door Goudappel (zie bijlage 5). Uit dat onderzoek blijkt dat de ontwikkeling van maximaal 1.000 woningen aan de Oosterterpweg een significante invloed heeft op de verkeersafwikkeling in de omgeving. De Oosterterpweg functioneert als primaire ontsluitingsroute, met een verwachte toename van circa 6.900 motorvoertuigbewegingen per werkdag bij een toevoeging van 1.000 woningen. Deze verkeerstoename vraagt om gerichte maatregelen om de doorstroming en verkeersveiligheid te borgen. Op de kruispunten Oosterterpweg–N240 en Oosterterpweg–Terpweg–A7 ontstaan knelpunten, waarvoor een voorrangspolein en een bypass zijn aanbevolen om de verkeersstromen robuust en veilig af te wikkelen. Daarnaast wordt ingezet op een herinrichting van de Oosterterpweg, inclusief een verlegde fietsroute, om de verkeersveiligheid en leefkwaliteit te verbeteren. Tegelijkertijd zijn maatregelen nodig om de snelheid op de Oosterterpweg te verminderen.

Om de doorstroming te waarborgen zal de Oosterterpweg een 60 km/u-weg blijven. Met het oog op de verwachte toename van vrachtverkeer als gevolg van de ontwikkeling van haven de Oude Zeug bij Kreileroord zal de Oosterterpweg op structurele integriteit getoetst moeten worden. Dit staat los van de woningbouwontwikkeling.

De herinrichting van de Oosterterpweg, waarbij ter hoogte van het plangebied het fietspad het plangebied in wordt verlegd, de weg wordt verbreed voor verbeterde doorstroming en snelheidsremmende maatregelen worden gerealiseerd, zal tegelijkertijd met de ontwikkeling van fase 1 plaatsvinden. De knelpunten bij de kruispunten ontstaan echter pas in een latere fase. Voor wat betreft het kruispunt Oosterterpweg – N240 bij circa 4.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal en voor wat betreft het kruispunt Oosterterpweg – A7 – Westerterpweg –

Terpweg bij circa 6.000 motorvoertuigenbewegingen per etmaal. De aanpassingen aan deze kruispunten kunnen derhalve in fase 2 respectievelijk fase 3 plaatsvinden.

Het plangebied zal worden ontsloten met 2 aansluitingen op de Oosterterpweg. Deze aansluitingen kunnen conform het mobiliteitsonderzoek als T-aansluitingen gerealiseerd worden. Aangezien vanuit het oogpunt van veiligheid er te allen tijde minimaal 2 ontsluitingen nodig zijn om de toegankelijkheid voor hulpdiensten te waarborgen, worden beide ontsluitingen in fase 1 gerealiseerd.

In de opvolgende fases wordt de hoofdinfrastructuur uitgebreid en aangesloten op de oostelijk gelegen ontsluiting. Om te voorkomen dat dit in fase 2 zou leiden tot een doodlopende weg zal in de uitwerking van fase 2 een tijdelijke weg naar de oostelijke ontsluiting worden opgenomen die als calamiteitenroute kan dienen.

Omliggende wijken zijn niet ingericht op nieuwe auto-ontsluitingen. De wegen zijn hier te smal of te druk voor. Auto-ontsluiting zal daarom alleen via de Oosterterpweg plaatsvinden.

4.11.2 Parkeren

Wieringerwerf is een auto afhankelijk gebied, waardoor mensen al snel een tweede of derde auto hebben. Er wordt gestreefd naar parkeren op eigen terrein, in de voor- of achtertuin, of dicht bij huis. Daarnaast vindt parkeren zo veel mogelijk plaats op achterterreinen, dit kan namelijk elektrisch laden stimuleren (zie 5.4.3) en sluit aan op de stedenbouwkundige vertrekpunten waardoor er in de openbare ruimte focus kan worden gelegd op groen, voetgangers en fietsers (zie 4.1). Er moet rekening gehouden worden met bezoekers parkeren. Dit kan gedaan worden op afstand van de woning bijvoorbeeld door middel van parkeerkoffers waarbij een zo kort mogelijke loopafstand wordt aangehouden. Hierbij de voorwaarde om de openbare ruimte zodanig in te richten dat parkeren op ongewenste locaties onmogelijk/onwenselijk wordt gemaakt. Langs de hoofdontsluitingsweg wordt niet direct geparkeerd om de doorstroming te bevorderen (zie 5.1.1).

4.11.2.1 Parkeernormen

De gemeente Hollands Kroon hanteert de gemiddelde parkeernormen zoals door het CROW vastgesteld. De meest recente parkeerkencijfers worden aangehouden waarbij in dit geval uitgegaan wordt van de CROW 2024, publicatie 744. De CROW gaat uit van minimale en maximale parkeerkencijfers, de gemeente gaat hierbij uit van het gemiddelde (afgerond naar boven). Voor dit plangebied aan de Oosterterpweg geldt de norm voor weinig stedelijk, binnen bebouwde kom (rest bebouwde kom).

De gemeente wijkt af van de CROW met het toepassen van het aanwezigheidspercentage. Voor dit plangebied mag er dus geen rekening mee gehouden worden. Dit wordt gedaan om een tekort aan parkeerplaatsen en veelvuldig parkeren in openbaar groen te voorkomen.



Afbeelding 3: Kaart hoofdstructuur auto en parkeren

4.11.2.2 Auto's

Wieringerwerf is momenteel sterk autoafhankelijk en het openbaar vervoer is beperkt. Bij de inrichting van wegen en routes in de nieuwe wijk kan gemengd gebruik een waardevolle toevoeging zijn. Woonerven vallen binnen een 30 km/h-zone, waarbij straten – afhankelijk van de verkeersdruk – met één stoep of zelfs zonder stoep kunnen worden ontworpen. Op de Westerterpweg bevindt zich een Mobipunt voor deelfietsen. Op de Schelphorst bevindt zich een Mobipunt voor deelauto's. Om het netwerk te versterken, kan de woningbouw aanleiding zijn om een extra Mobipunt te realiseren of het bestaande te verplaatsen om het gebruik aantrekkelijker te maken.

De bovengelegen Schepenbuurt ontsluit op dit moment alleen via de Verbindingsweg op de Dorsmolen. Voorafgaand aan de tweede fase zal onderzocht worden of het effectief en haalbaar is om de Schepenbuurt door middel van een tweede ontsluiting te ontsluiten via de Oosterterpweg. De uitkomsten uit dit onderzoek zouden eventueel kunnen leiden tot een aanpassing van het plangebied voor wat betreft fase 2 en 3. De omliggende wijken zijn niet geschikt voor nieuwe auto-ontsluitingen, maar bieden wél kansen voor het realiseren van aantrekkelijke voet- en fietsverbindingen naar de voorzieningen in het dorp.

In hoofdstuk 5.1 zijn de principeprofielen te vinden waar volgend uit het beleid (zie 3.5) een nadere uitwerking wordt getoond van de hoofdontsluiting en de secundaire ontsluiting.



Afbeelding 23: Kaart fietsen

4.11.2.3 Fietsen

Fietspaden

Door wegen in te richten vanuit het perspectief van de kwetsbare verkeersdeelnemer, kan het fietsgebruik worden gestimuleerd. Dit vraagt om een fiets-infrastructuur die het aantrekkelijker maakt om korte afstanden per fiets af te leggen in plaats van met de auto. Doorfietsroutes of fietsstraten kunnen hieraan bijdragen. Extra aandacht voor veilige en logische schoolroutes is daarbij essentieel.

Het bestaande fietspad langs de Oosterterpweg wordt ten behoeve van de veiligheid verplaatst naar binnen het plangebied. Hier wordt een snelle en herkenbare fietsverbinding tussen Wieringerwerf en Kreileroord gerealiseerd. Deze fietsverbinding is van belang voor een veilige en directe doorstroming voor fietsers die normaal gesproken langs de Oosterterpweg zouden fietsen. Dit fietspad zal los komen te staan van het autoverkeer op de hoofdinfrastructuur. Waar deze fietsverbinding niet parallel loopt met de hoofdstructuur zal de fietser op straat fietsen. Hiervoor zullen snelheidsbeperkende maatregelen moeten worden geboden om de veiligheid te garanderen en tegelijkertijd het fietsen te stimuleren.

Daarnaast is ook een recreatieve fietsroute opgenomen in het Slenkenpark. Deze fietsroute maakt belangrijke doorsteken naar bestaande woonwijken en zal daarmee de bereikbaarheid van Wieringerwerf vergroten voor langzaamverkeer vanuit de nieuwe wijk. Fietsen door het park betekent bewegen in een groene, rustgevende omgeving, wat bijdraagt aan de fysieke en mentale gezondheid van bewoners. De aanwezigheid van een prettige fietsroute kan bewoners aanmoedigen vaker de fiets te nemen in plaats van de auto, wat bijdraagt aan meer dagelijkse beweging. De fietsroute door het park sluit bovendien aan op bestaande groennetwerken en fietspaden en maakt het park daarmee ook aantrekkelijker voor recreanten uit omliggende gebieden. De fietsroute is ook

geschikt voor andere vormen van langzaam verkeer zoals scootmobielen, wat de toegankelijkheid van het park vergroot. Tevens zijn de voorzieningen met deze fietsroute goed bereikbaar.

Fietsparkeernormen

De gemeente Hollands Kroon beschikt niet over fietsparkeernormen om aan de hand daarvan de fietsparkeerbehoefte te kunnen bepalen. Voor fietsparkeren kunnen de CROW fietsparkeerkencijfers als richtinggevend worden beschouwd.

Fietsenbergingen

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) regelt de eisen voor fietsenbergingen bij nieuwe woningen, waarbij per woning een berging van minimaal 5 m² is vereist. Een gelijkwaardige oplossing is echter ook mogelijk. Bij voorkeur wordt voor de appartementencomplexen in dit plangebied gekozen voor een oplossing die als gelijkwaardig kan worden beschouwd ten opzichte van de individuele fietsenberging, door gebruik te maken van een gemeenschappelijke fietsenberging in lijn met de Amsterdamse bouwbrief nummer 2015-130 maart 2015.

Voor de bezoekers moeten binnen het plangebied voldoende fietsparkeerplaatsen worden gecreëerd in de nabijheid van de entrees van de appartementencomplexen.

4.12 Natuur en landschap

Een groene omgeving zorgt voor een gezond en fijn leef/woonklimaat. Daarnaast zorgt een groene wijk voor een hogere vastgoed waarde en draagt het bij aan klimaatdoelen zoals biodiversiteitsherstel en klimaatadaptatie. Een streven om mee te nemen in de ontwikkeling van het plan is [de 3-30-300 regel](#). Dit streven stelt dat vanuit elke woning, werkplek en school minimaal drie grotere bomen zichtbaar moeten zijn. Daarnaast moet elke wijk ten minste 30% kroonbedekking hebben en mag de afstand tot openbaar groen van hoge kwaliteit niet groter zijn dan 300 meter vanaf de woning.

Daarnaast is het belangrijk om bestaande en nieuwe groenblauwe structuren zo veel mogelijk fysiek met elkaar te verbinden. Dit is niet alleen van waarde voor de biodiversiteit, maar biedt ook een kans voor recreatie (Positieve Gezondheid) door deze structuren te koppelen aan wandel- en fietspaden. Om de biodiversiteit verder te stimuleren is een goede balans tussen uitheemse en inheemse beplanting noodzakelijk. Een uitwerking hiervan kan zijn dat er een bepaalde robuuste structuur met vooral inheemse beplanting aanwezig is die wordt aangevuld met uitheemse laanbomen en vakbeplanting in woonstraten waar abiotische factoren vaak moeilijker zijn voor inheemse beplanting. Denk hierbij ook aan de bloeihoogte van beplanting in verband met bloembezoekende insecten. Ook hebben bomen van de eerste grootte (of andere bomen met grote kroonvolume) vanuit klimaatadaptatie de grote voorkeur boven vormbomen zoals zuilen.

Bij de aanleg van de Wieringermeerpolder heeft landschapsarchitect J.T.P Bijhouwer een plan ontwikkelt. Zo heeft hij bijvoorbeeld de erfbeplanting van de boerderijen bepaalt, in het plan is dit terug te zien in de woonsfeer aan de Oosterterpweg. De beplanting in de openheid van het landschap in de Wieringermeer is enorm belangrijk. Het is de windbescherming langs wegen en boerderijen. Maar ook wandelbosjes bij de dorpen. Het slenkenpark biedt deze bescherming met een recreatieve functie.



Afbeelding 24: Aansluiting groenstructuur



Afbeelding 25: Kaart water

4.13 Klimaatopgave

Door een veranderend klimaat hebben we een andere opgave met betrekking tot water, bodem en groen. De inrichting van de openbare ruimte zal meer gericht zijn op het verminderen van de effecten voorkomend uit de gevolgen van het veranderde klimaat dan voorheen.

Dit betekent dat de natuurlijke kenmerken van het bodem- en watersysteem richtinggevend moeten zijn bij ruimtelijke keuzes in plaats van andersom, om Nederland veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering (droogte, wateroverlast, zeespiegelstijging) en om de leefomgeving te beschermen. Dit vereist een integrale aanpak, waarbij we ons aanpassen aan het systeem en de mogelijkheden ervan benutten. Concreet betekent dit hier meer ruimte voor water creëren door opvang en berging van water en het aanpassen van de inrichting van het gebied waarbij er voldoende biodivers groen wordt gemaakt en de sponswerking wordt vergroot.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Dit betekent dat de nieuwe watersituatie minimaal gelijk moet blijven of verbeteren ten opzichte van de uitgangssituatie. De compensatieregels 'dempsen = nieuw graven', 'verharden = compenseren door waterberging' en 'maaiveldberging verminderen = compenseren waterberging' zijn daarbij leidend. In de Waterschapsverordening staat dat er extra waterberging gemaakt dient te worden voor de hoeveelheid extra verhard oppervlak. Dit kan worden gerealiseerd in de vorm van extra wateroppervlak of retenties in de vorm van wadi's.

4.13.1 Waterbelang

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven is voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling of functiewijziging het water- en bodemsysteem richtinggevend. Zo is voor woningbouw een hoge/droge plek te prefereren boven een lage/natte locatie en zo is bouwen op een stevige bodem beter dan bouwen op een slappe bodem.

Vanuit de Advieskaarten Defacto (zie afbeelding rechts) kwalificeert het plangebied als een D-gebied; net als nagenoeg de gehele Wieringermeerpolder. Dit vanwege de lage ligging ten opzichte van het water en het effect bij een dijkdoorbraak.

Bodemdaling

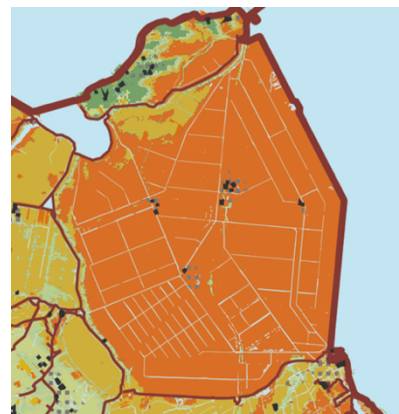
De kaart bodemdaling van de klimaatmonitor van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier laat zien dat de huidige bodemdaling minimaal is. Dit komt overeen met de boringen en profiel van het DINO-loket en de boringen van TAUW. Hierin is te zien dat er een veenlaag van ongeveer 1 meter dik op een diepte van ongeveer 2,5 meter aanwezig is.

Maaiveldhoogte

Het maaiveld van het plangebied varieert van circa NAP -5,10 m aan de zuidzijde tot NAP -4,60 m aan de noordzijde. Woningbouwontwikkeling op een dusdanig laaggelegen locatie vraagt om zorgvuldige inpassing. Daarbij vormen het voorkomen van humane risico's en het zoveel mogelijk verkleinen van schaderisico's belangrijke uitgangspunten. In dat kader zal het plangebied moeten worden opgehoogd. Uit onderzoek van Tauw (weging waterbelang) blijkt dat het maaiveld met in ieder geval (na zetting) 0,60 meter aan de zuidzijde en 0,10 meter aan de noordzijde zal moeten worden opgehoogd. Zodoende komt het plangebied hoger te liggen dan de naastgelegen agrarische gronden en sluit het maaiveld aan bij de naastgelegen Oosterterpbeurt. De ambitie is om de noordzijde nog wat meer op te hogen en daarmee het plangebied licht te laten gloeien, om ook aan die zijde de veiligheid in het stedelijk gebied te waarborgen ten opzichte van de naastgelegen agrarische gronden.

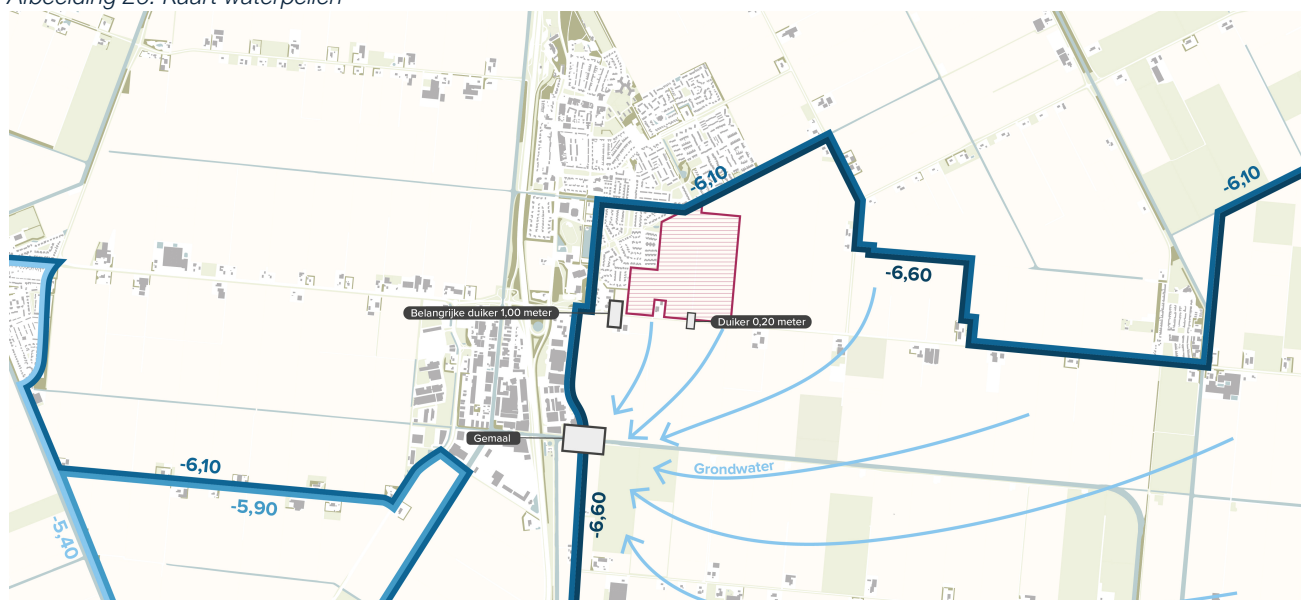
De vloerpeilen van de woningen/gebouwen zullen nog 20-30 cm hoger dan het maaiveld moeten komen te liggen. Dit is in lijn met het HIOR.

Omdat sprake is van opbolling van het grondwater zullen daarnaast drainagemaatregelen moeten worden genomen. Dit wordt ook toegepast in de naastgelegen Oosterterpbeurt. In de verdere uitwerking van het plan zal moeten worden onderzocht welke maatregelen exact genomen moeten worden.



D De ontwikkeling legt (ook met adaptatie) een claim op toekomst en vraagt om een goede afweging van de locatiekeuze

Afbeelding 26: Kaart waterpeilen



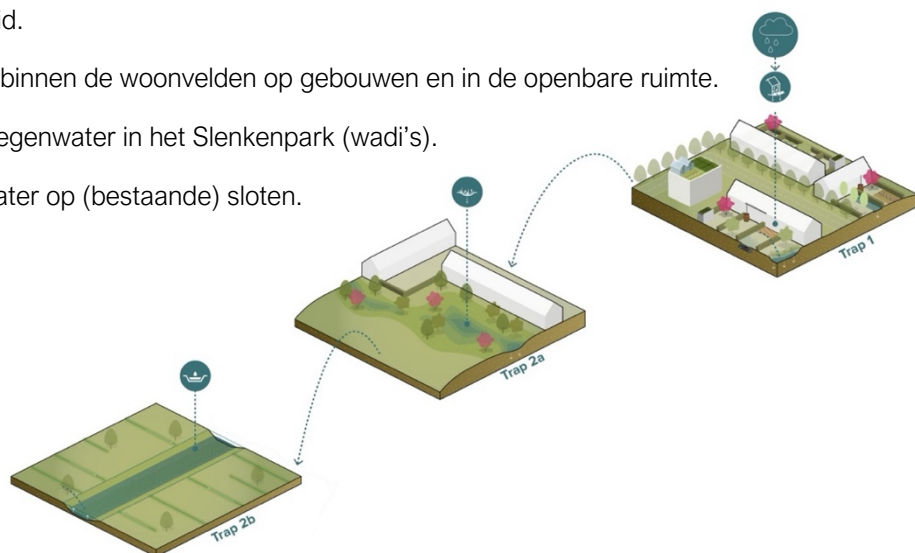
Oppervlaktewaterpeil en grondwaterpeil

Bij de ontwikkeling van het plangebied zal rekening worden gehouden met grondwaterstand en wateraanvoer/afvoer van het gebied. Regenwater zichtbaar in het straatbeeld zorgt voor bewustwording; beleving voorkomt foute aansluiting van bijvoorbeeld afvalwateraansluiting op regenwaterriool. Water is een meerwaarde in een ruimtelijke ontwikkeling, door de belevingswaarde van water, maar ook kijkend naar ecologie en biodiversiteit van natuurvriendelijke oevers. Veel mensen waarderen een mooie waterpartij met bijbehorend groen. De ambitie is om het water vertraagd af te voeren via de woningen naar tijdelijke waterbuffers (wadi's). Een gelijkwaardig alternatief hiervoor waar het Hoogheemraadschap mee instemt, is ook mogelijk. Gedacht kan daarbij bijvoorbeeld worden aan de [waterbank in Agriport](#). De ontwikkelaar wordt uitgedaagd om eventuele alternatieve mogelijkheden te onderzoeken op haalbaarheid.

Trap 1: Opvangen regenwater binnen de woonvelden op gebouwen en in de openbare ruimte.

Trap 2a: Tijdelijk opslaan van regenwater in het Slenkenpark (wadi's).

Trap 2b: Afvoeren van regenwater op (bestaande) sloten.



Het plangebied bevindt zich in het vastgestelde polderpeil van NAP-6,60 meter. Dit waterpeil is 50 centimeter lager dan het stedelijke peil dat in de rest van Wieringerwerf is toegepast. De locatie ligt aan de rand van het peilgebied en voert op dit moment via gemaal Hoekvaart af waarbij het via het noordelijk gelegen gemaal Leemans wordt uitgeslagen op de Waddenzee.

De naastgelegen wijk Oosterterp valt formeel ook binnen het waterpeil van NAP -6,60 meter. Maar in de praktijk watert het noordelijke deel van de Oosterterpbuurt al via de riolering af op de Oosterterptocht, welke een waterpeil heeft van NAP-6,10 meter.

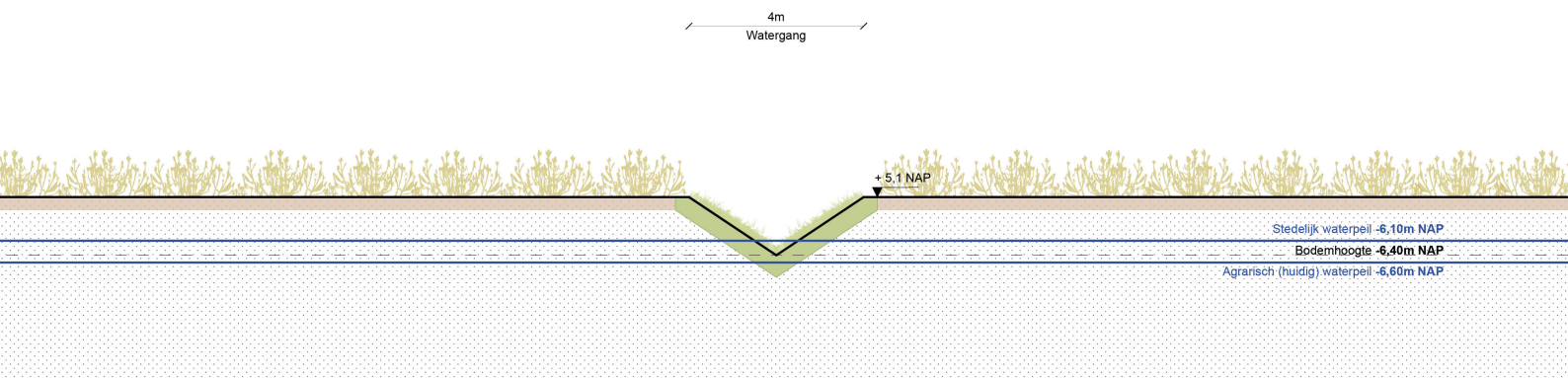
Het waterschap adviseert om het peilgebied van de nieuwe ontwikkeling te baseren op het peilgebied van het bestaand stedelijk gebied NAP -6,10 m. Dit heeft als gevolg dat er een wijziging van het peilbesluit zou moeten worden aangevraagd. Het verhogen van het waterpeil sluit aan bij de wens om water in het plangebied te brengen. Op dit moment zijn er vooral droge greppels aanwezig en weinig watervoerende greppels. Stromend water is nodig voor een goede afvoer van water.

De afvoer van water zou in geval van het verhogen van het waterpeil ook moeten gaan lopen via de Oosterterptocht; net als de rest van het stedelijk gebied van Wieringerwerf. Deze afwatering rechtstreeks naar de noordzijde van het gebied is robuuster dan de huidige afwatering naar de zuidzijde via gemaal Hoekvaart, welke afwatering zou vragen om aanpassingen voor de doorstroming onder andere door aanleg of verbreding van bestaande watergangen en/of het aanpassen of vernieuwen van duikers en andere kunstwerken.

Tijdens de verdere uitwerking van het project zal onderzocht worden of het verhogen van het waterpeil haalbaar is en welke aanpassingen in het watersysteem daarvoor noodzakelijk zijn. Daarvoor is tevens nader onderzoek nodig naar de invloed daarvan op het grondwaterpeil.

4.13.2 Bestaand profiel

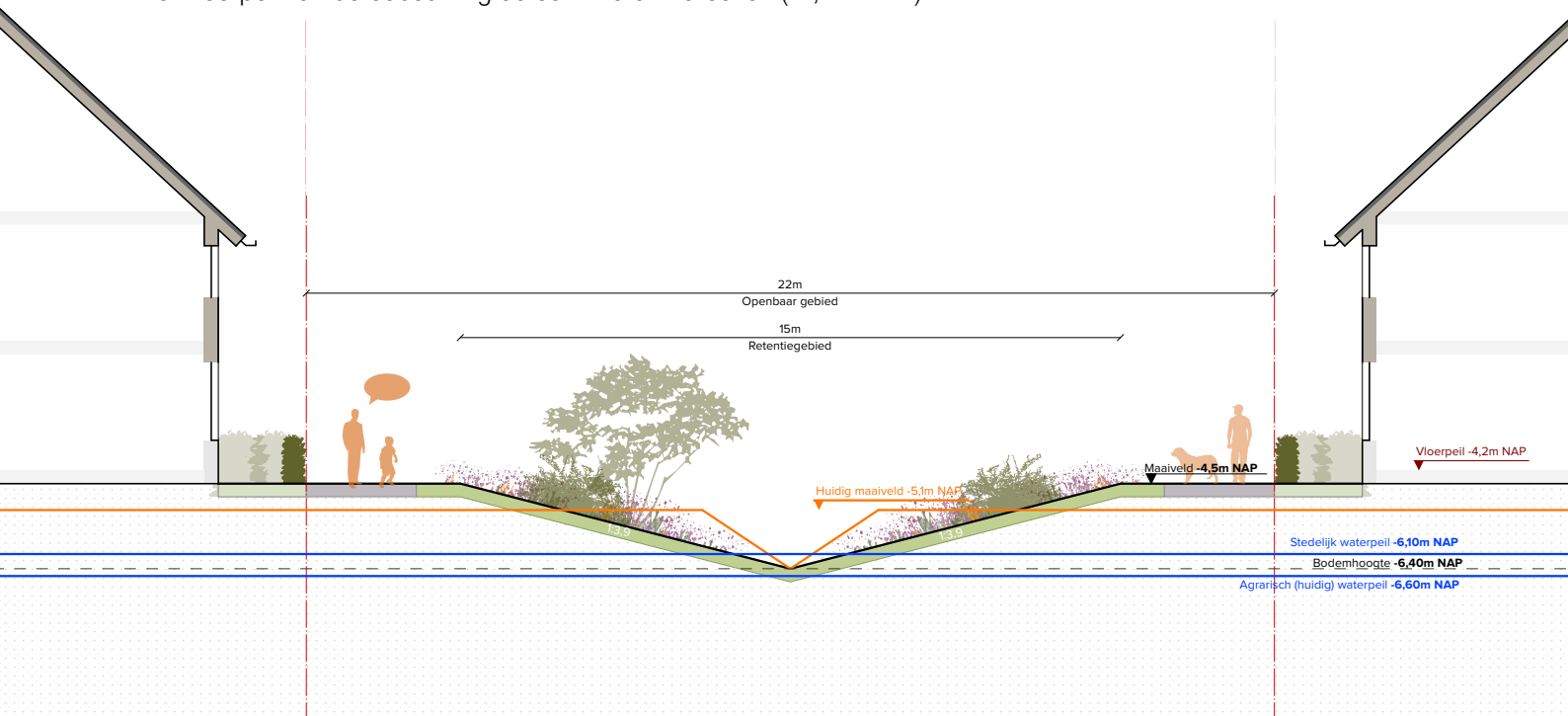
De bodemhoogte (-6,40m NAP) van de watergang in het plangebied is bepaald door middel van een combinatie tussen data vanuit de BGT, AHN en een verwacht talud van 1:1,5 en wijkt daarmee af van de -5,95m NAP zoals de Legger Wateren 2024 aangeeft. Voor de exacte diepte is een inmeting nodig, deze wordt momenteel uitgevoerd.



Figuur 1: Profiel bestaande situatie

4.13.3 Toekomstig profiel

De voorkeurshoogte voor het maaiveld sluit aan op het hoogste maaiveld van de nabijgelegen woonwijk (-4,5 NAP). Op basis het advies van TAUW (zie bijlage 1) wordt het toekomstig maaiveld vastgesteld op -4,5m NAP en het vloerpeil van de bebouwing 30 centimeter hierboven (-4,2m NAP).



Figuur 2: Profiel toekomstige situatie

4.14 Bedrijven en milieuzonering

4.14.1 Kader

Bij het toestaan van nieuwe functies moet worden beoordeeld hoe deze zich verhouden tot bestaande bedrijven in de omgeving. In de ruimtelijke ordening geldt een zogenaamde scheiding van functies om te voorkomen dat de verschillende functies, zoals bedrijven en woningen elkaar 'bijten' door enerzijds het bedrijf te beperken en anderzijds door de woningen te hinderen met stof, lawaai, geur etc. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij het toestaan van ruimtelijke ontwikkelingen waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies.

4.14.2 Spuitzonering

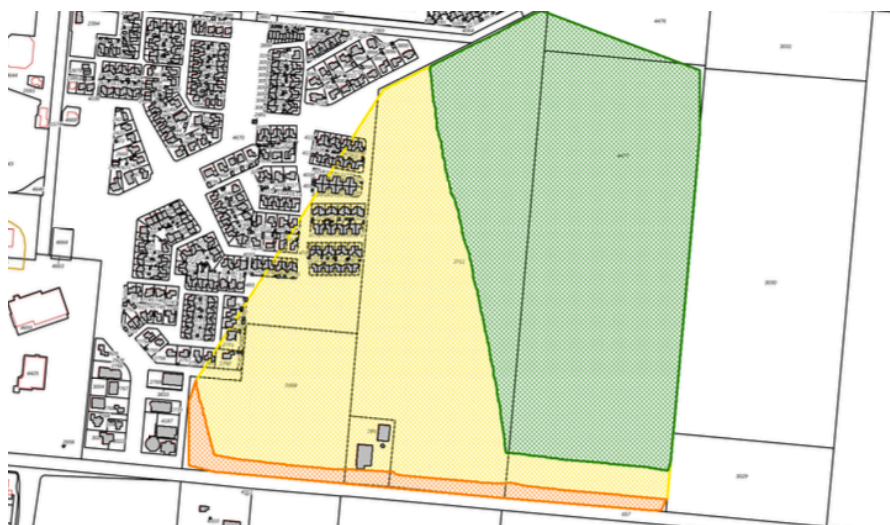
Bij de gefaseerde bouw zullen ten aanzien van de gronden die behoren tot fase 2 en 3 door het Rijksvastgoedbedrijf nieuwe pachtcontracten worden opgesteld waarbij de spuitvrije zone van 50 meter op het agrarisch perceel komt te liggen en niet in de wijk. Daarmee wordt een afstand van 50 meter tussen de wijk en de gronden waarop gewasbescherming kan worden toegepast, geborgd. Deze afstand/zone wordt ook opgenomen in het ruimtelijke besluit. De hindercontouren voor de spuitzonering aan de buitenranden van de gehele ontwikkeling worden geborgd door de realisatie van het Slenkenpark.

4.14.3 Geluid

Wanneer de planinvulling per fase bekend is zal nader onderzoek worden gedaan ten behoeve van geluid. In dat aanvullend onderzoek zal ook rekening worden gehouden met een toekomstige toename van het biertransport als gevolg van de ontwikkeling van haven de Oude Zeug.

Het verkennend onderzoek van Cauberg Huygen laat het volgende zien.

- Voor de nieuwe woningen zijn hogere geluidwaarden nodig vanwege verkeer op gemeentewegen (Oosterterpweg) en rijkswegen (A7), maar er zijn geen niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen nodig zijn.
- Door een akoestisch gunstige positionering/indeling wordt verwacht dat geen aanvullende bouwkundige maatregelen nodig zijn om te voldoen aan het gemeentelijk geluidbeleid (zoals geluidluwe zijden).
- Het geluid van windturbines en bedrijvigheid is niet relevant voor de geplande woningbouwontwikkeling.



Afbeelding 27: Overzicht plangebied met geluidluwe locaties (groen), hogere geluidwaarden van ten hoogste de standaardwaarde + 5 dB (geel), en locaties met hogere geluidwaarden meer dan 5 dB boven de standaardwaarde (oranje)

4.15 Ecologie

Het is de ambitie om alle woningen natuurinclusief te bouwen. Er wordt gestreefd in de woningen maatregelen mee te nemen die zijn benoemd in de Checklist Groen Bouwen. Zie [Checklist groen bouwen | Maatregelen](#). Ontwikkelaars worden uitgedaagd om elementen met lokale producten te realiseren en zo bij te dragen aan de circulariteit en beleefbaarheid van de locatie.

Uit een ecologisch Quick Scan van Van der Goes en Groot blijkt dat in het plangebied drie biotopen aanwezig zijn: groenstructuren, wateren en oevers, en akkers. Deze biotopen vormen de basis van de hoofdopzet van de ontwikkeling (zie 4.1). Tijdens het onderzoek zijn verschillende soorten aangetroffen, zoals kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel), de bruine rat en diverse soorten vleermuizen.

Voor de inrichting van de groenstructuren adviseert het bureau meerdere ontwerp mogelijkheden om de biodiversiteit te versterken. Het ontwerp van de planontwikkeling voorziet hierin door voort te borduren op de kwaliteiten van de huidige biotopen en ruimte te geven aan de geconstateerde soorten (zie 3.9). Het aaneengesloten realiseren van groenstructuren is wenselijk, omdat dit migratieroutes creëert voor soorten als egel, (spits)muizen en vleermuizen. Hierin voorziet het Slenkenpark; een doorgaande groen/blauw-verbinding. Daarnaast is het verbreden van watergangen en de aanleg van natuurvriendelijke oevers aanbevolen. Kleine marterachtigen profiteren bovendien van lange, rechte landschapslijnen die hen helpen bij hun verplaatsingen. De lange rechte lijnen zijn terug te zien in de bestaande agrarische sloten welke niet alleen van ecologische maar ook van cultuurhistorische meerwaarde zijn.

Bij de verdere uitwerking is een vervolgonderzoek ecologie benodigd.



Afbeelding 28: Van der Goes en Groot



Afbeelding 29: Aangetroffen doelsoorten (locatie indicatief)

4.16 Archeologie

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Hollands Kroon bevindt het plangebied zich in een zone met een middelhoge archeologische verwachting en geldt hier een vrijstellingsgrens van 2.500 m². Er is een reële kans op archeologische sporen van bewoning uit het Mesolithicum en Neolithicum, met name op dekzandkoppen en oeverwallen binnen het plangebied. Voor perioden na de prehistorie, zoals de Bronstijd, IJzertijd en Romeinse tijd, is de archeologische verwachting laag. Dit komt doordat de Wieringermeer tussen 1335 en 1930 vrijwel volledig onder water stond, waardoor er in die perioden geen permanente bewoning heeft plaatsgevonden.

Op basis van de geplande gebiedsontwikkeling en de middelhoge archeologische verwachting adviseert Archeologie West-Friesland een archeologisch vervolgonderzoek in het kader van de AMZ-cyclus. Dit vervolgonderzoek moet bestaan uit een bureauonderzoek (conform protocol BRL SIKB 4002) en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek (BRL SIKB 4003). Een gecertificeerd archeologisch bureau dient hiervoor een Plan van Aanpak op te stellen, dat vooraf ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Het archeologisch vervolgonderzoek zal worden uitgevoerd zodra de gronden vrij zijn van pacht.

5 | Technische uitgangspunten

5.1 Kabels en leidingen, nutsruimten

Bij de eerste aanleg worden de woningen voorzien van water (PWN), elektra (Liander) en telecomvoorzieningen. Bij nieuwe aanleg komt het zelden voor dat er een tweede glasvezelnetwerk wordt aangelegd.

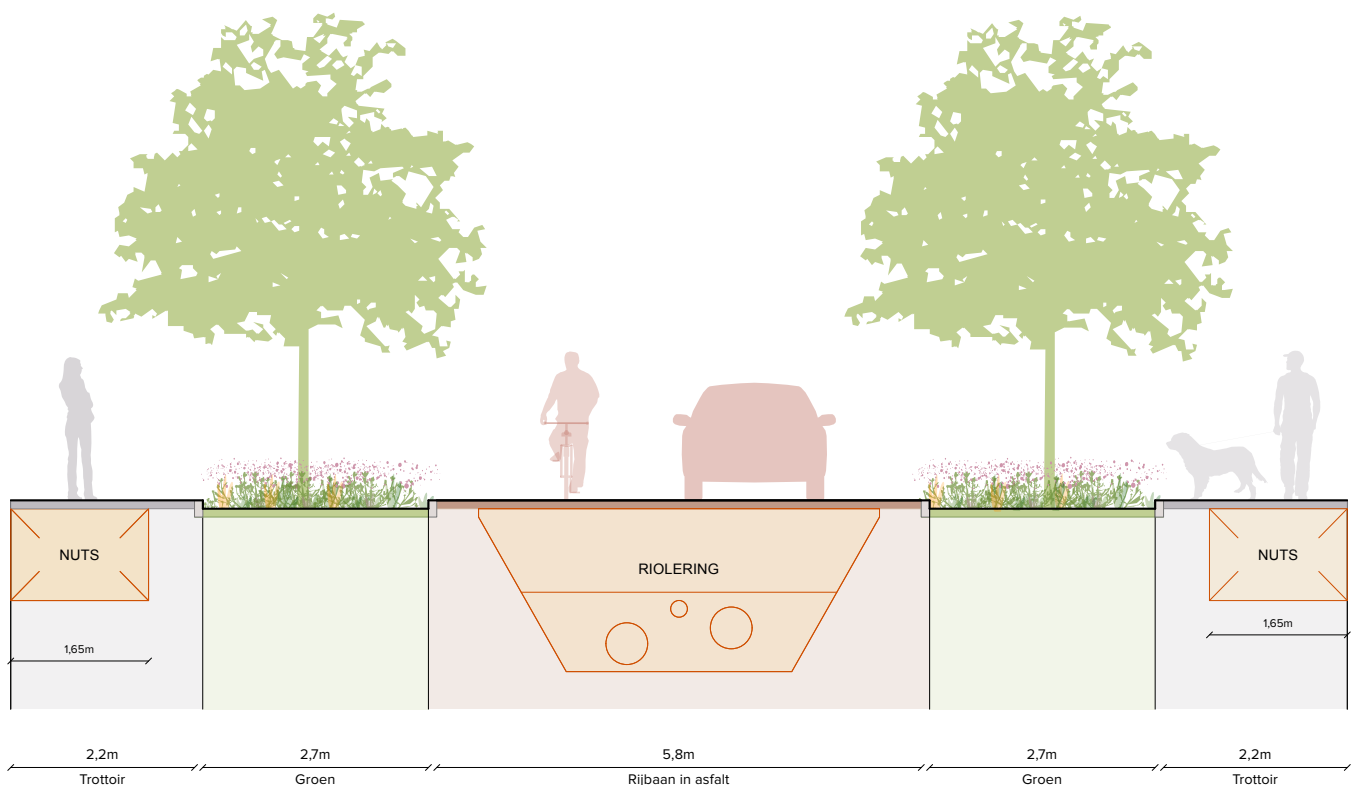
In de profielen is bewust afgeweken van het HIOR door de reservering voor nutsvoorzieningen onder de stoep te positioneren in plaats van onder het groen, om zo optimale groeiruimte te bieden voor bomen en vegetatie. Door robuuste (deels verlaagde) groenstroken in te passen in plaats van verhoogd zoals het HIOR omschrijft is ruimte voor snelle wateropvang in situaties van extreme regenval (zie bijlage 1).

Voor het nutstracé wordt uitgegaan van het HIOR/ AVOI en het handboek kabels & leidingen. Het Schagerprofiel voorziet in toekomstige ontwikkelingen. De ruimte die gereserveerd is voor de aanleg van gasleidingen kan in nieuwbouwwijken voor alternatieve leidingen gereserveerd worden. In het nieuwbouwplan moet per 100 woningen een MSR-ruimte (trafohuisje/ middenspanningsruimte) gereserveerd worden. MSR's kunnen losstaand gerealiseerd worden en bij (semi) hoogbouw inpandig. Maatwerk in model en materiaal is tegen meerprijs uitvoerbaar. Maatwerk zorgt voor een betere integratie in het aanzicht van de nieuwe wijk. Voor telecompartijen zijn er straatkasten die in overleg met de aanbieder in het ontwerp meegenomen moeten worden.

Bluswatervoorzieningen in de vorm van brandkranen kunnen niet overal in het ontwerp aangesloten worden op de waterleiding van PWN. Daar waar het ontwerp van PWN niet voorziet in voldoende wateropbrengst zal een alternatief bluswatervoorziening gerealiseerd moeten worden in de vorm van een geboorde waterput, openwater opstelpunt of een blusriool.

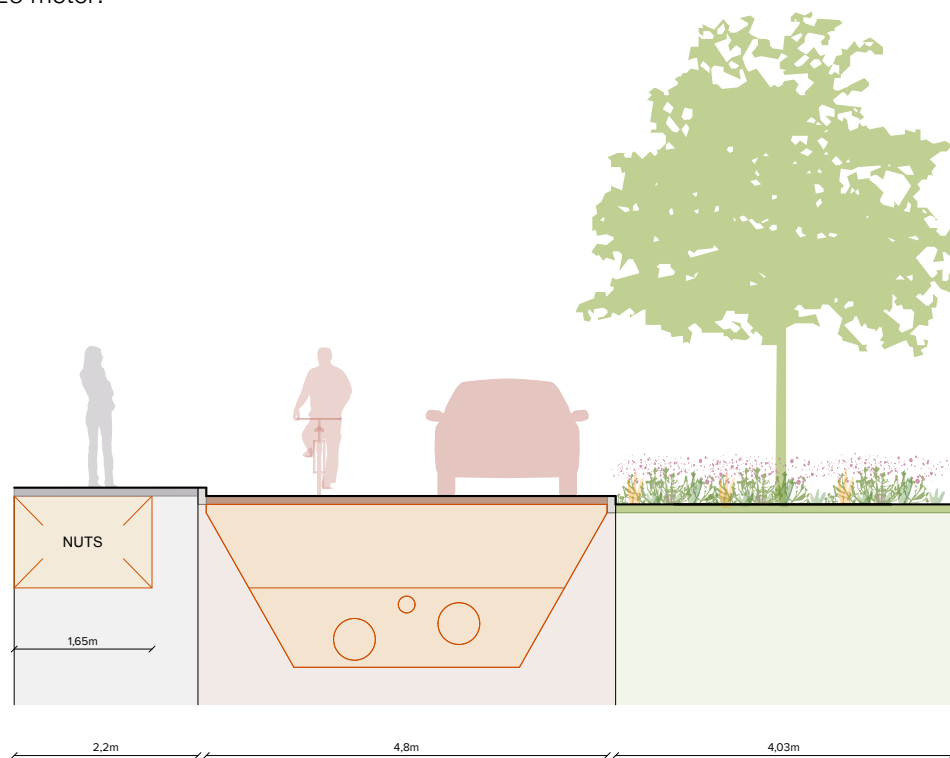
5.1.1 Profiel ontsluitingsweg plangebied (GOW30)

Het profiel ontsluitingsweg komt voort uit het HIOR (zie 3.6) en biedt de flexibiliteit om in de toekomst gebruikt te kunnen worden als bus tracé. Aan deze hoofdontsluiting wordt niet direct geparkeerd en om de doorstroming te bevorderen wordt het aantal opritten geminimaliseerd. Deze hoofdontsluitingsweg wordt een geasfalteerde weg en zal zodanig ingericht moeten worden dat snelheid beperkt wordt. De voorkeur gaat daarbij uit naar een natuurlijke inrichting en zo min mogelijk drempels. Dit is een totaal profiel van 16 meter.



5.1.2 Profiel secundaire ontsluiting (ETW30)

Het profiel voor de secundaire weg komt voort uit het HIOR, profiel 5 (zie 3.6). Dit profiel zal grotendeels worden aangehouden binnen de woonvelden. Het is voorstelbaar dat in bepaalde situaties aan beide kanten een stoep zal komen en in de situatie van een doodlopende weg de stoep aan een kant kan komen te vervallen. Dit is een totaal profiel van 11,23 meter.



11,23m

5.2 Kunstwerken

In het plan zijn enkele bruggen ingetekend, deze zijn van ecologische meerwaarde door het behoud van lange lijnen (zie 2.3). Bovendien versterken de bruggen ook het verhaal van Wieringerwerf (zie 4.1) en zorgen voor bewustwording van het nabije water (zie 4.13). Er wordt uitgegaan van het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR). Bruggen zijn gemaakt van duurzame materialen die een levensduur van 100 jaar garanderen. De doorvaarhoogte wordt bepaald door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).



Afbeelding 30: Bruggen

5.3 Riolering

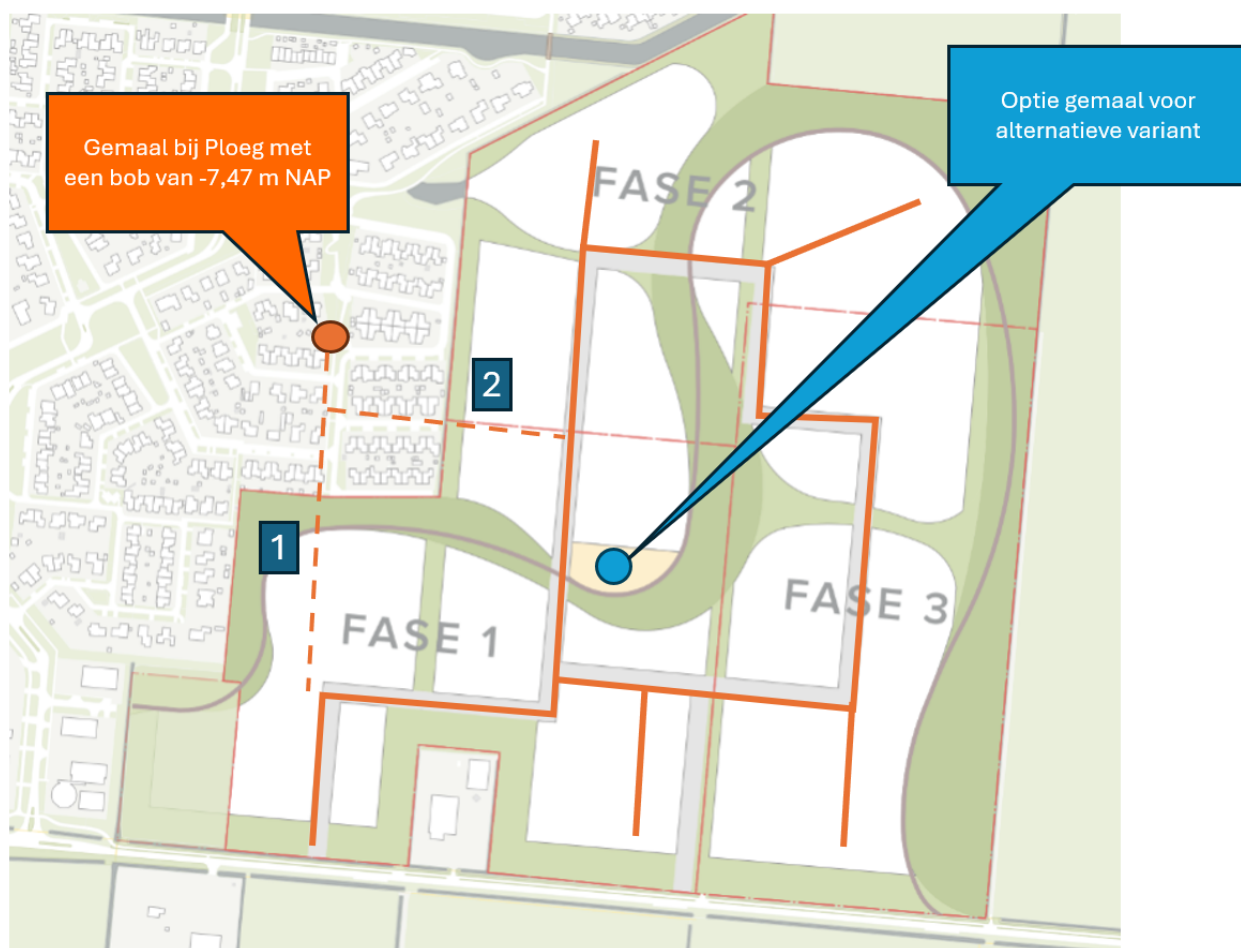
De vuilwaterafvoer van de nieuwe woningen moet ingezameld en getransporteerd worden, waarbij een aansluiting op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel wordt gemaakt. Voor de afvoer van vuilwater bestaan er 2 mogelijkheden:

1. Onder vrij verval richting rioolgemaal bij de Ploeg (voorkeur)
Alternatief via de Persleiding

Voorkeursvariant – vrij verval naar rioolgemaal De Ploeg

In deze optie wordt het vuilwater onder vrij verval afgevoerd naar het gemaal bij de Ploeg (zie figuur 3). Het vuilwater wordt in leidingen verzameld en vervolgens via het bestaande gemaal verpompt. Deze aanpak zorgt voor een efficiënte afvoer van het afvalwater.

Aandachtspunt hierbij is de capaciteit van het gemaal bij De Ploeg; dit moet worden getoetst. Mogelijk is een pompvervanging of een extra pompijn nodig. Daarnaast bestaan er twijfels over de diepteligging van de gemengde riolering. Deze moet opnieuw ingemeten worden wanneer een rioolontwerp wordt gemaakt.



Figuur 3: vwa-structuur

Alternatief – inrikken op de persleiding

Als het vrijvervalstelsel naar rioolgemaal De Ploeg niet haalbaar is – bijvoorbeeld door onvoldoende hoogteverschil of gebrek aan uitbreidingsruimte – moet er een nieuw gemaal worden geplaatst binnen het plangebied. Deze wordt geplaatst in het midden van het plangebied, omdat de afstand tot het beginpunt van de rioolleiding zo het kortst blijft. Een mogelijk locatie is weergegeven in figuur 3.

Het nieuwe gemaal pompt het water hierna naar de bestaande HHNK-persleiding. Hierna stroomt het naar de RWZI. Voordat deze route in gebruik wordt genomen, moet met HHNK worden afgestemd of de extra hydraulische belasting op zowel de persleiding als de RWZI probleemloos kan worden verwerkt. Dit moet in de verdere uitwerking worden uitgezocht en afgestemd. Ambitie van HHNK en gemeente is om de hoeveelheid inrikkers op de persleiding te verminderen. Een nieuwe inrikker zal daarom verlichting op een andere locatie met zich mee moeten brengen.

Gemeentelijk rioolstelsel

Bij de aanleg van het vuilwaterriool en het bouwen van de woningen en voorzieningen is het belangrijk om te beoordelen of er voldoende capaciteit op de bestaande riolering is waar naartoe wordt afgevoerd. Nader onderzocht moet worden of het ontvangende rioolstelsel de toekomstige afvalwaterproductie van de woningen kan verwerken. Het is essentieel om vooraf te bepalen of er aanpassingen aan het huidige rioolsysteem nodig zijn.

Deze woningbouwopgave valt binnen het bemalingsgebied van Inrikker Oosterterp. Dit is een rioolgemaal beheerd door de gemeente welke direct inrikt op een persleiding van het HHNK. De woningbouwopgave heeft een behoorlijke range in mogelijke grootte. De afspraken voor deze inrikker zijn zoals hieronder:

DWA: 14 m³/u
POC: 32 m³/u

5.4 Energie en duurzaam bouwen

Er wordt gestreefd naar woningen die zijn ontworpen via de passieffhuis methodiek. Zie de [passieffhuis methodiek](#).

5.4.1 Biobased bouwen

- 1) Er wordt gestreefd het gebruik van steen en beton tot een minimum te beperken door toepassing van houtbouw/houtskeletbouw. Zie MRA-Convenant-Houtbouw-finale-versie-21-10-2021.pdf. Beton wordt alleen in de fundering toegepast als het voldoet aan het betonakkoord. Zie Het Betonakkoord - Betonakkoord.
- 2) Er wordt gestreefd naar materialen die voldoen aan de richtlijnen uit de Kennisbank Biobased Bouwen. Zie Producten Archief - Kennisbank Biobased Bouwen.

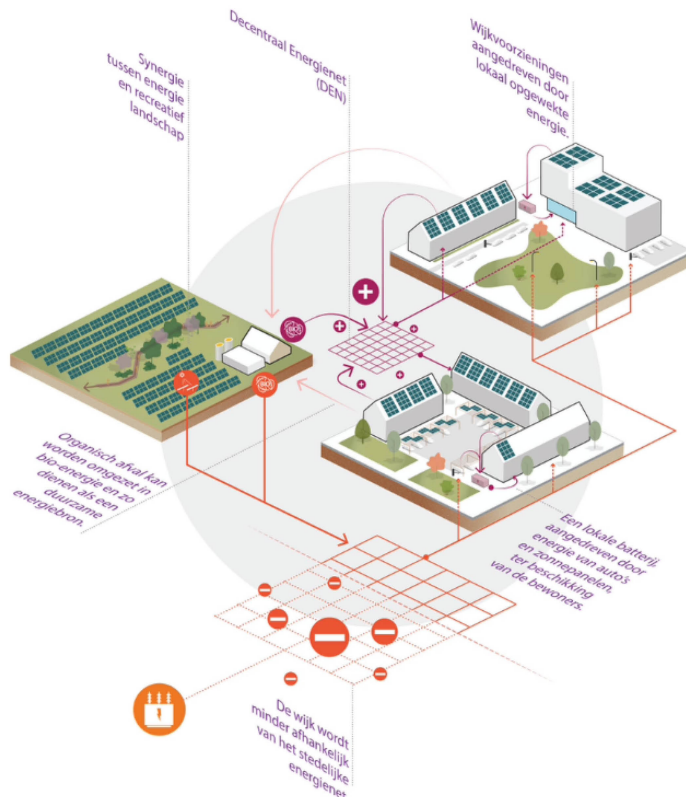
5.4.2 Circulariteit

- 1) Een ontwikkeling die de vraag naar grondstoffen beperkt door gebouwen te ontwerpen en bouwen die herbruikbaar/recyclebaar zijn.
- 2) Het gebruik van materialen uit natuurlijke en/of hernieuwbare bronnen.
- 3) Bij het toepassen van eindige grondstoffen wordt gestreefd naar een effectief en efficiënte inzet.
- 4) Het gebruik van lokale materialen waar mogelijk.

Zie [Nationale Aanpak Biobased Bouwen \(2023-2030\) | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

5.4.3 Slimme energieoplossingen

Om elektrisch laden te stimuleren, wordt zo veel mogelijk ingezet op parkeren op achterterreinen waar bewoners kunnen laden. Dit vraagt om een slimme ontwerpaanpak binnen het kader van Netbewust Bouwen. Het is noodzakelijk om de energie-infrastructuur niet langer als bijzaak te zien, maar deze vanaf het begin te integreren in ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Door netcongestie als ontwerpopgave te benaderen, kunnen innovatieve oplossingen worden toegepast die bijdragen aan een stabiel en toekomstbestendig energiesysteem, waarbij elektrisch laden vanzelfsprekend onderdeel is van het dagelijks gebruik.



Afbeelding 31: Principe netbewust bouwen

5.5 Afvalinzameling

Voor de huisafvalinzameling wordt verwezen naar het Handboek Inrichting Openbare Ruimte 2022-2025 (HIOR). Voor GFT, PBD en restafval moet in het ontwerp een aanbodplaats gerealiseerd zijn. Bij gestapelde bouw wordt restafval ondergronds ingezameld. Hiervoor zijn ondergrondse containers nodig die vanaf de openbare weg goed bereikbaar zijn voor het inzamelvoertuig. Daarnaast vormen ze geen visueel obstakel in de straat of wijk. In overleg met de contractant (HVC) worden besluiten over de wijze hoe de inzameling van (huishoudelijk) afval het beste kan worden geregeld afgestemd.

5.6 Civiel

Bij het ontwerp/de aanleg van openbare ruimte moet worden voldaan aan het HIOR. In het HIOR is te vinden wat de benodigde maatvoering van de openbare ruimte is. Alle openbare ruimte in het plangebied wordt overgedragen aan de gemeente conform hoofdstuk 3.6 van het HIOR.

5.7 Verlichting

De openbare verlichting moet voldoen aan de eisen uit de HIOR. Bij de uitwerking van het plan dient het vigerend beleid te worden toegepast. Op het moment van vaststellen betreft dit het beleidsplan openbare verlichting 2016-2025 'Hollands Kroon Duurzaam verlicht' en de NPR 13201+A1. Op voorhand moet rekening worden gehouden met voldoende afstand tussen lichtmasten en bomen. Type armaturen, gewenst lichtniveau en dimregime nader afstemmen. Het HIOR en het beleidsplan lopen op hun eind en zijn daardoor niet geheel up-to-date.

5.8 Nood- en hulpdiensten

Voor het inrichten van het plangebied wordt de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid VRNHN 2021 aangehouden.

6 | Stedenbouwkundige verkenning fase 1

Op basis van het beleid en de ruimtelijke en technische uitgangspunten is een stedenbouwkundige uitwerking gemaakt voor fase 1 van de ontwikkeling passend binnen het hiervoor voorgestelde stedenbouwkundige raamwerk.

6.1 Concept

Conform het stedenbouwkundig raamwerk wordt in fase 1 uitgegaan van de bestaande ontginningsstructuur als fundament. De kenmerkende polderlijnen keren terug in de verkaveling en dragen bij aan de herkenbaarheid van het landschap. Fase 1 vormt een samenhangend geheel met de ten zuidwesten gelegen versnellingslocatie 'Dorsmolen-Oost', en sluit bovendien aan op de bestaande bebouwing via een groene buffer in de vorm van het Slenkenpark. Dit park creëert een overgangszone tussen de bestaande en nieuwe wijk en biedt tegelijkertijd ruimte en openheid. Binnen het stedenbouwkundig raamwerk zijn de woonvelden en daarbij behorende woonsferen bepaald. Deze zijn eveneens aangehouden voor de mogelijke uitwerking van fase 1. De woonvelden langs de Oosterterpweg doen mee in de ritmiek en het karakter van de ontginning en het pionieren, omgeven door kamers van bomen. De woonvelden die grenzen aan het Slenkenpark reageren op de binnen- en buitenbochten, wat leidt tot een gevarieerde woonstructuur die past bij de identiteit van de plek.

Afbeelding 32: Voorbeelduitwerking fase 1



6.2 Wonen

Voor fase 1 is een verhouding van 25-35-40 (sociaal – middelduur – vrije sector (inclusief middelduur landelijk)) aangehouden. De variatie aan woningtypologieën die een plek krijgen binnen fase 1 sluiten aan op het indicatieve programma vanuit het woonbehoefte onderzoek uitgevoerd door SWEKO (april 2025). Dit resulteert in een mix van:

- **Sociaal:** rijwoningen, rug-aan-rugwoningen en appartementen;
- **Middel-duur:** rijwoningen en appartementen;
- **Vrije sector:** levensloopbestendige rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen.

Dit woningaanbod sluit nauw aan op de actuele woonbehoeften en biedt een evenwichtige balans tussen betaalbaarheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. De woonbibliotheek is als bijlage aan deze Nota van Uitgangspunten gehecht. In de verdere uitwerking kan ook gekozen worden voor andere woninggroottes. Bijvoorbeeld door middel van industriële bouw en/of het samenvoegen van woningen voor de huisvesting van grote gezinnen.

Voor de planinvulling van fase 1 gelden een aantal eisen:

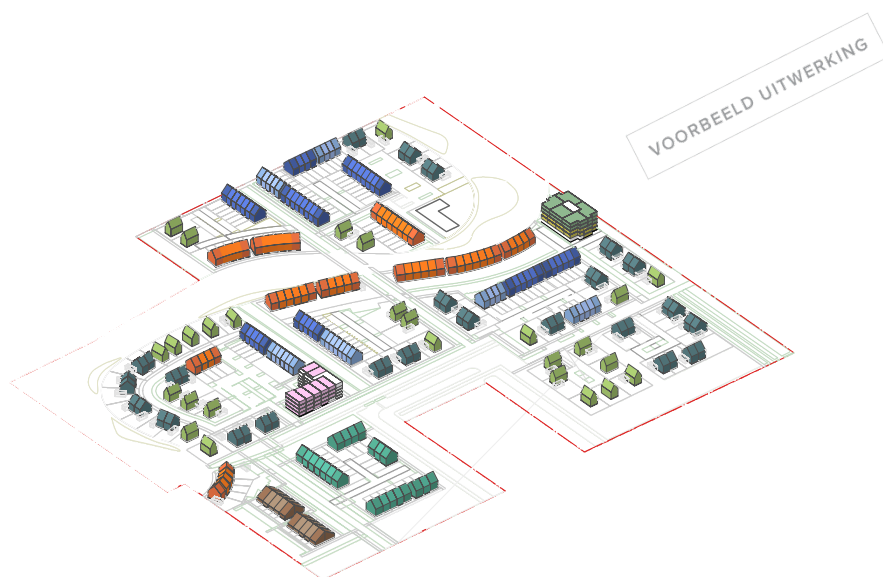
- Op basis van aantallen woningen geldt de volgende verdeling in segmentering:
 - 25% sociale huur;
 - 15% middel-duur tot een bedrag van € 250.000
 - 20% middel-duur tot een bedrag van € 350.000
 - 5% middel-duur tot een bedrag van € 405.000 (de landelijke NHG-grens)
 - 35% vrije sector.

De prijsklasse zal ten allen tijden moeten voldoen aan het vigerende beleid (woonvisie en Rijksbeleid). Dit betekent dat de gehanteerde prijsklassen in de toekomst mee bewegen met eventuele wijzigingen.

- De omvang van de woningen in de segmenten sociale huur en middelduur hebben een minimale omvang van 70 m² GBO.
- Van het aandeel vrije sector moet minimaal 5% een levensloopbestendige rijwoning zijn.
- Van het aandeel middelduur OF van het aandeel vrije sector moet minimaal 5% huur zijn.
- Het appartementencomplex voor sociale huur heeft maximaal 4 bouwlagen (bouwhoogte maximaal 13 meter).
- Het appartementencomplex voor middelduur en duur heeft maximaal 5 bouwlagen (bouwhoogte maximaal 16 meter).
- De appartementencomplexen zijn gepositioneerd op strategische accentlocaties aan het Slenkenpark.
- De grondgebonden woningen zijn maximaal 2 lagen en een kap (bouwhoogte maximaal 11 meter).
- Het programma bevat een bepaalde mate van variëteit in woningtypologie. Uitsluitend woningen voor één doelgroep van beperkte en gelijke oppervlakte is ongewenst, omdat daardoor in de toekomst leefbaarheidsproblemen kunnen ontstaan. Bovendien kunnen woningen niet altijd exclusief beschikbaar gehouden worden voor een bepaalde doelgroep. Een mix van type woningen in verschillende typen categorieën sluit aan bij de dynamiek van de woningmarkt.
- De verschillende segmenten worden gemengd, zodat de verschillende prijsklassen en woningtypologieën verdeeld worden over fase 1.

Een mogelijke uitwerking van dit programma is weergegeven in onderstaande afbeelding. De appartementen zijn gepositioneerd op strategische accentlocaties, in lijn met de principes van Granpré Molière, waarbij herkenbare accenten en zichtlijnen worden benut om de stedenbouwkundige structuur te versterken. Langs de buitenbochten van het Slenkenpark worden rijwoningen gepositioneerd met hun voorzijde gericht op het park. Deze opstelling versterkt de strakke, vloeiende lijnen die voortkomen uit het principe van de natuurlijke stroming. In contrast daarmee ontstaat langs de binnenbochten een informelere verkavelingsstructuur, waar de achterzijden van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen grenzen aan het park. In de verdere uitwerking naar het Stedenbouwkundig Plan zal hier nog nader onderzoek naar gedaan worden, ook in het kader van sociale veiligheid in het Slenkenpark.

Op basis van deze uitwerking kunnen in fase 1 306 woningen gerealiseerd worden. Bij de uitwerking zijn de kavels in alle segmenten nog van gelijke diepte. Zodoende blijft er flexibiliteit bestaan in de uiteindelijke uitwerking. Afhankelijk van planinvullingen met andere woninggroottes en/of kavelgroottes zullen in fase 1 300 tot 320 woningen gerealiseerd kunnen worden.



PROGRAMMA	Getekend	
Woningcategorie	Aantal	(%)
SOCIAAL	76	25%
GRONDGEBOONDEN	51	17%
Rijwoning 4,5m huur	19	6%
Rijwoning 4,5m hoek	12	4%
Rug aan rug	12	4%
Rug aan rug hoek	8	3%
APPARTEMENTEN	25	8%
Appartement sociaal	25	8%
MIDDEL-DUUR	106	35%
GRONDGEBOONDEN	106	35%
Rijwoning 4,8m	33	11%
Rijwoning 4,8m hoek	16	5%
Rijwoning 5,4m	37	12%
Rijwoning 5,4m hoek	20	7%
VRIJE SECTOR	124	40%
GRONDGEBOONDEN	96	31%
Rijwoning levensloopbestendig	12	4%
Rijwoning levensloopbestendig hoek	10	3%
Twee onder één kap	46	15%
Vrijstaand	28	9%
APPARTEMENTEN	28	9%
Appartement duur huur	12	4%
Appartement vrije sector koop	16	5%
Totaal aantal woningen	306	100%

6.3 Verkeer en parkeren

6.3.1 Parkeren

De parkeerbalans voor fase 1 op basis van bovenstaande planinvulling is uitgewerkt aansluitend op de uitgangspunten voor het parkeren zoals vastgesteld in hoofdstuk 4.11. Het parkeren vindt zo veel mogelijk op achterterreinen plaats en de parkeertabel in onderstaande afbeelding laat zien dat er geen rekening wordt gehouden met dubbelgebruik. Door het parkeren op achterterreinen te situeren ontstaat er ruimte voor groene randen en kan het principe van het Slenkenpark sterk in stand blijven. Langs de hoofdontsluitingsweg wordt niet direct geparkeerd om de doorstroming te bevorderen (zie 5.1.1).



Uitgangspunten parkeeropgave

CROW 2024 -publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024'

vervanging van CROW 2018 -publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren:

* Weinig stedelijk - rest bebouwde kom

* Parkeerkencijfers norm is het gemiddelde tussen de minimale en maximale norm

** De theoretische kerncijfers voor de enkele en dubbele oprit wijken af van het CROW en volgen het aantal parkeerplaatsen in de praktijk (uitgangspunt van Gemeent

Bvo= brutovloeroppervlak van het appartement (achter de voordeur) + een losse berging. Ontsluiting valt hier niet onder. (verwijzing NEN 2580)

Woning typologieën		Aantal	Parkeerkencijfer *			Behoefte		Totaal
			Bewoners			Bezoekers	bewoners	bezoekers
			gem.	min.	max.			
	Koop, huis, vrijstaand	28	2	1,6	2,4	0,2	56,0	5,6
	Koop, huis, twee-onder-een-kap	46	1,9	1,5	2,3	0,2	87,4	9,2
	Koop, huis, tussen/hoek	128	1,8	1,4	2,2	0,2	230,4	25,6
	Koop, appartementen, 75-100 m2 bvo	16	1,4	1,0	1,8	0,2	22,4	3,2
	Huur, huis, rug-aan-rug	20	1,4	1,0	1,8	0,2	28,0	4,0
	Huur, huis, sociale huur	31	1,1	0,7	1,5	0,2	34,1	6,2
	Huur, appartement, vrije sector, >100m2 bvo	12	1,4	1,0	1,8	0,2	16,8	2,4
	Huur, appartement, sociaal, 75-100m2 bvo	25	0,9	0,5	1,3	0,2	22,5	5,0
Parkeerbehoefte (A)		306				497,6	61,2	558,8
Opgave in openbaar gebied			(A - B)			166,6	61,2	227,8
Parkeeroplossing		Aantal	Kencijfer			Gerealiseerd		
Aantal Aantal Aantal	Parkeren mandelig (woonveld)	127	1,0			127		
	Dubbele oprit met garage	77	2,0** min 4,5m breed			154		
	Enkele oprit zonder garage	50	1,0** min. 5m lang			50		
Parkeeroplossing deelmobiliteit								
	Parkeren deelauto	0	5			0		
Parkeeroplossing prive / toebedeelt (B)						331,0		331,0
Parkeeroplossing openbaar		Aantal	Kencijfer			Gerealiseerd		
	Parkeren openbaar gebied	228	1			228		
Parkeeroplossing openbaar gebied (C)						228		
Parkeerbalans		((C + B) - A)						0

6.3.2 Verkeer

De onderstaande afbeelding laat zien hoe de twee type wegprofielen uit hoofdstuk 5.1 in het plan zijn uitgewerkt. Langs het haaksparkeren wordt een weg van 6m breedte aangehouden. De hoofdontsluitingsroute zal aan beide kanten een groenstrook krijgen waarmee deze weg zal worden begeleid door bomen, wat zorgt voor een versterking van de identiteit en herkenbaarheid. De hoofdontsluitingsroute heeft natuurlijke remmers om te voorkomen dat motorverkeer hoge snelheden zullen rijden. Deze natuurlijke remmers zijn terug te zien in de vorm van bochten, bruggen en een natuurlijke kruising met het Slenkenpark.

Conform het uitgangspunt zoals benoemd in paragraaf 4.11, zullen binnen fase 1 twee ontsluitingen op de Oosterterpweg worden gerealiseerd. Door beide ontsluitingen reeds in deze eerste fase aan te leggen, wordt het mogelijk om het gebied vanaf de start volledig rond te kunnen rijden. Dit draagt bij aan de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en flexibiliteit binnen de wijk. De oostelijke ontsluiting sluit in een later stadium aan op fase 3, en vormt daarmee ook de verbinding naar fase 2.

Afbeelding 33: Themakaart infrastructuur



6.4 Openbare ruimte

Het ontwerp levert een sterke bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte door een zorgvuldige verweving van groenstructuren, verblijfsruimtes en langzaamverkeersroutes. Centraal hierin staat het Slenkenpark, dat fungeert als ruggengraat van het plangebied en ruimte biedt aan zowel ecologie als recreatie. Door het netwerk van fiets- en wandelroutes fungeert het park als een verbindend element tussen verschillende wijken.

In het Slenkenpark bevinden zich ook voetpaden die voor alle doelgroepen toegankelijk zijn. Deze paden dragen bij aan een toegankelijke en inclusieve buitenruimte. Het park biedt een fijne en groene omgeving die de beweging stimuleert. De voetpaden vormen mooie wandelroutes en nodigen uit tot bewegen en ontmoeten. Dit ontmoeten kan extra gestimuleerd worden met behulp van ontmoetingsplekken of rustplekken langs deze voetpaden in het park. Dit sluit ook aan bij het principe van de binnenbochten waar verblijven centraal staat. Bij de uitwerking van het Slenkenpark zal ook ruimte worden gegeven aan spelen in een natuurlijke omgeving. Natuurlijke speelplekken en speellinten langs de wandelroutes nodigen kinderen uit tot interactie en ontdekken. Daarnaast kunnen open ruimtes in het park benut worden voor kleinschalige evenementen zoals huttenbouw of kleinschalige buurtactiviteiten. Het Slenkenpark wordt zo ingericht als een multifunctionele en inclusieve plek waar ontmoeten, bewegen, spelen, sporten en recreëren centraal staan.

Door de situering van woningen langs de buitenbochten van het park met actieve voorkanten, ontstaat een levendige en sociaal veilige rand, terwijl de binnenbochten ruimte bieden aan een informele en groene overgangszone.

Ook in de rest van het gebied krijgt de openbare ruimte een duidelijke identiteit, met boomrijke woonstraten, pleintjes en groene kamers die aansluiten op de landschappelijke ontginningsstructuur. De inrichting is klimaatadaptief, natuurinclusief en toekomstbestendig, met aandacht voor waterberging, biodiversiteit en hittestress. Aansluitend op de ambities van hoofdstuk 4.13 wordt binnen fase 1 het water zo veel mogelijk vertraagd afgevoerd.

De kenmerkende polderlijnen worden benadrukt door natuurvriendelijke oevers. Hierdoor vormen de lijnen bredere elementen in het landschap en draagt dit bij aan de ecologie. Deze agrarische sloten worden intact gehouden door bruggen toe te voegen op de plekken waar wegen de sloten kruisen. Deze bruggen dragen ook bij aan het concept van de eilanden zoals beschreven in hoofdstuk 4.2.

6.5 Inpassing Oosterterpweg 1

6.5.1 Bestaande situatie

De boerderij aan de Oosterterpweg 1 is een historisch en beeldbepalend element binnen het plangebied (zie 2.3). Voor de toekomstige ontwikkeling wordt dit erf integraal betrokken en zorgvuldig ingepast. In samenspraak met de bewoners zijn afspraken vastgesteld die aansluiten bij de ruimtelijke uitgangspunten van het stedenbouwkundig raamwerk (zie 4.4).



*Afbeelding 34: Luchtfoto Oosterterpweg 1
(SlagboomenPeeters, 2025)*

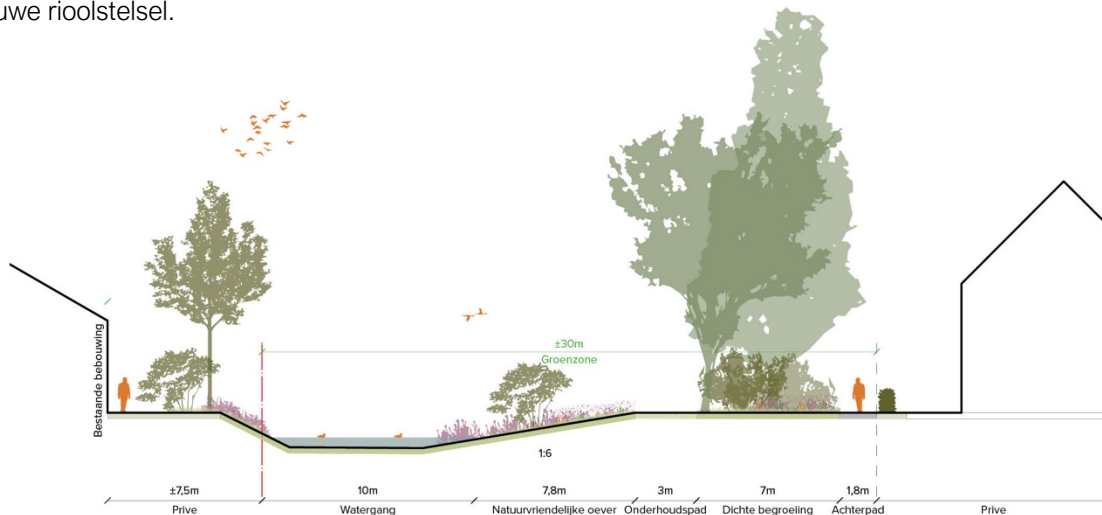


6.5.2 Toekomstige situatie

De erven langs de Oosterterpweg worden gekarakteriseerd door hun positionering binnen boskamers (zie 4.3). Deze ruimtelijke kwaliteit vormt het uitgangspunt voor de inrichting van het perceel. Vanaf de erfgrans van Oosterterpweg 1 komt aan de noord-, oost- en westzijde een groene zone van 30 meter waarin geen bebouwing wordt toegestaan. Deze 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. Deze maatregel borgt zowel de privacy van het erf als de herkenbaarheid van de boskamer en versterkt de identiteit van het erf als zelfstandig agrarisch element.

De groene zone (zie 2.2) wordt opgenomen in de groenstructuur. Hiermee wordt de boerderij niet alleen behouden, maar ook verankerd in een robuuste landschappelijke structuur die de kwaliteit en samenhang van het gebied ondersteunt.

In overleg met de bewoners van de Oosterterpweg 1 zal een aansluiting worden gerealiseerd vanuit het erf op de fiets- en wandelroute binnen het plangebied. Daarnaast zal de Oosterterpweg 1 ook aangesloten worden op het nieuwe rioolstelsel.



7 | Vervolg

7.1 Proces

Met de initiatiefnemer (het Rijksvastgoedbedrijf) is afgesproken om een Nota van Uitgangspunten voor het totale plangebied op te stellen. Na het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten wordt een Stedenbouwkundig plan en een Beeldkwaliteitsplan ontwikkeld.

Met een Nota van Uitgangspunten worden de uitgangspunten voor de planontwikkeling benoemd. Deze Nota van Uitgangspunten is tot stand gekomen in samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf. Stedenbouwkundig bureau IMOSS heeft in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf de Nota van Uitgangspunten opgesteld en vormgegeven.

De Nota van Uitgangspunten maakt onderdeel uit van een participatieproces dat wordt verzorgd door de initiatiefnemer. In het kader van het participatieproces zijn 3 bijeenkomsten georganiseerd. Tijdens de bijeenkomsten is input opgehaald, zijn de plannen gedeeld en zijn vragen beantwoord. Van de bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt.

Daarnaast hebben er nog gesprekken met omwonenden en de klankbordgroep plaatsgevonden. Verder is input opgehaald via de webapp Swipocratie, waarbij geïnteresseerden laagdrempelig konden reageren op vragen en stellingen.

De raad wordt voorgesteld om de Nota van Uitgangspunten als ruimtelijk kader vast te stellen. Zowel het Stedenbouwkundig plan als het Beeldkwaliteitsplan zullen ook aan de raad ter vaststelling voorgelegd worden.

Na de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten start de tweede fase. Op basis van de Nota van Uitgangspunten, de onderzoeken en de participatie wordt het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan door initiatiefnemer uitgewerkt. Het gemeentelijke projectteam begeleidt de initiatiefnemer hierin. Wanneer het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan zijn uitgewerkt tot een voorlopig ontwerpbouwplan, dat ruimtelijk passend en economisch uitvoerbaar wordt gevonden kunnen het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad worden vastgesteld.

De initiatiefnemer is voornemens om vervolgens het plangebied in fases te verkopen; elk door middel van een openbare verkoopprocedure. Bij de verkoopprocedure worden onder meer de Nota van Uitgangspunten, het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan meegegeven. De uiteindelijke koper werkt het plan vervolgens na afronding van de verkoopprocedure per fase binnen de vastgestelde kaders uit en zal de omgevingsvergunningsprocedure doorlopen.

Er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente Hollands Kroon en het Rijksvastgoedbedrijf en een afsprakenbrief getekend voor de vergoeding van de gemeentelijke plankosten voor het opstellen van de Nota van Uitgangspunten, het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan. Daarnaast wordt per fase voorafgaand aan de vergunningverleningen (BOPA's) een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken over het verhalen van de gemeentelijke plan- en ontwikkelingskosten in relatie tot deze ontwikkeling worden vastgelegd. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst wordt in het publiekrechtelijk kostenverhaal voorzien.

7.2 Procedure omgevingsrecht

Er moet een planologische procedure gevolgd worden, omdat de ontwikkeling niet past binnen de huidige bestemming. Een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is nodig om de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken.

Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Vanaf 1 januari 2024 is er sprake van een tijdelijk omgevingsplan van rechtswege, dat bestaat uit alle ruimtelijke plannen (zoals bestemmingsplannen) en de bruidsschat. De gemeente werkt aan het omzetten van het tijdelijk omgevingsplan van rechtswege naar één omgevingsplan dat voldoet aan alle vereisten van de Omgevingswet. Hiervoor geldt een overgangsperiode tot 2032.

Initiatieven kunnen vanaf 1 januari 2024 mogelijk worden gemaakt met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) of een wijziging van het omgevingsplan. Het is onder meer afhankelijk van het functioneren van het digitaal stelsel (DSO) of een wijziging van het omgevingsplan al mogelijk is kort na de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Ook geldt dat de structuur van het omgevingsplan nog in opbouw is.

Om deze redenen verdient het de voorkeur om initiatieven vlak na inwerkingtreding zoveel mogelijk via een BOPA mogelijk te maken.

Voor een BOPA geldt standaard een reguliere vergunningprocedure waarbij de gemeente binnen acht weken (met een optie om de beslistermijn met zes weken op te schorten) een omgevingsvergunning moet verlenen (bij een complete aanvraag). In bepaalde gevallen is wel een uitgebreide procedure van toepassing (beslistermijn van 26 weken). De aanvrager kan verzoeken de uitgebreide procedure te toe passen. De gemeente kan ook onder bepaalde voorwaarden de uitgebreide procedure van toepassing verklaren. Om te kunnen voldoen aan deze termijnen, dienen alle onderzoeken en onderbouwingen zoveel mogelijk te zijn afgerond voordat de aanvraag wordt ingediend.

Op grond van artikel 16.15 lid 1 van de Omgevingswet kan de raad gevallen aanwijzen waarin zij advies uitbrengt over de aanvraag. Het adviesrecht is een zogenaamd verzwaard adviesrecht. Dat wil zeggen dat het advies bindend is voor het college. Op 1 februari 2022 heeft de raad een besluit genomen over de gevallen waarin de raad gebruik wenst te maken van het bindend adviesrecht. Dat is het geval als het college van burgemeester en wethouders voornemens is mee te werken aan een aanvraag voor een omgevingsvergunning die in strijd is met het Omgevingsplan en de realisatie van meer dan 1 woningen toelaat.

Omdat een advies van de gemeenteraad van invloed is op de planning en beslistermijnen vanwege aanlevertermijnen en de bestuurlijke vergaderkalender, is ervoor gekozen om bij de vaststelling van het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan aan de raad voor te stellen om de behandeling van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) over te laten aan het college, zodat bij een aanvraag voor een BOPA geen bindend advies meer nodig is van de gemeenteraad mits het plan past in deze Nota van Uitgangspunten en het thans nog op te stellen Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan. Dit komt de versnelling van de woningbouw ten goede.

Voor de planologische procedure en de benodigde omgevingsvergunning gelden de wettelijke bezwaar- en beroepsprocedures.

7.3 Communicatie en participatie

7.3.1 Risico's en kansen

Aan dit project zijn risico's verbonden, die van directe invloed kunnen zijn op de voortgang en resultaten van het project. Deze liggen met name bij de initiatiefnemer, maar de gemeente is medeverantwoordelijk om dit project tot stand te brengen en daarmee problemen op te lossen. De volgende risico's kunnen worden benoemd:

- de economische uitvoerbaarheid van het project;
- mogelijke bezwaren van omwonenden;
- bindend advies/besluit van de gemeenteraad;
- aantonen regionale behoefte aantal en type woningen;
- onderzoeksresultaten van een aantal omgevingsonderzoeken (b.v. luchtkwaliteit, akoestisch onderzoek en externe veiligheid);
- onzekerheden ten aanzien van duurzaam en klimaat adaptief bouwen en de extra kosten daarvan.

7.3.2 Communicatie en participatie

Bij een dorpse ontwikkeling is participatie van groot belang. Enerzijds zorgt dit voor draagvlak binnen de dorpsgemeenschap, anderzijds kan het plan er beter van worden omdat gebruik gemaakt wordt van lokale kennis en ervaringen op de locatie. Omwonenden en andere belanghebbenden zijn betrokken bij de totstandkoming van de Nota van Uitgangspunten en zullen ook worden betrokken bij het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan.

Conform de Participatieverordening gemeente Hollands Kroon van november 2022 is er een eindverslag opgesteld van de participatie rondom de Nota van Uitgangspunten. Dit verslag is als bijlage aan deze Nota van Uitgangspunten gehecht.

8 | Bijlagen

1. Rapport Weging Waterbelang TAUW (18 juli 2025)
2. Rapport Ecologie Van der Goes en Groot (23 april 2025)
3. Woonbehoefteonderzoek SWECO (april 2025)
4. Geluidsonderzoek Cauberg Huygen (20 februari 2025)
5. Mobiliteitsonderzoek (17 september 2025)
6. Archeologische Quick Scan Gemeente Hollands Kroon (5 februari 2025)
7. Voorzieningen Quick Scan BRO (4 april 2025)
8. Advies omgevingsdienst NHN (29 januari 2025)
9. Eindverslag participatie (13 november 2025)
10. Woonbibliotheek fase 1 (5 september 2025)

Bijlage 1 | Rapport Weging Waterbelang

TAUW (18 juli 2025)



Weging waterbelang Oosterterpweg te Wieringerwerf

18 juli 2025

Kenmerk

R001-1301770PJV-V02-sss-NL

Verantwoording

Titel	Weging waterbelang Oosterterpweg te Wieringerwerf
Opdrachtgever	Rijksvastgoedbedrijf
Projectleider	Paul Lammers
Auteur(s)	Pety Viguurs
Tweede lezer	Rob Ligtenberg
Uitvoering meet- en inspectiewerk	-
Kenmerk	R001-1301770PJV-V02-sss-NL
Aantal pagina's	3535 (exclusief bijlagen)
Datum	18 juli 2025
Handtekening	Ontbreekt in verband met digitale verwerking. Dit rapport is aantoonbaar vrijgegeven.

Colofon

TAUW bv
Australiëlaan 5
Postbus 3015
3502 GA Utrecht
T +31 30 28 24 82 4
E info.utrecht@tauw.com

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel	5
1.3	Leeswijzer	5
2	Gebiedsanalyse – Bestaande situatie	6
2.1	Plangebied	6
2.2	Maaiveldhoogte	6
2.3	Bodemopbouw	7
2.4	Oppervlaktewatersysteem	9
2.5	Waterkeringen	11
2.6	Grondwatersysteem	12
2.7	Riolering	16
2.8	Waterkwaliteit en ecologische waarde	16
2.9	Klimaat	18
3	Uitgangspunten en beleid	21
4	Kernpunten plangebied	22
4.1	Ontwerpprincipes	22
4.2	Aandachtpunten plangebied	23
4.3	Eisen drooglegging en ontwateringsdiepte	23
4.4	Beoogde wijziging oppervlaktewater streefpeil	23
5	Bepalen indicatief planpeil	24
5.1	Toetsing drooglegging	24
5.2	Toetsing ontwateringsdiepte	24
5.3	Toetsing aansluiten woonwijk	25
5.4	Conclusies	25
6	Toekomstige situatie – Waterkwantiteit	26
6.1	Stedenbouwkundig plan	26
6.2	Waterbalans en bergingsopgave	27
7	Toekomstige situatie – functioneren watersysteem	29
7.1	Hemelwaterstructuur en bergingsvoorzieningen	29

7.2	Hemelwaterstructuur	30
7.3	Afvalwaterstructuur	32
7.3.1	Voorkeursvariant – vrij verval naar rioolgemaal De Ploeg	32
7.3.2	Alternatief – inprikken op de persleiding	33
7.3.3	Afvalwaterproductie.....	33
8	Toekomstige situatie – Waterkwaliteit	34
9	Toekomstige situatie – Waterveiligheid.....	34
10	Conclusies en aanbevelingen.....	35

Bijlage 1	Boorprofielen onderzoek TAUW
-----------	------------------------------

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Langs de Oosterterpweg in Wieringerwerf worden een aantal voormalige akkerbouwpercelen getransformeerd tot een groene, toekomstbestendige woonwijk met circa 800 – 1.000 woningen. Het betreffende de percelen zoals weergegeven in figuur 1.1, welke een zuidelijke uitbreiding vormen van de kern Wieringerwerf. In het ontwerp is volop aandacht voor klimaatadaptatie, waarbij voldoende ruimte voor waterberging en duurzaam waterbeheer een centrale plaats krijgt.



Figuur 1.1 Afbakening plangebied percelen Rijksvastgoedbedrijf

1.2 Doel

Voor een soepel ruimtelijk proces is het cruciaal om de waterbelangen vroegtijdig te verkennen en de bijbehorende randvoorwaarden vast te leggen. Deze *Weging waterbelang* (voormalige watertoets) benoemt die randvoorwaarden en zet de watergerelateerde aandachtspunten voor het plangebied uiteen. Daarmee vormt dit document de basis om water integraal mee te nemen in de verdere uitwerking van de nieuwe woningontwikkeling. De belangrijkste aspecten uit deze rapportage worden genoemd in de waterparagraaf van de ruimte onderbouwing.

1.3 Leeswijzer

Deze rapportage opent met een gebiedsanalyse van de huidige situatie (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 volgt een overzicht van het relevante beleid en de bijbehorende eisen voor de locatie. Hoofdstuk 4 beschrijft de toekomstige situatie en behandelt de belangrijkste wateraspecten: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid in relatie tot neerslag, grondwater, oppervlaktewater en afvalwater.

2 Gebiedsanalyse – Bestaande situatie

Dit hoofdstuk omvat de gebiedsanalyse van het plangebied in de huidige situatie.

2.1 Plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidoostrand van Wieringerwerf (gemeente Hollands Kroon) en wordt begrensd door de Oosterterpweg aan de zuidzijde, agrarische percelen en sloten in het noorden en oosten en grenst aan de noord- en westzijde tegen de bestaande woonwijken. Het plangebied is geel omlijnd in 2.1. Het maakt deel uit van de Wieringermeer, het vlakke en open polderlandschap dat in 1930 is drooggelegd. Het terrein bestaat vrijwel geheel uit open akkerland met grote, rechthoekige percelen waarop voornamelijk aardappelen, suikerbieten en granen worden verbouwd. Bebouwing is schaars en beperkt tot boerderijen met opslagschuren langs de Oosterterpweg. Kenmerkend zijn de lange zichtlijnen, het ontbreken van hoogteverschillen en de geringe hoeveelheid windbrekende beplanting.

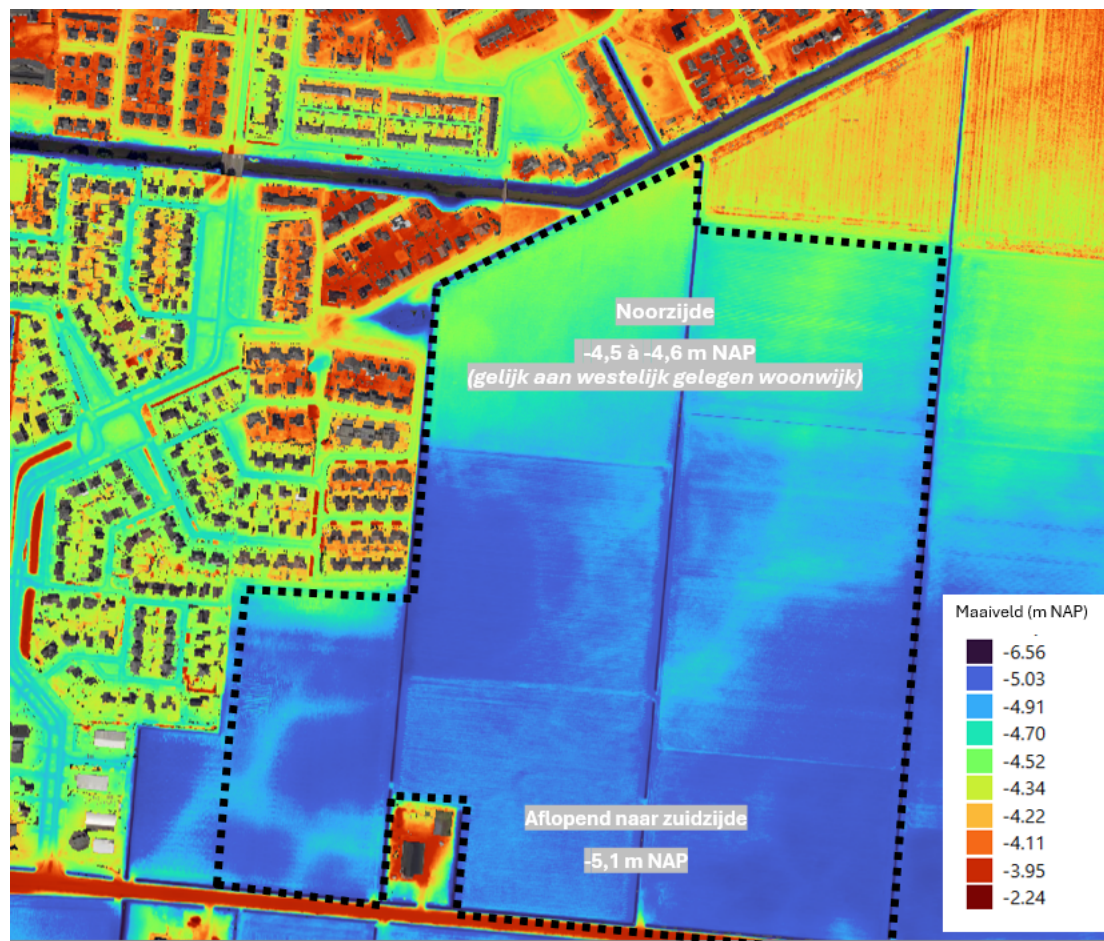


Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied aan de Oosterterpweg

2.2 Maaiveldhoogte

Het maaiveld in het plangebied loopt geleidelijk af van noord naar zuid. Aan de noordkant ligt het terrein op circa -4,5 à -4,6 m NAP, gelijk aan de westelijk gelegen woonwijk. In zuidelijke richting

daalt het niveau tot ongeveer -5,1 m NAP (zie figuur 2.2). Daarmee bedraagt het totale hoogteverschil zo'n 0,5–0,6 meter, wat een lichte, maar duidelijke afstroming naar het zuiden creëert en als belangrijk aandachtspunt dient voor de (grond)waterafvoer en inrichting van het toekomstige watersysteem.

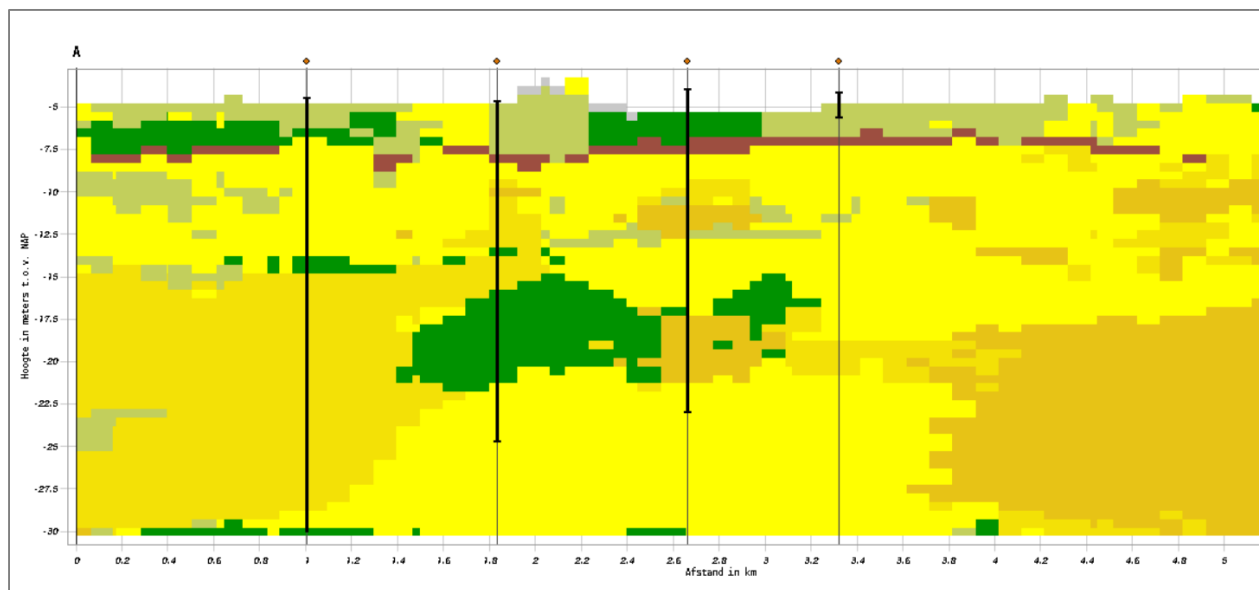


Figuur 2.2 Maaiveldniveau (Bron: AHN4)

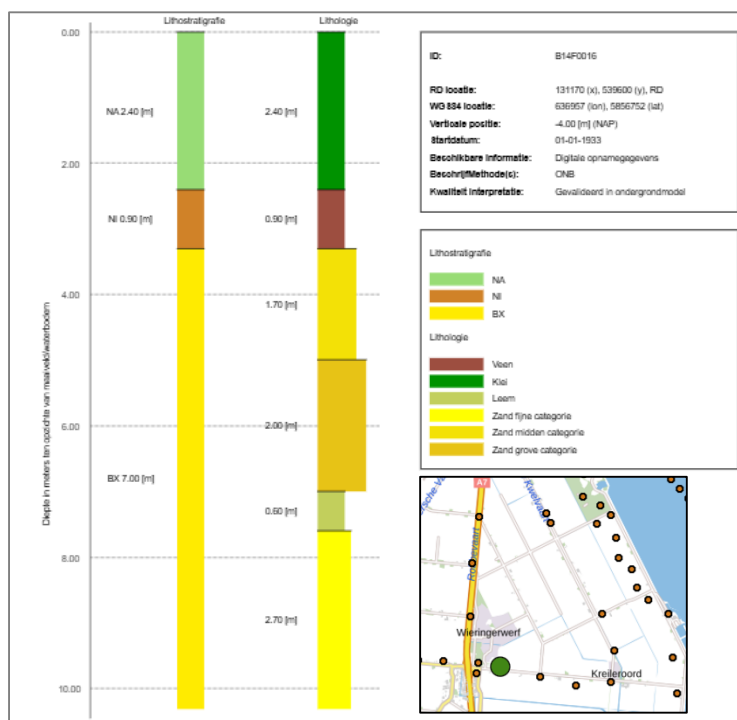
2.3 Bodemopbouw

Gegevens Dinoloket

Het gebied kent een ±1,0 à 1,5 meter dikke toplaag van klei met daaronder tot circa 5 meter diepte klei- en siltlagen; pas op grotere diepte volgt een doorlatend zandpakket (zie figuur 2.3). Door de lage doorlatendheid van de klei is infiltratie verwaarloosbaar.



Figuur 2.3 Doorsnede bodem binnen het plangebied (Bron: DINOloket)



Figuur 2.4 Boorprofiel boring B14F0016 na drooglegging 1933 (Bron: DINOloket)

Bodemonderzoek TAUW

TAUW heeft begin 2025 een vooronderzoek en beperkt verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd op de specifieke percelen in Wieringerwerf. Het bodemonderzoek laat zien dat de ondergrond van

¹ Bodemonderzoek Wieringermeer I 2659, 3711 en 4477; TAUW, kenmerk R001-1299702DKO-V01-mwh-NL, 8 mei 2025

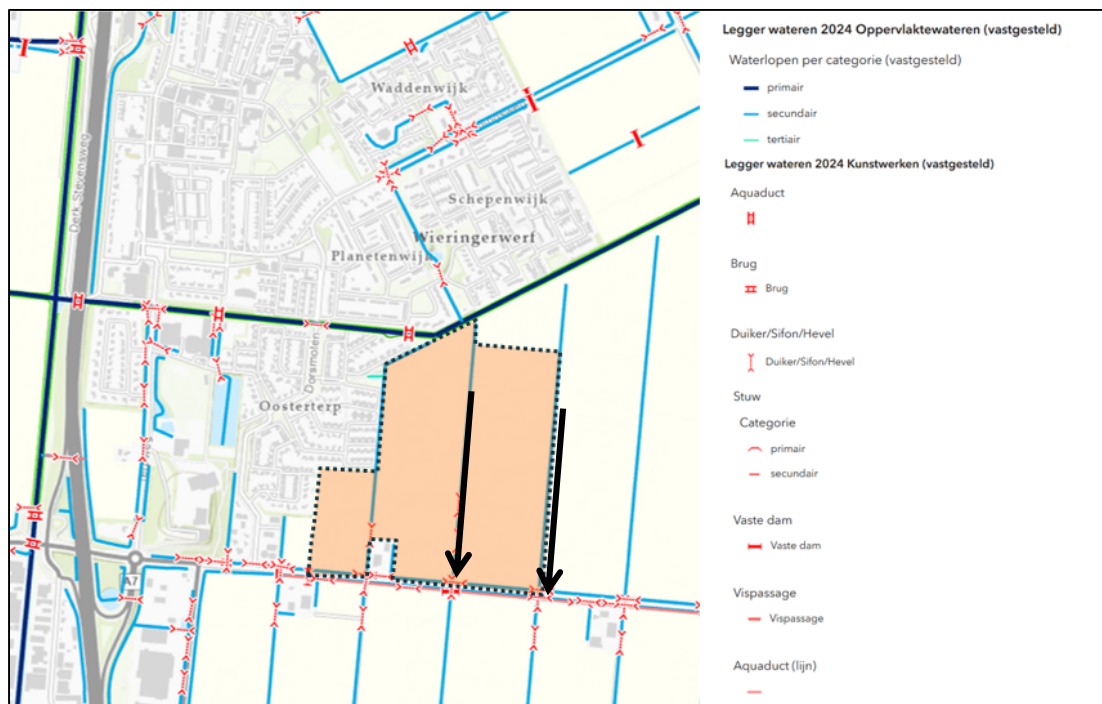
Wieringerwerf grofweg uit drie lagen bestaat. De eerste 1,5 – 2,5 meter onder maaiveld bestaat uit klei met lokale mengingen van zand en veen. Daaronder volgt een circa 1 meter dikke veenlaag. Vanaf ongeveer 2 à 3 meter diepte bevindt zich een zandlaag. Opvallend is dat in het meest westelijke perceel (nummer 2659) al op geringere diepte zandlagen voorkomen. De boorprofielen van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 1.

2.4 Oppervlaktewatersysteem

Functioneren van het oppervlaktewatersysteem

Binnen het plangebied zijn een aantal leggerwatergangen aanwezig. Deze zijn verbonden met de watergang langs de Oosterterpweg en maken tezamen deel uit van de (drooggelegde) Wieringermeerpolder. Het watersysteem wordt beheerd door Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). De hoofdstructuur bestaat uit een strak verkaveld netwerk van sloten en duikers die hoofdzakelijk in noord-zuidelijke richting lopen en het perceelwater afvoeren naar de secundaire watergang die evenwijdig aan de Oosterterpweg ligt. Er is sprake van een getrapt watersysteem: hoger gelegen, doorgaans droge greppels in de percelen en langs de wegen voeren hemelwater af naar het lager gelegen, permanent watervoerende stelsel. Hoewel deze greppels in de legger zijn opgenomen en daarmee formeel een peilaanduiding hebben, staan zij het grootste deel van het jaar droog; het vastgelegde peil wordt hier in de praktijk dus niet gehandhaafd.

Vanuit de watergang langs de Oosterterpweg wordt het water westwaarts naar de boezem geleid (via gemaal Hoekvaart) en uiteindelijk in de Waddenzee gepompt via gemaal Leemans. In figuur 2.5 is de leggerkaart met het oppervlaktesysteem weergegeven. De zwarte pijlen geven de globale afvoerrichting weer.

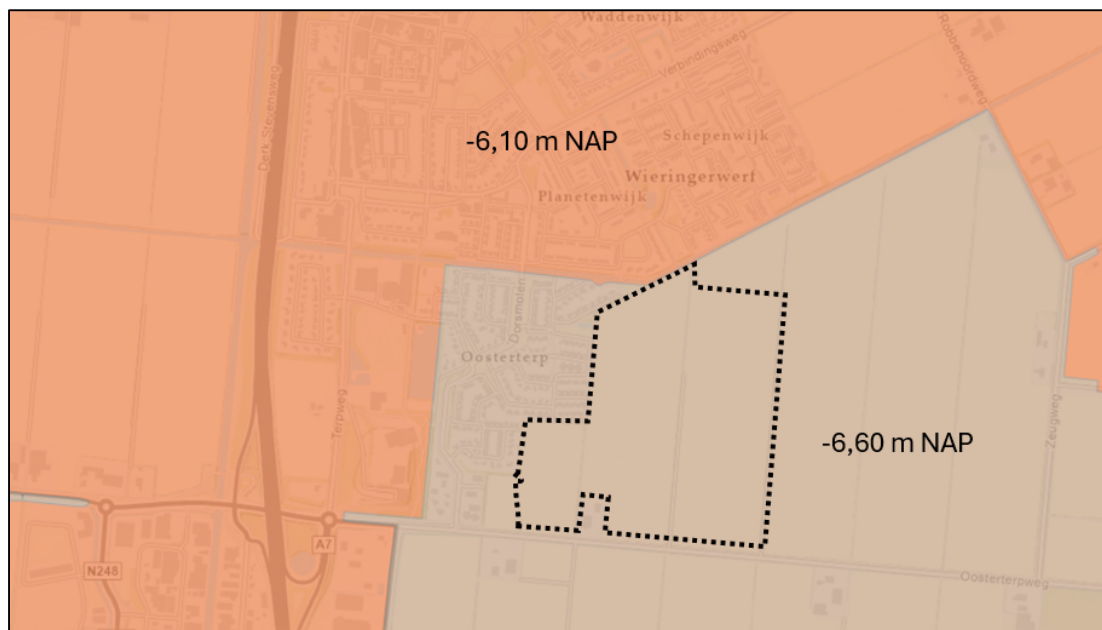


Figuur 2.5 Leggerkaart (Bron: Legger Wateren 2024 (Vastgesteld), HHNK)

Peilgebieden

Het plangebied ligt geheel binnen een peilgebied met een streefpeil van $-6,60$ m NAP (zie figuur 2.6). In de dorpskern van Wieringerwerf, ten noorden van het plangebied, wordt een hoger peil van $-6,10$ m NAP gehanteerd. Het oppervlaktewater streefpeil in het plangebied ligt daarmee ongeveer $1,0 - 1,4$ meter onder het huidige maaiveld (drooglegging). In de verdere uitwerking is het raadzaam om in overleg met het waterschap te onderzoeken of het oppervlaktewaterpeil

gehandhaafd blijft, of mogelijk samen met de huidige woonwijk Oosterterp aansluiting vindt met het hogere peil van de rest van Wieringerwerf.

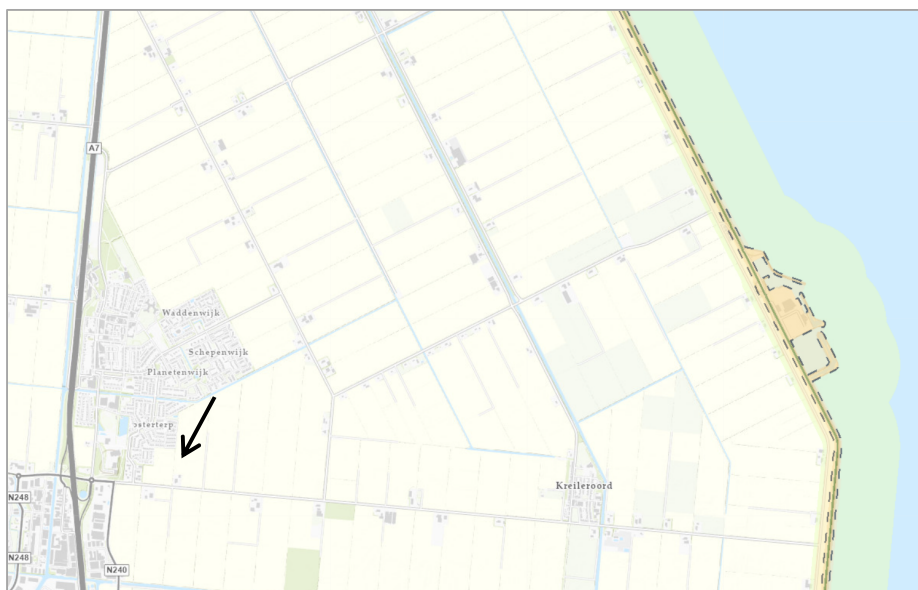


Figuur 2.6 Peilgebieden (Bron: HHNK)

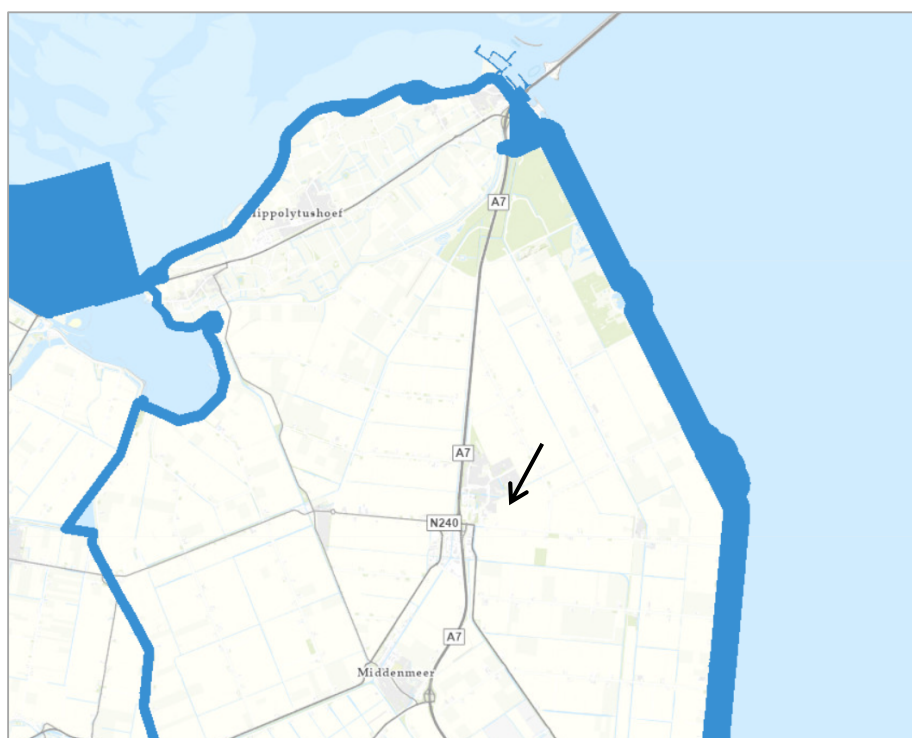
2.5 Waterkeringen

Ten oosten van het plangebied bevindt zich het IJsselmeer. Tussen het plangebied en het IJsselmeer bevindt zich een primaire waterkering met daar om heen een beschermingszone (A & B). De keringen zijn weergegeven in figuur 2.7 en figuur 2.8.

Wieringerwerf ligt midden in de Wieringermeerpolder, ruim 5–6 meter onder NAP en daarmee één van de diepst gelegen delen van Noord-Holland. Hoewel de bebouwde kom wordt beschermd door de primaire waterkering langs het IJsselmeer (Noorder IJsselmeerdijk) blijft het overstromingsrisico reëel. Bij een dijkdoorbraak of een combinatie van hoge IJsselmeerpeilen en extreme windopzet kan het water de polder instromen, waardoor er in korte tijd metersdiepe inundatie ontstaat. In Paragraaf 2.9 wordt verder in gegaan op de overstromingsdiepte.



Figuur 2.7 Waterkering in de omgeving van het plangebied (Bron: Legger HHNK)



Figuur 2.8 Waterkering weergegeven in blauw. Pijl geeft plangebied aan. (Bron: Legger HHNK)

2.6 Grondwatersysteem

In de grafiek van 2.10 zijn de meetreeksen voor twee locaties weergegeven. De metingen geven een beeld van de grondwaterstanden tussen 2023 en 2025. De locaties van deze twee peilbuizen zijn weergegeven in 2.9. Tabel 2.1 geeft de grondwaterkarakteristieken weer. Ondanks dat het

relatief korte meetreeksen betreffen, is de fluctuatie dusdanig stabiel dat de verwachting is dat de karakteristieken vrij representatief zijn voor de betreffende locaties. Omdat deze peilbuizen tevens in hetzelfde peilgebied staan als het plangebied zullen de karakteristieken naar verwachting ook representatief zijn voor de grondwatersituatie binnen het plangebied. Omdat bekend is dat de ondergrond van de Wieringermeer ongelijksoortig is, met afwisselende lagen klei, veen en zand, waardoor grondwaterstanden lokaal kunnen variëren adviseren we om in het vervolg nog grondwateronderzoeken uit te voeren.

In de huidige situatie ligt het zuidelijk deel van het plangebied lager (-5,1 m NAP) dan het noordelijke deel. Hierdoor zal de ontwateringsdiepte aan de zuidzijde dus kleiner zijn. Het oppervlaktewater streefpeil (-6,60 m NAP²) ligt lager dan de grondwaterstanden. Dit resulteert in een opbolling van de grondwaterstand tussen de watergangen en betekent dat de watergangen een drainerende functie hebben. Het oppervlaktewatersysteem met haar vaste peilen reguleert daarmee in zekere mate het grondwatersysteem. Het grondwatersysteem in het gebied bevat beperkte fluctuaties en is erg stabiel. In de zomer zakt de grondwaterstand tot circa 0,90 meter onder maaiveld, terwijl hij in een natte winter (2023/2024) kan oplopen tot ongeveer 0,50 meter onder maaiveld (zie 2.10).

Zoute kwel

Rond de Oosterterpweg in de Wieringermeerpolder komt zoute kwel voor, afkomstig uit de onderliggende zoutwaterlenzen die via scheuren en oude veenlaagjes omhoog sijpelen. In de uitwerking van dit plan vormt het optreden van zoute kwel een belangrijk aandachtspunt. Zo is het niet wenselijk om de deklaag (klei/veen) veelvuldig te doorboren of om diepe waterpartijen of nieuwe watergangen te maken. Deze kunnen de kwel namelijk verergeren.

In het verkennend bodemonderzoek van TAUW (mei 2025) zijn tevens op meerdere locaties metingen van de geleidbaarheid (EC-waarde) van het grondwater gemeten. Daaruit volgt een brede spreiding van zoeter en brakker water. Waar regulier zoet grondwater een EC-waarde tussen 200-2000 $\mu\text{S}/\text{cm}$ heeft, valt slechts één van de 8 metingen (peilbuis #6) binnen die range. Zeewater heeft een EC-waarde van circa 50.000 $\mu\text{S}/\text{cm}$. Een tweetal metingen (peilbuis #3 en #8) gaat met een EC-waarde van circa 24.000 $\mu\text{S}/\text{cm}$ aardig die richting op en is serieus brak te noemen. De andere vijf metingen zitten daar tussenin met EC-waarden variërend van 3.000 tot 14.000 $\mu\text{S}/\text{cm}$.

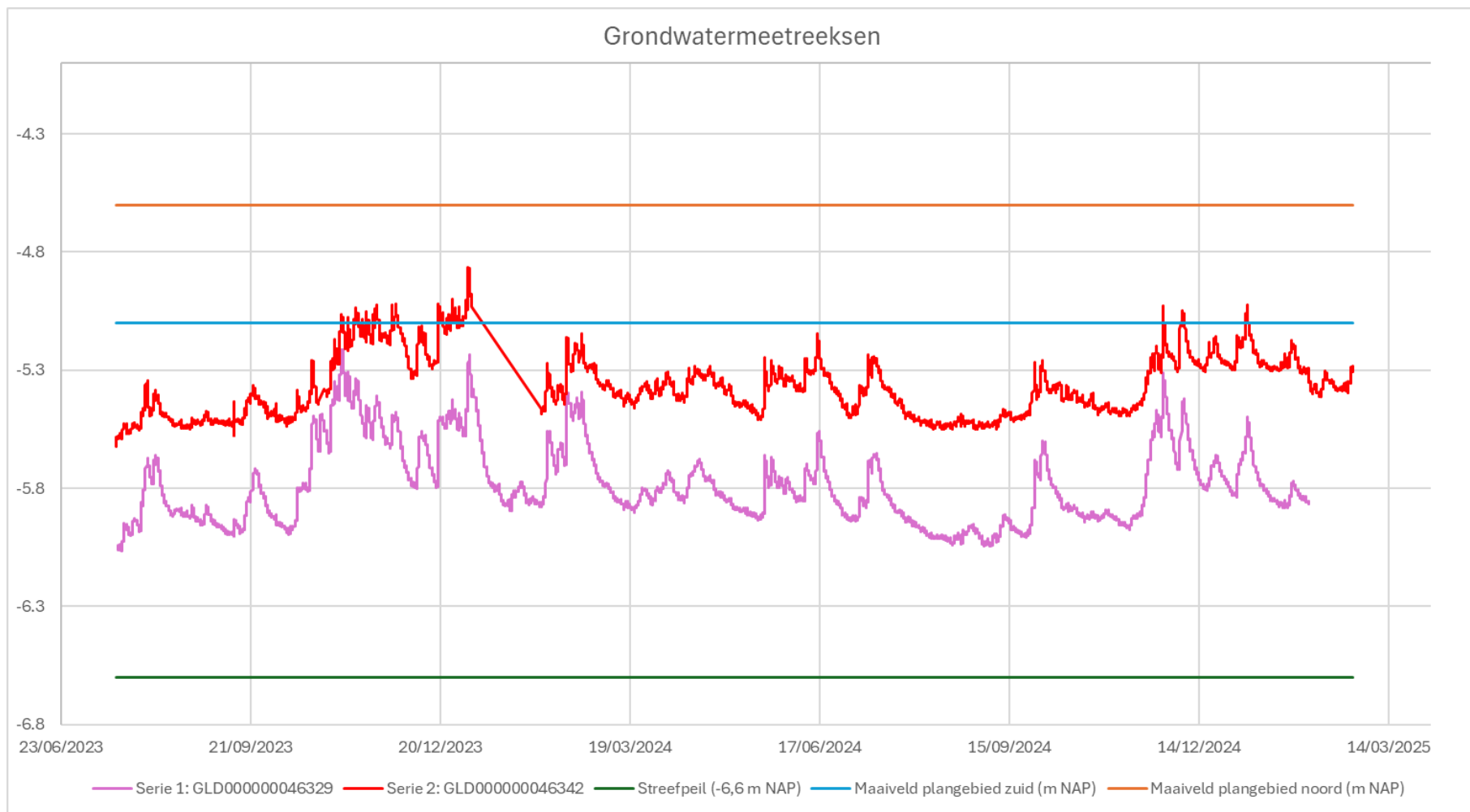
Tabel 2.1 Grondwaterkarakteristieken

	Meetreeks	RHG (92e percentiel) (m NAP)	RLG (8e percentiel) (m NAP)	GG (m NAP)	Maaiveldhoogte (m NAP)	GG (m -mv)
Serie 1	GLD000000046329	-5,50	-5,66	-5,79	-4,60	1,19
Serie 2	GLD000000046342	-5,15	-5,53	-5,36	-4,63	0,73

² Dit waterpeil geldt voor de permanent watervoerende waterlopen zoals de tocht aan de noordzijde. Dit is niet representatief voor de greppels binnen het plangebied.



Figuur 2.9 Locaties grondwatermeetreeksen (bron: DINOloket)



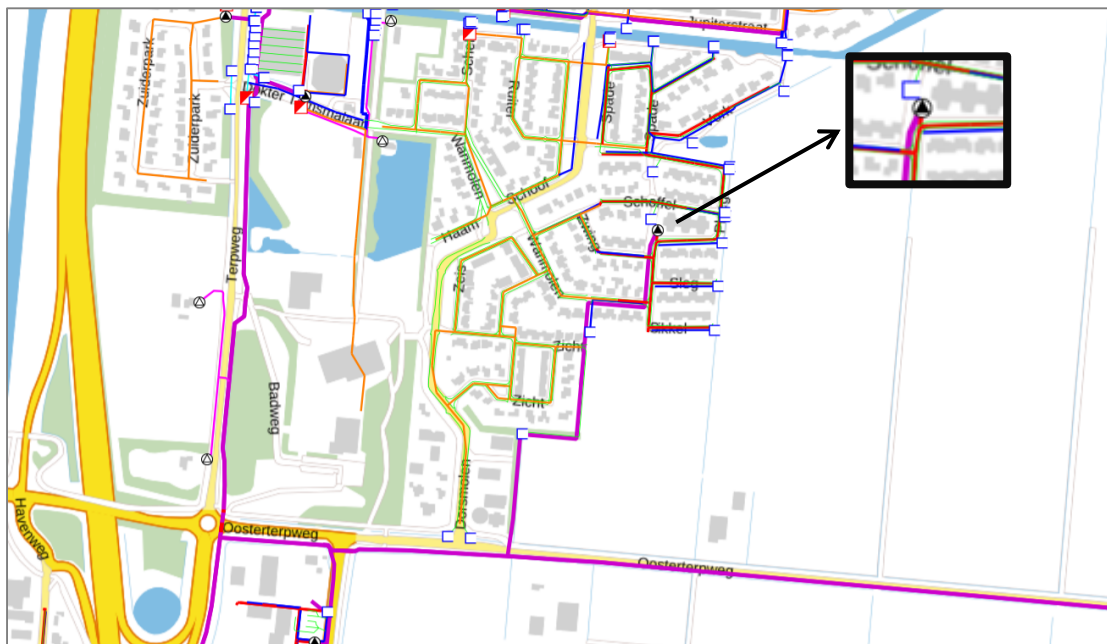
Figuur 2.10 Grondwatermeetreeksen, (Bron meetreeksen: DINOloket)

2.7 Riolering

De verspreid liggende woningen en agrarische erven zijn aangesloten op drukriolering met individuele pompunits. Die persleiding mondt uit op het gemeentelijk hoofdgemaal in Wieringerwerf, vanwaar het afvalwater naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) Wieringermeer van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier wordt verpompt.

In de bestaande wijk staat een rioolgemaal, aangeduide met een zwart driehoekje, die is verbonden met een persleiding naar de Oosterterpweg. Tevens ligt er een apart hemelwaterafvoersysteem (HWA) met overlopen en uitstroompunten naar oppervlaktewater, zoals de leggerwatergangen.

Een belangrijke vraag betreft de mogelijkheid om het vuilwater aan te sluiten op het bestaande rioolstelsel, met name met betrekking tot de diepteligging en de capaciteit van het gemaal. De gemeente heeft in het overleg aangegeven dat de bob van de gemengde leiding bij de Ploeg een b.o.b.-niveau heeft van -7,47 m NAP. Wel gaf de gemeente als advies aan dat de riolering ingemeten moet worden ter controle, voordat een rioleringontwerp wordt opgesteld.



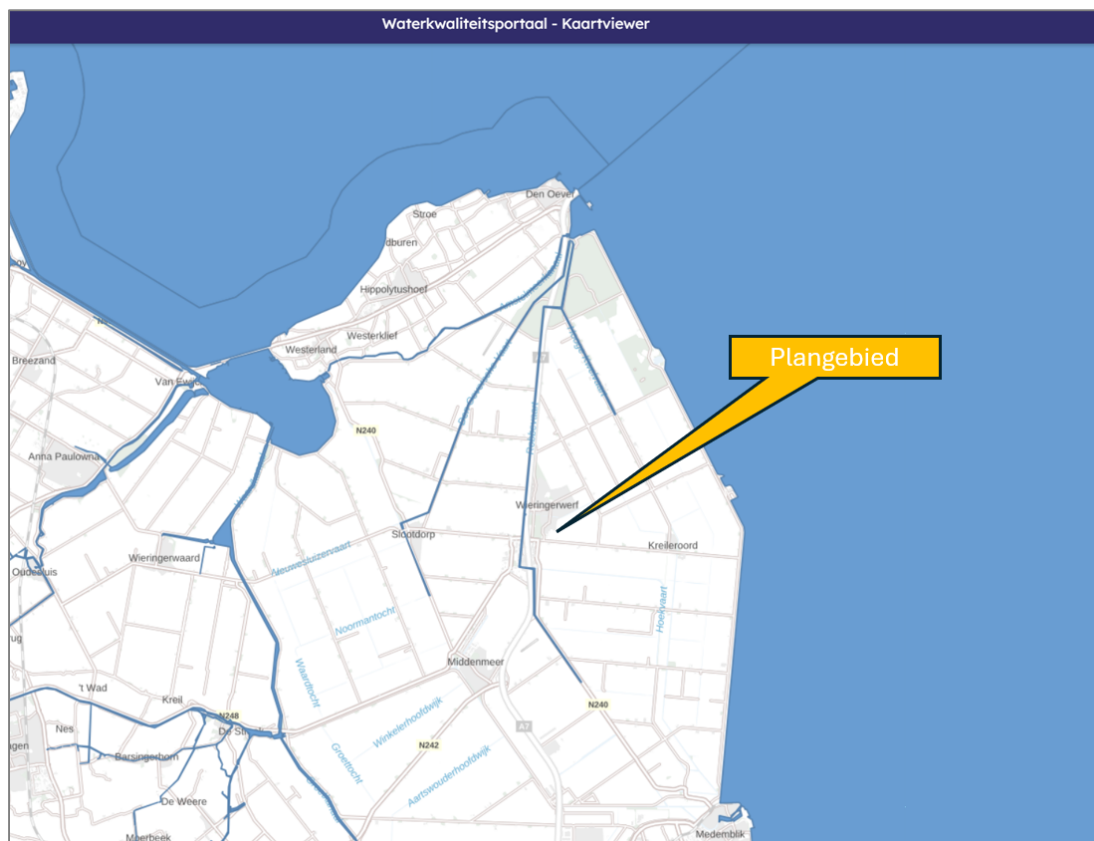
Figuur 2.11 Riolering rondom het plangebied (Bron: PDOK)

2.8 Waterkwaliteit en ecologische waarde

KRW status

Voor een aanzienlijk deel van het water in Nederland schrijft de Kaderrichtlijn Water (KRW) voor wat de minimale kwaliteitsdoelstellingen zijn. Deze richtlijn is sinds 2000 van kracht in de Europese Unie en bevat afspraken die ervoor moeten zorgen dat uiterlijk in 2027 het water in alle lidstaten voldoende schoon en gezond is. De watergangen die direct aan het plangebied grenzen betreffen geen aangewezen KRW-waterlichaam, maar zijn wel verbonden met omliggend

oppervlaktewater dat wél tot een KRW-waterlichaam behoort (zie figuur 2.12). Het gebied valt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.



Figuur 2.12 KRW-oppervlaktewaterlichamen (Bron: <https://wkp.rws.nl/geoviewer/Oppervlaktewater>)

Ecologie

Het plangebied valt niet in een natura 2000 gebied of een natuurnetwerk Nederland (NNN) (zie figuur 2.13). er op het niveau van gebiedsbescherming geen directe Natura 2000- of NNN-beperkingen gelden. Een passende beoordeling is dus niet nodig, al blijven de algemene soortbeschermingsregels uit de Wet natuurbescherming wél van kracht.



Figuur 2.13 Natuurnetwerk en Natura 2000 gebied (Bron: kaart viewer atlasleefomgeving)

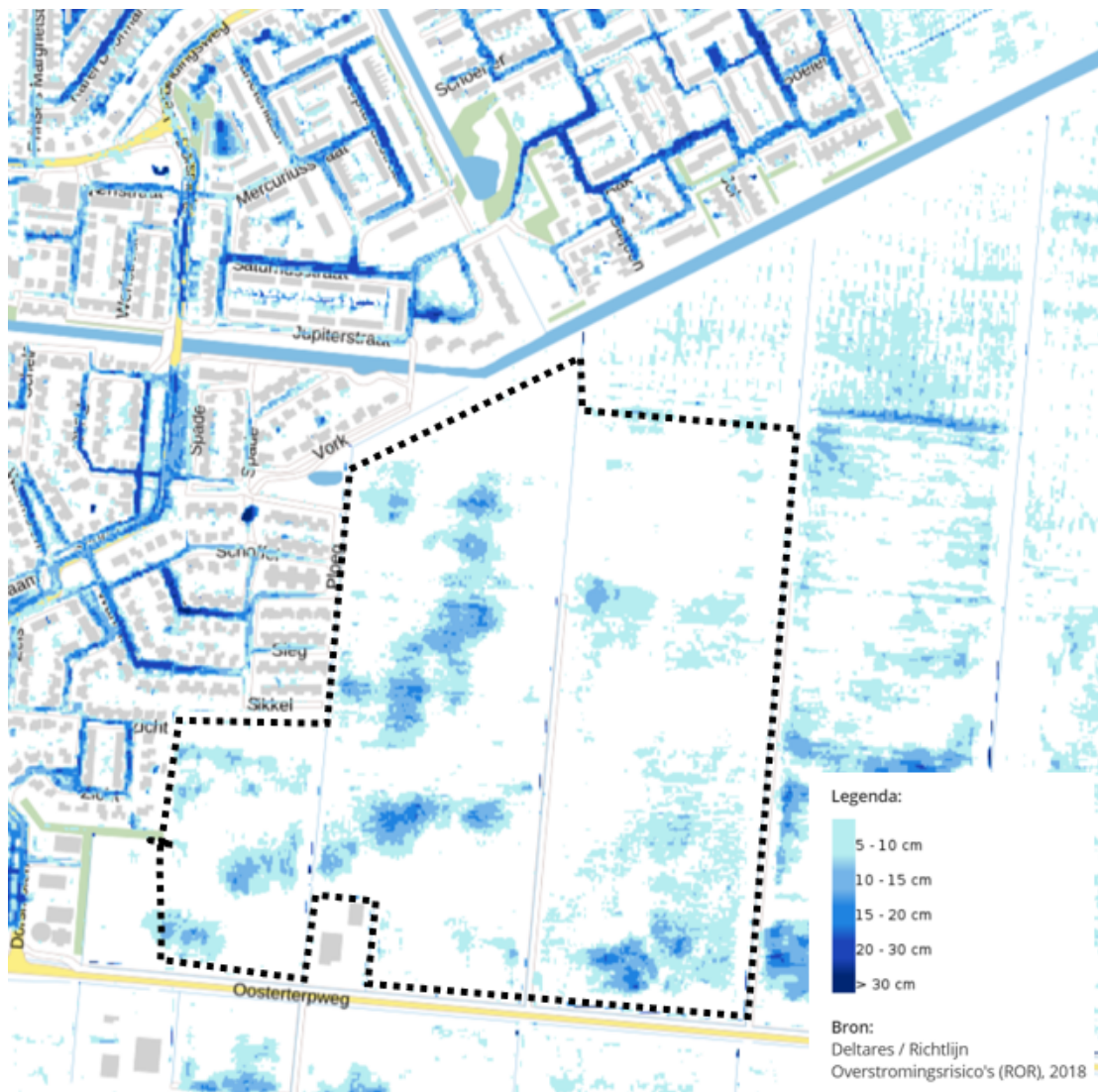
2.9 Klimaat

Deze paragraaf beschrijft de klimaataspecten van het plangebied; de gegevens zijn ontleend aan de Klimateffectatlas³.

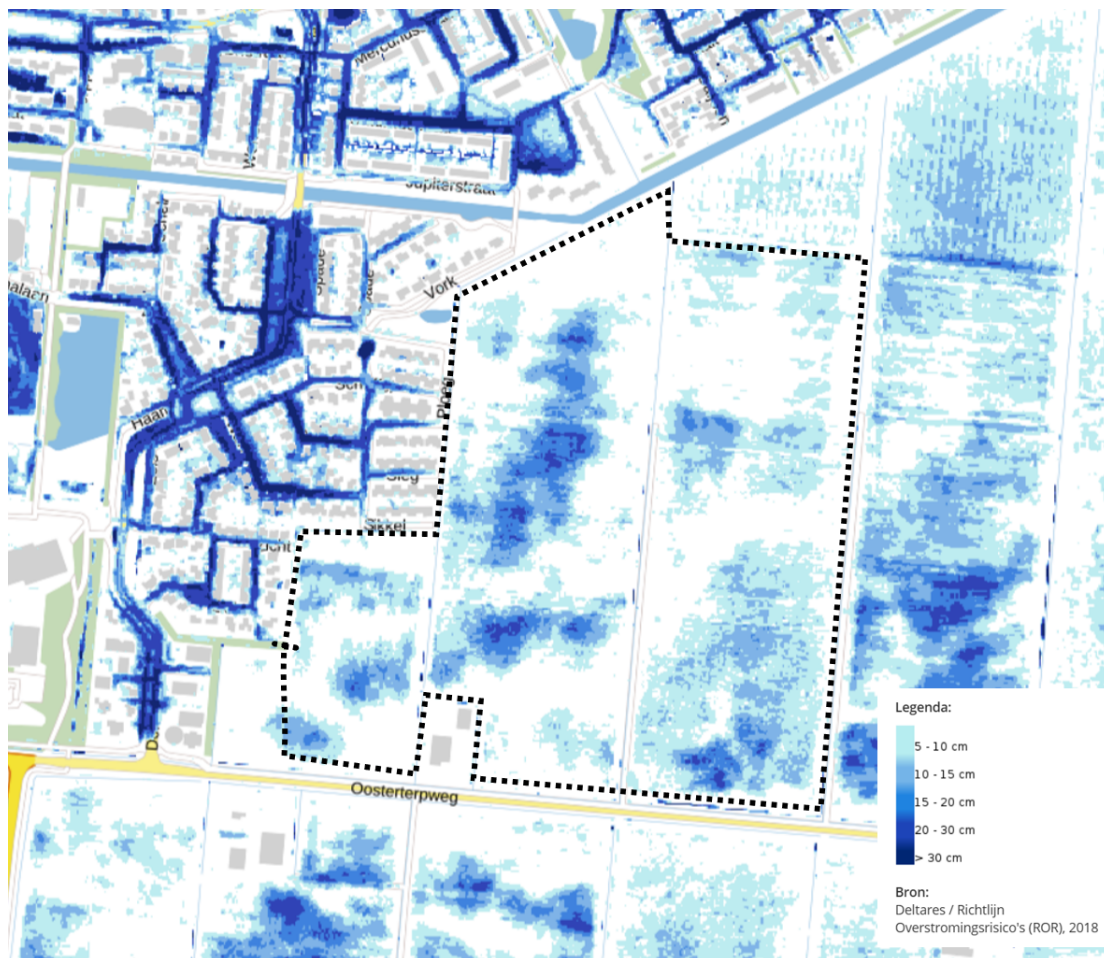
Wateroverlast

Figuur 2.14 geeft de waterdiepte weer na een bui van 70 millimeter in twee uur. In het figuur is te zien dat er grote plassen ontstaan binnen het plangebied met een diepte tot 30 centimeter. Bij de 140 mm bui komen de zelfde locaties naar voor waar water op maaiveld blijft staan. De plassen zijn hier wel dieper (zie figuur 2.15).

³ Klimaat effect atlas: <https://www.klimateffectatlas.nl/nl/kaartviewer>



Figuur 2.14 Waterdiepte bij een bui van 70 millimeter in twee uur (Bron: Klimaateffectatlas)



Figuur 2.15 Waterdiepte bij een bui van 140 millimeter in twee uur (Bron: Klimaateffectatlas)

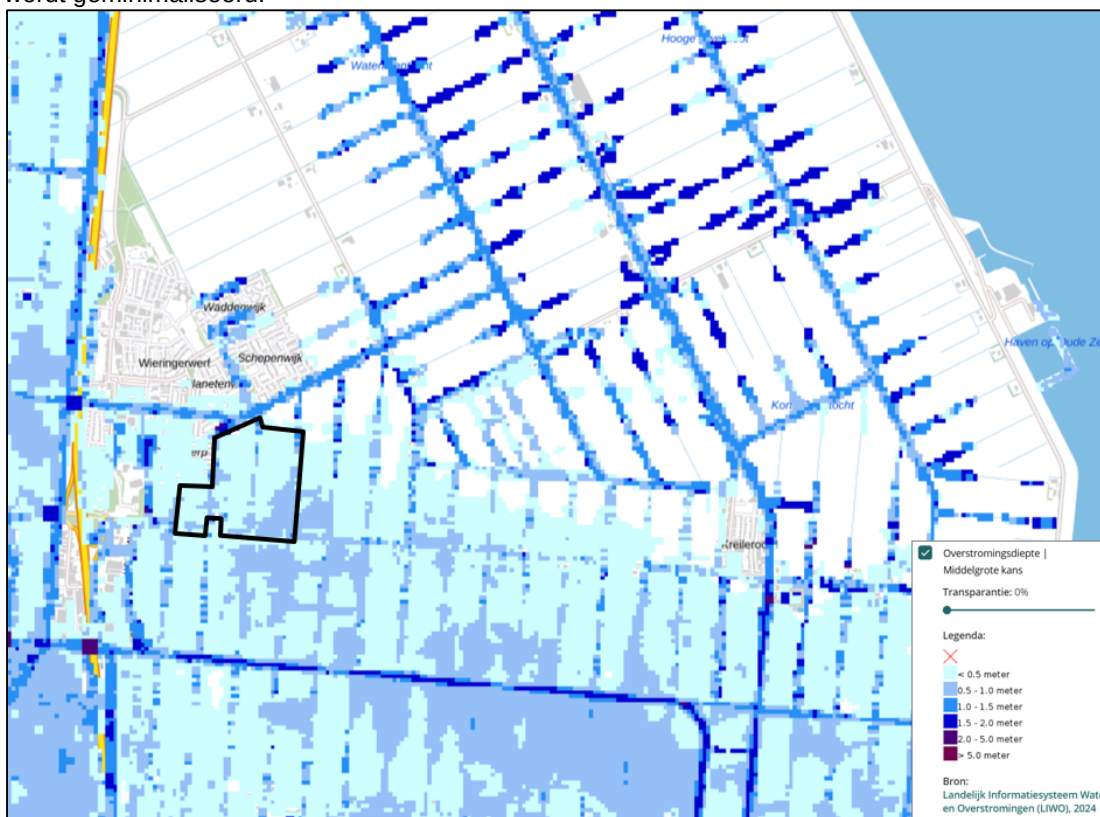
Droogte

De Klimaateffectatlas biedt geen specifiek relevant kaartmateriaal voor het plangebied, maar droogte vormt hier desondanks een reëel risico. Doordat watergangen en gemalen het waterpeil structureel laag houden, daalt het grondwater in droge perioden nog verder. Dit veroorzaakt sneller gewasstress, verhoogt de concentratie van opwellende zoute kwel en versnelt de oxidatie van het resterende veen in de bodem. Anderzijds, door de diepe ligging van de polder beschik je altijd over voldoende water. Dit water is afkomstig van grondwater of er kan water worden toegelaten via oppervlakte water in tijden van droogte. Wordt hier woningbouw gerealiseerd, dan kan de toename aan verhard oppervlak en het bijbehorende peil- en rioleringsbeheer de afstroming en aanvulling van grondwater wijzigen, waardoor het droogterisico lokaal kan toenemen of juist verschuiven.

Overstromingsrisico's

Figuur 2.16 toont de verwachte overstromingsdiepte in en rond het plangebied. De overstromingskans is 'middelgroot' ingeschat: circa één keer per 100 jaar kan hier water staan. Daarmee is het plaatsgebonden overstromingsrisico aanzienlijk en vraagt de ontwikkeling om een

duidelijke onderbouwing én passende maatregelen. Denk aan het ophogen van het maaiveld, situeren van woningen en vitale functies boven het agrarische peil, en aanvullende waterkerende of waterbergende voorzieningen zodat bij een doorbraak de bebouwing droog blijft en schade wordt geminimaliseerd.



Figuur 2.16 Overstromingsdiepte 'middelgrote kans' (Bron: klimaateffectatlas)

3 Uitgangspunten en beleid

Voor het toetsen van de bergingsopgave en bergingscapaciteit is uitgegaan van de volgende bestanden en uitgangspunten:

- Voor het bepalen van de verharding is uitgegaan van de aangeleverde bestanden van IMOSS:
 - 2025-05-15 Kaartenboek (IMOSS) (20 mei 2025)
 - Uitgeefbaar en panden (22 mei 2025)
- Enkel fase 1 is in meer detail uitgewerkt. Voor fase 2 en fase 3 gaan we uit van dezelfde verhardingspercentages zoals genoemd op pagina 4 van het kaartenboek⁴
- Voor de verhardingsberekeningen gaan we ervanuit dat de uitgeefbare percelen (combinatie van daken, terras/oprit, schuur/berging en tuin) voor 50 % verhard worden. Idealiter wordt in de praktijk minder verharding gerealiseerd

⁴ 2025-05-15 Kaartenboek (IMOSS).PDF ontvangen op 20 mei 2025

- De bergingsopgave van het hoogheemraadschap noorderkwartier (HHNK) is 70 millimeter per dag:
Het beperken van de risico's op wateroverlast. De neerslag wordt door de klimaatverandering extremer. Het hoogheemraadschap past daarvoor het watersysteem aan zodanig dat het risico op wateroverlast niet toeneemt. Activiteiten moeten daar ook aan voldoen. Het hoogheemraadschap neemt daarvoor de landelijk afgesproken neerslagsituatie als leidraad. Een neerslagsituatie van 70 mm/dag die thans 1 keer per 100 jaar voorkomt mag niet tot inundatie van het watersysteem leiden en tot schade aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen leiden⁵
- De bergingsopgave van de gemeente Hollands Kroon is hetzelfde als van het waterschap: 70 millimeter (Bron: HIOR⁶)
- Een belangrijke opgave waar gedeeltelijk invulling aan moet worden gegeven is de 'waterschuld' van circa 6.000 m² oppervlaktewater. Deze is ontstaan door gemeentelijke fusies en het realiseren van verschillende plannen in het verleden. Hierdoor is een tekort ontstaan, welke de komende tijd moet worden weggewerkt

4 Kernpunten plangebied

4.1 Ontwerpprincipes

Het voorkeurscenario van IMOSS voor de inrichting van het plangebied is tijdens de overlegssessie over de waterhuishouding gedeeld en toegelicht. De belangrijkste ontwerpprincipes luiden als volgt:

- Groene structuur: Een doorlopende 'groene slinger' beweegt zich door de wijk en verbindt de verschillende deelgebieden met elkaar
- Waterstructuur: Het historische ontginningspatroon vormt de basis voor de waterinrichting. Bestaande watergangen blijven behouden en worden op strategische locaties verbreed of voorzien van natuurvriendelijke oevers
- Waterberging: Er wordt in de basis geen aanvullend open water aangelegd; in plaats daarvan worden retentiegebieden ingezet om piekafvoeren op te vangen en wateroverlast te voorkomen. Daarnaast worden er op sommige plekken natuurvriendelijke oevers toegevoegd aan de watergangen om water te bergen
- Het plan biedt ruimte voor circa 990 woningen in uiteenlopende typen en prijsklassen
- We gaan uit van een afvalwaterproductie voor 990 woningen met een gemiddeld woningbezetting van 2,6 inwoners per woning. Tevens nemen we de afvalwaterproductie mee voor commerciële voorzieningen met een oppervlak van circa 3000 m²
- Afvoer hemelwater: Hemelwater wordt – waar mogelijk – bovengronds afgevoerd, bij voorkeur via wadi's, greppels en open goten, zodat het zichtbaar is
- Wadi's: De geschiktheid van wadi's is sterk afhankelijk van de ondergrond; in de Wieringermeer bestaat deze grotendeels uit slecht doorlatende klei, waardoor infiltratie

⁵ Waterschapsverordening Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR702775#chp_2

⁶ Handboek Inrichting Openbare Ruimte 2022-2025: <https://www.hollandskroon.nl/direct-regelen/wonen-verhuizen-en-verbouwen/groen/handboek-inrichting-openbare-ruimte-hior/>

beperkt is. In het IMOSS-ontwerp fungeren wadi's daarom voornamelijk als tijdelijke berging en voor bovengrondse afvoer. Uitgangspunt is om de wadi's rechtstreeks aan te sluiten op het oppervlaktewater, niet op het rioolstelsel

4.2 Aandachtpunten plangebied

- Waterveiligheid: Er is een verhoogd risico op overstromingen in de polder. Het maaiveldniveau binnen het plangebied ligt zeer laag vanwege de ligging in een diepe polderen
- Zoute kwel / waterkwaliteit: Op diverse locaties treedt zoute kwel op, wat gevolgen heeft voor zowel de waterkwaliteit als beplantingskeuze. Maatregelen om de impact van zoute kwel te beperken of te compenseren dienen integraal in het ontwerp te worden opgenomen. Bij het huidige waterpeil wordt geadviseerd om geen extra oppervlaktewater te realiseren, omdat dit de deklaagweerstand vermindert, wat leidt tot meer zoute kwel. Er is meer geohydrologisch onderzoek nodig om dit te verifiëren

4.3 Eisen drooglegging en ontwateringsdiepte

- De gemeente hanteert bij de ontwikkeling van nieuwe (stedelijke) gebieden een minimale ontwateringsdiepte van 1,00 meter beneden het gemiddeld straatpeil. Dit wordt bij voorkeur gerealiseerd door ophoging van het te bebouwen terrein (Bron: HIOR). Drainage om de ontwatering te halen is ook een optie
- Minimale hoogte van het vloerpeil boven het hoogste punt van de rijweg (straatpeil) is 0,30 meter (HIOR)

4.4 Beoogde wijziging oppervlaktewater streefpeil

Mogelijk wordt het streefpeil in de omgeving van Wieringerwerf aangepast. Het huidige waterpeil bedraagt -6,60 m NAP. Er ligt een wens om zowel de bestaande woonwijk Oosterterp als de nieuwe ontwikkeling aan te laten sluiten bij het hogere peil van -6,10 m NAP dat nu wordt aangehouden voor onder meer de stedelijke kern van Wieringerwerf. Omdat hierover nog geen definitief besluit is genomen, hanteren we in dit onderzoek het huidige peil van -6,60 m NAP, maar we houden al wel rekening met de mogelijkheid dat het oppervlaktewaterpeil 50 centimeter wordt verhoogd. Het verhogen van het peil heeft in de basis positieve effecten op bijvoorbeeld het tegengaan van effecten van droogte, maar zal ook de toestroom van zoute kwel kunnen reduceren. Er moet ook nagedacht worden over het ophogen of het toepassen van drainage wanneer het waterpeil wordt verhoogd.

Het proces voor een nieuw peilbesluit neemt de nodige proceduretijd met zich mee, waardoor dit nieuwe peil niet op korte termijn realiteit wordt. Maar het is wel iets om nu alvast rekening mee te houden in het ontwerp. De afvoer route van het oppervlaktewater zal nader onderzocht moeten worden.

5 Bepalen indicatief planpeil

Deze alinea beschrijft de bepaling van het indicatieve planpeil op basis van de gewenste drooglegging en vereiste ontwateringsdiepte. Dit vormt input om het verdere ontwerp mee vorm te geven. Het is noodzakelijk om het maaiveldniveau aan te passen aan het watersysteem, omdat het niet wenselijk is om de grondwater- en oppervlaktewaterpeilen aan te passen aan de beoogde functies op het maaiveld. In de huidige situatie is de grondwater- en oppervlaktewatersituatie geschikt voor agrarisch gebruik van het plangebied, maar dit past niet bij de gewenste woningbouw.

5.1 Toetsing drooglegging

De afstand tussen het oppervlaktewater streefpeil en het maaiveldniveau wordt de drooglegging genoemd. Het gehele plangebied ligt momenteel in het peilgebied met een maatgevend oppervlaktewater peil van -6,6 m NAP. Veelal wordt geadviseerd om ten opzichte van het streefpeil een drooglegging van circa 1,2 meter te hanteren. Met voornoemd streefpeil resulteert dit in een gewenst maaiveldniveau van minimaal -5,4 m NAP.

Wanneer wordt uitgegaan van het mogelijk in de toekomst te verhogen oppervlaktewaterpeil (-6,1 m NAP) gaat het gewenste maaiveldniveau naar circa -4,9 m NAP.

5.2 Toetsing ontwateringsdiepte

Voor wegen wordt een minimale ontwateringsdiepte gehanteerd van 1,0 meter. Idealiter wordt dit gerealiseerd door het plangebied op te hogen. In specifieke gevallen kan ook drainage worden toegepast om de grondwaterstanden kunstmatig te reguleren om de gewenste ontwatering te verkrijgen. In de naastgelegen woonwijk zijn een tweetal peilbuizen aanwezig die in hetzelfde peilvak liggen als het plangebied. Van deze peilbuizen is de representatief hoogste grondwaterstand (RHG) afgeleid op -5,2 en -5,5 m NAP. Op basis van de bodem- en watersituatie valt een vergelijkbare RHG te verwachten binnen het plangebied. Omdat de watergangen in het plangebied iets dichter op elkaar liggen dan in de woonwijk Oosterterp, zou de RHG een fractie lager kunnen uitvallen door een betere ontwatering. Maar enige onzekerheid vanwege de deklaagweerstand van de bodem kan hier ook een onbekende invloed op hebben (kwelflux). Idealiter worden centraal in het plangebied (tussen de watergangen) peilbuizen geplaatst om de lokale grondwaterstand te monitoren. Daarmee kan vervolgens redelijk eenvoudig een RHG worden afgeleid.

De RHG zal binnen het plangebied enigszins variëren, omdat deze gerelateerd is aan de afstand tot oppervlaktewater. Zo zal de grondwaterstand langs de watergangen het oppervlaktewaterpeil benaderen. Op grotere afstand neemt de opbolling van de grondwaterstand toe, evenals de RHG. Wanneer we voor het plangebied een maatgevende RHG van -5,3 m NAP hanteren en uitgaan van een vereiste ontwateringsdiepte van 1,0 m -mv, dan resulteert dit in een minimaal planpeil (=wegpeil) van -4,3 m NAP.

Wanneer ook rekening moet worden gehouden met een toekomstig hoger oppervlaktewaterpeil (-6,1 m NAP) zal dit gevolgen hebben voor de grondwaterstand, welke sterk gerelateerd is aan het oppervlaktewaterpeil. De grondwaterstand zal namelijk ook stijgen, wat betekent dat wellicht op

voorhand al besloten moet worden om een hoger planpeil aan te houden om deze peilstijging mogelijk te maken, dan wel om rekening te houden met het toepassen van drainage om de grondwaterstand te reguleren.

Woningen (vloerpeilen) worden idealiter 30 centimeter boven het wegpeil gerealiseerd. Dit voorkomt in situaties met extreme neerslag dat water in de woningen kan stromen. Een en ander moet in samenhang worden beschouwd met hellingen in het maaiveld en lokale laagtes. Door robuuste (deels verlaagde) groenstroken in te passen, is extra ruimte voor water te creëren voor dit soort extreme situaties. Nadere toetsing dient plaats te vinden bij de verdere uitwerking van het ontwerp.

5.3 Toetsing aansluiten woonwijk

Aandachtspunt voor het planpeil is de samenhang met het peil van de omliggende wijk. Uitgangspunt is een planpeil van circa -4,3 m NAP, ongeveer 0,2–0,3 m hoger dan het wegpeil in de bestaande wijk (-4,4 tot -4,6 m NAP). Gezien de ontwateringsdiepte eis van 1,0 m kan echter ook een peil van -4,4 tot -4,5 m NAP worden aangehouden. Dit blijft nog circa 0,8 m boven de ingeschatte RHG (-5,3 m NAP). Het oppervlaktewaterpeil kan eventueel worden verhoogd, maar dit vergt een drainagesysteem om de grondwaterstand te beheersen en mag de naastgelegen wijk, waar weinig speelruimte in grondwaterpeil is, niet benadelen. Voordat een hoger peil wordt vastgesteld, is daarom aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Toetsingscriteria	Resultierend minimale wegpeil
Drooglegging	-5,4 m NAP (-4,9 m NAP indien verhogen waterpeil)
Ontwateringsdiepte	-4,3 m NAP (-3,8 m NAP indien verhogen waterpeil, of drainage toepassen)
Aansluiting woonwijk	-4,4 a -4,5 m NAP

5.4 Conclusies

Op basis van de gewenste drooglegging en de vereiste ontwateringsdiepte wordt geadviseerd om een planpeil van - 4,4 a - 4,5 m NAP te hanteren voor deze ontwikkeling. Wanneer rekening wordt gehouden met een mogelijk toekomstige verhoging van het oppervlaktewaterpeil, dient ofwel een hoger maaiveldniveau toegepast te worden, óf dient drainage toegepast te worden om de opbolling van de grondwaterstand te reguleren. De primaire drooglegging voldoet in ieder geval en is niet maatgevend in deze situatie.

Uitgaande van een bestaand maaiveldniveau van circa -4,5 m NAP aan de noordzijde, welke in zuidelijke richting afloopt naar een niveau van circa -5,1 m NAP, moet het plangebied integraal worden opgehoogd. De ophoging aan de noordzijde is minimaal met circa 0,1 meter. Maar aan de zuidzijde moet circa 80 centimeter grond worden opgebracht om tot het gewenste planpeil te komen. Hierbij moet ook rekening gehouden worden met zettingen door het opbrengen van een grondlaag. Wanneer oppervlakkige afwatering van neerslag over straat plaatsvindt, zal hier ook rekening moeten worden gehouden met het benodigde afschot. Dit is iets om nader uit te werken. De vloerpeilen van de panden komen idealiter 20 à 30 centimeter boven het planpeil te liggen.

6 Toekomstige situatie – Waterkwantiteit

6.1 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voor de nieuwe wijk kiest een groene, recreatieve route als ruimtelijke ruggengraat. De centrale as is geïnspireerd op natuurlijke wadstructuren en slingert door het gebied, waarbij zij bestaande wandel- en fietsroutes aaneenschakelt en gelijktijdig geluid- en hindercontouren slim benut als groene bufferzone (IMOSS, 2025).

De wijk wordt gefaseerd gerealiseerd: de eerste fase is inmiddels in concept verder uitgewerkt (zie figuur 6.2), terwijl fase 2 en 3 daarop voortbouwen met aanvullende woonvelden en voorzieningen. In totaal worden er circa 990 woningen gebouwd in de nieuwe wijk. Dit zijn zowel grondgebonden woningen als appartementen. De exacte invulling van de kavels staat nog niet vast en kan nog gewijzigd worden. De figuren geven een conceptversie van het stedenbouwkundig plan weer.



Figuur 6.1 Overzicht plangebied met groenstructuur (Bron: Kaartenboek IMOSS⁷)

⁷ IMOSS, gebiedsontwikkeling oosterterpweg kaartenboek rekenverkaveling 15 Mei 2025 - Concept



Figuur 6.2 programmatie verkenning fase 1 (Bron: Kaartenboek IMOSS⁸)

6.2 Waterbalans en bergingsopgave

In totaal bevat fase 1 een verhard oppervlak van 78.833 m². Dit geeft een bergingsopgave voor het plangebied van 4.579 m³ (zie tabel 6.1).

Tabel 6.1 Overzicht verharding

Type verharding	Oppervlak (m2)	Percentage verharding (%)	Bergingseis (mm)	Bergingsopgave (m3)
Infrastructuur	26.796	100	70	1.876
Uitgeefbaar terrein grondgebonden	32.838	50	70	1.149
Uitgeefbaar terrein appartementen	3.650	100	70	466
Panden	15.549	100	70	1.088
Totaal verharding	78.833	-	-	4.369
Groen	53.513	0	70	0
Water	4.147	0	70	0
Voorzieningen	3.000	100	70	210
Totaal	139.493	-	-	4.579

Om dat fase 2 en fase 3 nog niet in details zijn uitgewerkt rekenen we met percentages verharding. Er is namelijk wel bekend hoeveel verharding er ongeveer gaat komen in het

⁸ IMOSS, GEBIEDSONTWIKKELING OOSTERTERPWEG KAARTENBOEK REKENVERKAVELING 15 Mei 2025 - Concept

plangebied. Voor het bepalen van de bergingsopgave houden we de percentages aan zoals genoemd op pagina 4 van het Kaartenboek van IMOSS⁹. Onderstaande tabel geeft de percentages woonveld weer per fase. Daarnaast zijn de voorzieningen als apart oppervlak genoemd omdat deze 1 keer voorkomt en verspreid is over de 3 fasen¹⁰.

Tabel 6.2 Percentages woonveld per fase

Fases	Oppervlakte fase (m ²)	Percentages woonveld
Fase 1	136.493	35 %
Fase 2	124.794	32 %
Fase 3	128.693	33 %
Voorzieningen	3.000	-
Totaal	392.980	100 %

*Oppervlakken van fase 2 en fase 3 zijn ingeschat op basis van de oppervlakken in fase 1. Dit is de reden dat de totaalsom niet volledig overeenkomt met het kaartenboek

Op basis van de huidige kengetallen zijn de oppervlakken van fase 2 en fase 3 met behulp van procentuele verdeelsleutels voor verharding, groen en water vertaald naar een eerste berekening. Deze methode geeft een solide indicatie van de benodigde bergingscapaciteit. Voor het gehele plangebied is de bergingsopgave circa 12.631 m³ (zie tabel 6.3). Zodra de definitieve inrichting en oppervlaktes bekend zijn, kan de berekening worden geactualiseerd en waar nodig bijgesteld.

Tabel 6.3 Verharding verdeling en bergingsopgave

	Oppervlak (m ²)	Bergingsopgave (m ³)
Fase 1 - Verharding	78.833	4.369
Fase 1 - Groen	53.513	0
Fase 1 - Water	4.147	0
Fase 2 - Verharding	72.076	3.964
Fase 2 - Groen	48.926	0
Fase 2 - Water	3.792	0
Fase 3 - Verharding	74.328	4.088
Fase 3 - Groen	50.455	0
Fase 3 - Water	3.910	0
Voorzieningen	3.000	210
Totale bergingsopgave	392.980	12.631

*Oppervlakken van fase 2 en fase 3 zijn ingeschat op basis van de oppervlakken in fase 1

* De waterschuld is hier niet in opgenomen

⁹ IMOSS, GEBIEDSONTWIKKELING OOSTERTERPWEG KAARTENBOEK REKENVERKAVELING 15 Mei 2025 - Concept

¹⁰ De 'waterschuld' bij het waterschap is hier niet in is opgenomen

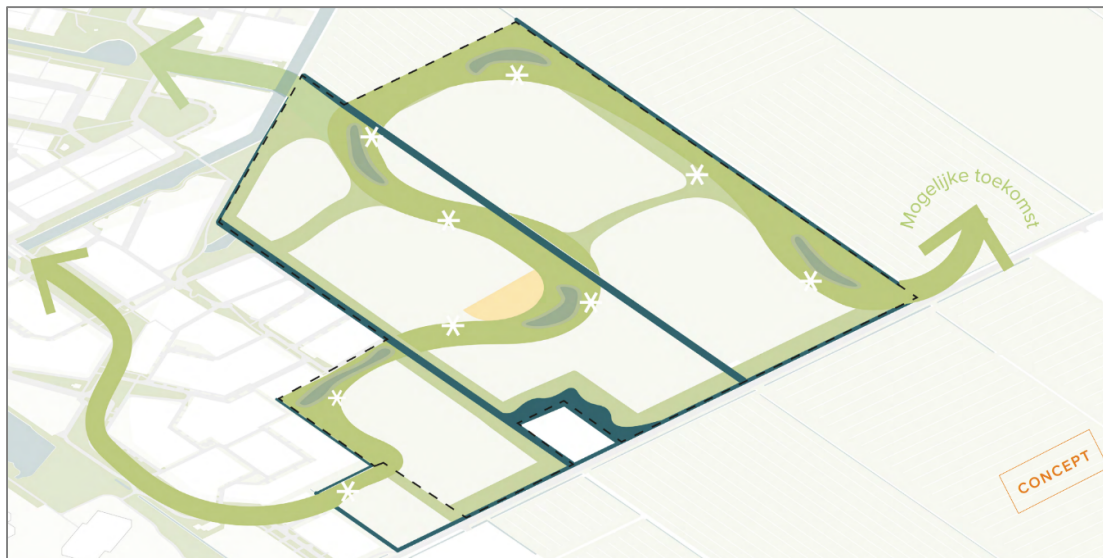
7 Toekomstige situatie – functioneren watersysteem

7.1 Hemelwaterstructuur en bergingsvoorzieningen

Bergingsvoorzieningen

De beoogde wijk krijgt één samenhangend blauwgroen raamwerk dat zowel klimaatadaptatie als recreatie ondersteunt. De door het plan meanderende 'groene slinger' verbindt parken, buurtpleinen en retentiegebieden en sluit overal aan op de sloten en vaarten (zie figuur 7.1). Bestaande watergangen blijven gehandhaafd en worden waar mogelijk verbreed of voorzien van natuurvriendelijke oevers, zodat extra bergingscapaciteit, ecologische meerwaarde en beleefbaar water hand in hand gaan. Het plan bevat verschillende opties voor waterberging:

- Retentie groen
- Natuurvriendelijke oevers (peilstijging)



Figuur 7.1 Schematische weergave van 'groene slinger' binnen het plangebied (Bron: IMOSS)

Retentie groen is ontworpen als bovengrondse waterafvoer én tijdelijke opslag. Deze gebieden lopen als groene aders mee in dit netwerk en zijn rechtstreeks gekoppeld aan het oppervlaktewater. Zo ontstaat een robuuste, aaneengesloten structuur die zichtbaar regenwater afvoert, piekbuien opvangt, ruimte biedt voor biodiversiteit, en de verschillende woonbuurten landschappelijk met elkaar verweeft.

Bergingscapaciteit retentie groen

Om de bergingscapaciteit van het retentie groen te bepalen zijn we voor onze berekeningen uitgegaan van de volgende getallen:

- Maximale waterdiepte van 0,5 meter
- 4 % van het groen wordt ingericht als retentie groen (op basis van de kentallen van fase 1)

Natuurvriendelijke oevers¹¹ zijn ontworpen als waterretentie en zijn een uitbreiding op het bestaande oppervlaktewater. Een natuurvriendelijke oever heeft een flauwe helling en loopt van het maaiveld geleidelijk af tot circa 1 tot 1,5 meter waterdiepte op een afstand van zo'n 5 - 10 meter uit de kant. De eerste 0–50 centimeter onder water vormt een ondiepe schraalzone voor riet- en moerasplanten. Daarachter ligt de 0,5–1,5 meter diepe zone waar vissen, amfibieën en macrofauna schuilen. Samen levert dit profiel een ecologisch rijke overgang tussen land en water, terwijl het tegelijk eenvoudig te onderhouden blijft en water kan bergen.

Bergingscapaciteit natuurvriendelijke oevers

Om de bergingscapaciteit van de natuurvriendelijke oevers te bepalen zijn we voor onze berekeningen uitgegaan van de volgende getallen:

- Gemiddelde waterdiepte = 0,75 meter (fase 1 tot en met 3)
- Gemiddelde breedte van de oever = 8 meter (fase 1 tot en met 3)

Conclusies bergingscapaciteit

Als alle voorgestelde retentievoorzieningen en natuurvriendelijke oevers worden aangelegd, voldoet het plangebied aan de bergingseisen van zowel het waterschap als de gemeente. Samen bieden deze maatregelen een waterbergingscapaciteit van circa 12.631 m³, waarmee piekbuien veilig kunnen worden opgevangen. (zie tabel 7.1). Een andere verdeling van retentiegebieden of natuurvriendelijke oevers is ook mogelijk zolang het bergingsvolume maar wordt behaald.

Tabel 7.1 Bergingscapaciteit van voorzieningen

	Oppervlak retentie groen (m ²)	Capaciteit retentie groen (m ³)	Lengte natuurvriendelijke oever (m)	Capaciteit natuurvriendelijke oever (m ³)	Totale bergingscapaciteit (m ³)
Fase 1	2.393	1.197	500	3.000	4.197
Fase 2	2.187	1.093	550	3.300	4.393
Fase 3	2.255	1.128	500	3.000	4.128
Totaal	-	-	-	-	12.718 – voldoet

7.2 Hemelwaterstructuur

Het hemelwater in het plangebied wordt zoveel mogelijk bovengronds afgevoerd en opgeslagen. Dankzij de ruime aanwezigheid van watergangen en retentiezones in alle fasen van het plan kan het regenwater direct naar deze bergingen stromen. Het systeem is als volgt opgezet:

- **Maaiveldafvoer:** De openbare ruimte, parkeervakken en particuliere tuinen krijgen een licht afschot richting de omliggende watergangen of naar de centrale 'groene slinger'. Bij een bui loopt het water eerst oppervlakkig weg; de retentiezones vangen het tijdelijk op en voeren het vertraagt af
- **HWA-riool in wegen:** In de centrale weg wordt een HWA-riool aangelegd. Gebouwen die aan deze wegen grenzen sluiten hun dak- en terreinwater hierop aan. Het HWA-riool loost rechtstreeks op de retentievijvers, zodat het vuilwaterriool ontlast blijft. Op locatie waar het

¹¹ Bron: Handreiking natuurvriendelijke oevers STOWA

water niet direct naar het oppervlaktewater kan stromen zijn ook HWA-leiding geplaatst. Dit om ervoor te zorgen dat water niet tegen panden aan gaat stromen

- Perceeleigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor hun hemelwaterafvoer. Dat moet op eigen terrein infiltreren of afgevoerd worden

Alleen waar het nodig is wordt hemelwater via leidingen afgevoerd. Dit zorgt voor een evenwichtige verdeling van water. In figuur 7.2 is een schematische weergave van de hemelwaterstructuur weergegeven van fase 1. Voor fase 2 en fase 3 moet eenzelfde soort structuur mogelijk zijn. Er wordt hier naar verhouding even veel verharding, waterberging en groen gerealiseerd.



Figuur 7.2 HWA-structuur

Voor een optimale werking van het watersysteem is het essentieel dat de retentiegebieden en het oppervlaktewater met elkaar zijn verbonden, zodat de totale bergingscapaciteit als één samenhangend netwerk kan functioneren. Tijdens hevige neerslag vullen eerst deze voorzieningen; pas wanneer zij hun maximale capaciteit bereiken, wordt het overtollige water gecontroleerd afgevoerd naar de omliggende watergangen.

7.3 Afvalwaterstructuur

Binnen het plangebied worden ongeveer 990 woningen gerealiseerd en voorzieningen met een oppervlak van 3000 m², welke elk hun eigen vuilwaterproductie geven. Deze afvalstroom moet ingezameld en getransporteerd worden, waarbij een aansluiting op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel wordt gemaakt. Voor de afvoer van vuilwater bestaan er 2 mogelijkheden:

1. Onder vrij verval richting rioolgemaal bij de Ploeg (Voorkeur)
2. Alternatief via de Persleiding

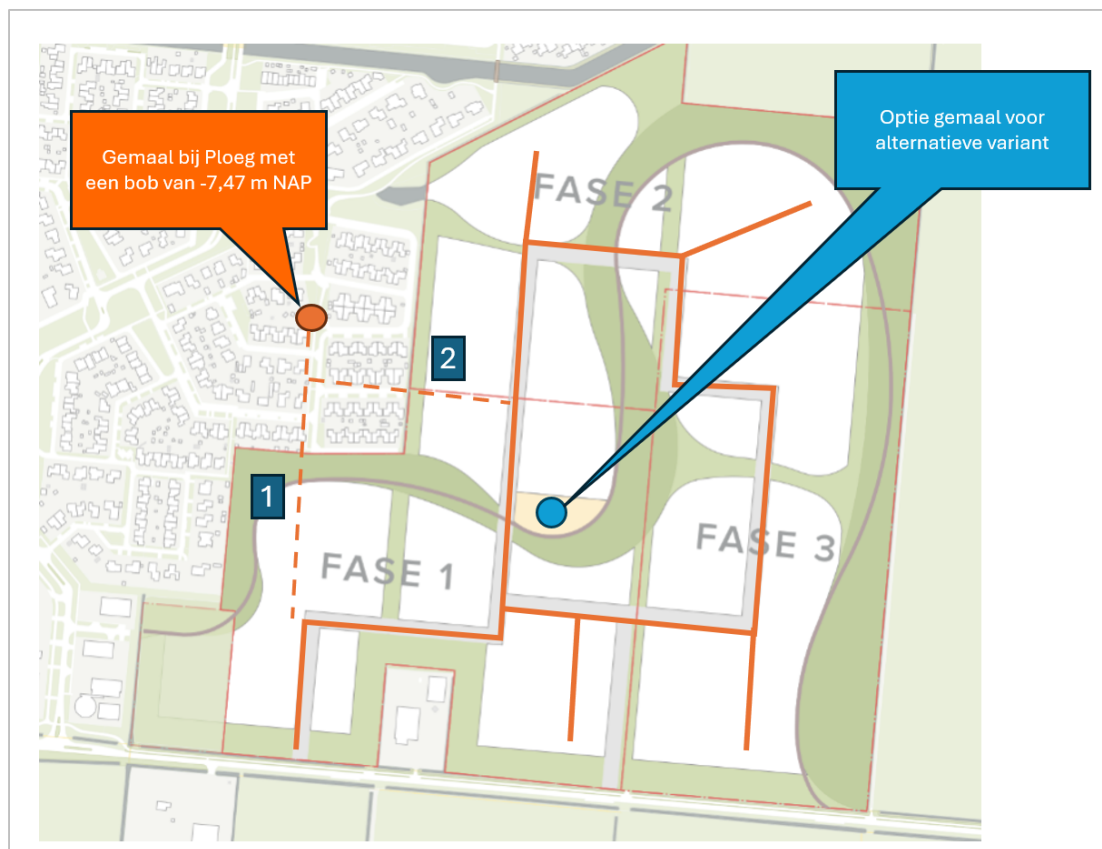
7.3.1 Voorkeursvariant – vrij verval naar rioolgemaal De Ploeg

In deze optie wordt het vuilwater onder vrijval afgevoerd naar gemaal bij de Ploeg (zie figuur 7.3). Het vuilwater wordt in een via leidingen verzameld en vervolgens via het bestaande gemaal verpompt. Deze aanpak zorgt voor een efficiënte afvoer van het afvalwater.

De bob van de ontvangende leiding van de Ploeg ligt op -7,47 m NAP. Het ontwerp verhang van een vuilwaterriool is 1:500 (eerste 100 m 1:250). De afstand van dit gemaal tot het einde van het plangebied is ongeveer 1000 meter. Dit hanteren we als maatgevende lengte. Het tracé van de vwa-riolering is weergegeven in figuur 7.3. Bij de maatgevende lengte van 1000 meter betekent dat de bob van de leiding minimaal -5,53 m NAP moet zijn bij het beginpunt. Deze bob's lijken realistisch rekening houdend met dekking op de leiding het de hoogte van het toekomstige maaiveld.

In figuur 7.3 staan ook twee stippellijnen met nummer 1 en 2. Wanneer er twee trace's worden gemaakt richting het gemaal bij de Ploeg kan de maatgevende lengte van de leiding tot het beginpunt mogelijk worden ingekort. Fase 1 en het zuiden van fase 3 lopen dan via het tracé aangegeven met een 1. Fase 2 en het noorden van fase 3 lopen dan via het tracé aangegeven met een 2.

Controlepunten: de capaciteit van het gemaal bij De Ploeg moet worden getoetst. Mogelijk is een pompvervanging of een extra pompijn nodig. Daarnaast bestaan er twijfels over de diepteligging van de gemengde riolering. Deze moet opnieuw ingemeten worden wanneer een rioolontwerp wordt gemaakt.



Figuur 7.3 vwa-structuur

7.3.2 Alternatief – inprikken op de persleiding

Als het vrijvervalstelsel naar rioolgemaal De Ploeg niet haalbaar is – bijvoorbeeld door onvoldoende hoogteverschil of gebrek aan uitbreidingsruimte – moet er een nieuw gemaal worden geplaatst binnen het plangebied. Deze wordt geplaatst in het midden van de 3 fases omdat de afstand tot het beginpunt van de rioolleiding zo het kortst blijft. Een mogelijke locatie is weergegeven in figuur 7.3.

Het nieuwe gemaal pompt het water hierna naar de bestaande HHNK-persleiding. Hierna stroomt het naar de RWZI. Voordat deze route in gebruik wordt genomen, moet met HHNK worden afgestemd of de extra hydraulische belasting op zowel de persleiding als de RWZI probleemloos kan worden verwerkt. Dit moet in een later stadium worden uitgezocht en afgestemd.

7.3.3 Afvalwaterproductie

Bij de aanleg van het vuilwaterriool en het bouwen van de woningen en voorzieningen is het belangrijk om te beoordelen of er voldoende capaciteit op de bestaande riolering is waar naartoe wordt afgevoerd. Met de gemeente moet worden afgestemd of het ontvangende rioolstelsel de toekomstige afvalwaterproductie van de woningen kan verwerken. Het is essentieel om vooraf te bepalen of er aanpassingen aan het huidige riolsysteem nodig zijn.

Op deze manier wordt gezorgd dat het afvalwater efficiënt wordt afgevoerd zonder dat er problemen ontstaan door overbelasting van het rioleringsstelsel. Indicatief moet rekening worden

gehouden met een afvalwaterproductie van ongeveer 30 a 35 m³/uur, uitgaande van het realiseren van de beoogde nieuwe woningen en voorzieningen.

8 Toekomstige situatie – Waterkwaliteit

Voor een robuust watersysteem met een goede waterkwaliteit zijn een aantal aspecten van belang. Zo mag geen verontreinigd water worden geloosd en mogen bij de nieuwbouw geen uitlogende materialen worden toegepast. Dit zijn bronmaatregelen die voorkomen dat vervuiling in het oppervlaktewater terechtkomt. Hetzelfde kan gedaan worden met wegen en dakoppervlak welke via een voorzuiverende voorziening (bijvoorbeeld een wadi of wegberm) gezuiverd wordt, voordat er water in het oppervlaktewater terechtkomt.

Bij het realiseren van oppervlaktewater is het van belang dat de waterdiepte voldoende is (minimaal 1,0 meter) en dat er geen doodlopende trajecten zijn. Doodlopende watergangen zijn niet wenselijk, tenzij aan het uiteinde een hemelwaterlozing aanwezig is die voor de nodige doorspoeling zorgt bij neerslag. Waar mogelijk kunnen worden natte ecologische zones of natuurvriendelijke oevers langs de watergangen gerealiseerd. Wadi's en groenzones kunnen zo mogelijk voorzien worden van biodiverse beplanting. Dit draagt bij aan de biodiversiteit.

Met deze uitgangspunten voor de inrichting van de waterpartijen, oevers en dergelijk kan ook de biologische en chemische situatie worden verbeterd. Aanbevolen wordt om ook vanuit het oogpunt van ecologie te kijken naar een goede inrichting (denk aan natuurvriendelijke oevers, plas/draszones, begroeiing in of langs het water, et cetera). Uitgangspunt is dat de waterkwaliteit ten opzichte van de huidige situatie niet mag verslechteren.

9 Toekomstige situatie – Waterveiligheid

Waterveiligheid blijft een kernpunt voor het plangebied, ook al worden er géén primaire of regionale keringen aangepast of verlegd. Het gebied ligt circa 5 - 6 meter onder NAP en is daardoor kwetsbaar voor een doorbraak van de IJsselmeerdijk of de Waddenzeedijk. Bij dijkfalen kan het water snel en diep het polderlandschap instromen. Omdat de bescherming volledig afhankelijk blijft van bestaande dijken en gemalen, focust het plan op de tweede en derde laag van het concept 'meerlaags veiligheid'¹². Dat betekent concreet: (1) bebouwing zodanig ophogen dat vloerniveaus boven het verwachte inundatieniveau komen, en (2) het vrijhouden, markeren en periodiek toetsen van heldere evacuatie routes richting hoger gelegen ontsluitingswegen en opvanglocaties. Door deze bouwkundige en organisatorische maatregelen blijft de waterveiligheid geborgd, ondanks het ontbreken van fysieke ingrepen aan de keringen zelf.

¹² Meerlaagsveiligheid in de praktijk: <https://www.stowa.nl/deltafacts/waterveiligheid/innovatieve-dijkconcepten/meerlaagsveiligheid-de-praktijk>

10 Conclusies en aanbevelingen

Waterkwantiteit

De Oosterterp is ontworpen met een groenblauwe slinger die door het projectgebied stroomt. Deze slinger kan ingezet worden om hemelwater tijdelijk te bergen bij extreem weer. Hemelwater kan via maaiveld en hwa-riolering in de bergingen terecht komen. De maatregelen die gekozen zijn bestaan uit retentiegebieden en natuurvriendelijke oevers. Wadi's en infiltratie voorzieningen zijn niet gebruikt omdat de bodem hier niet geschikt voor is.

Wanneer al de voorgestelde bergingsvoorzieningen worden ontwikkeld bevat het plan voldoende capaciteit om aan de bergingseisen van de gemeente en het waterschap te voldoen. Hierin is de waterschuld niet meegenomen.

Ook zijn er twee opties verkend om het vuilwater af te voeren. Er zijn twee opties mogelijk: 1) via een vrij verval riool naar het bestaande gemaal bij de Ploeg of 2) via een nieuw gemaal in het plangebied die aangesloten wordt op de persleiding. In een later stadium moet onderzocht worden welke optie het best past bij de ontwikkeling.

Waterkwaliteit

Het uitgangspunt voor waterkwaliteit is dat deze niet mag verslechteren. Door natuurvriendelijke oevers, natte ecologische zones en biodiverse beplanting te realiseren, wordt zowel de chemische als de biologische waterkwaliteit verbeterd en neemt de biodiversiteit toe. Hierdoor zal de kwaliteit niet verslechteren.

Waterveiligheid

Het plangebied ligt circa 5 - 6 meter onder NAP en is daardoor kwetsbaar bij een dijkdoorbraak. Daarom moeten de planpeilen zorgvuldig worden vastgesteld: bouw met voldoende hoge vloerpeilen. Daarnaast moet er gezorgd worden voor periodieke toetsing én blijvende toegankelijkheid van evacuateroutes naar hoger gelegen ontsluitingswegen.

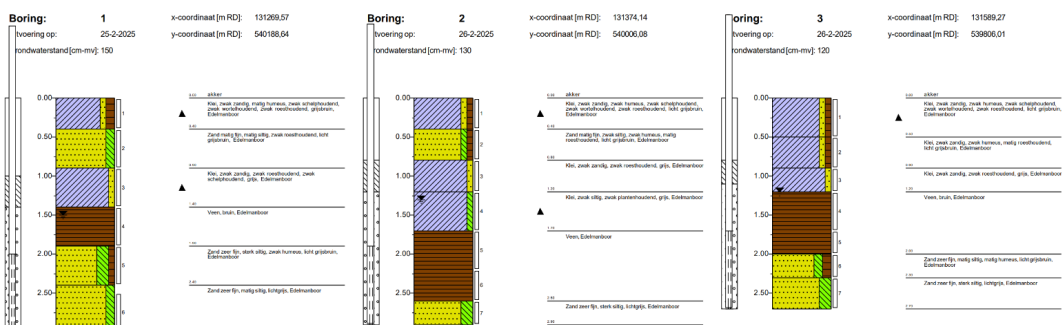
Bijlage 1

Boorprofielen onderzoek TAUW

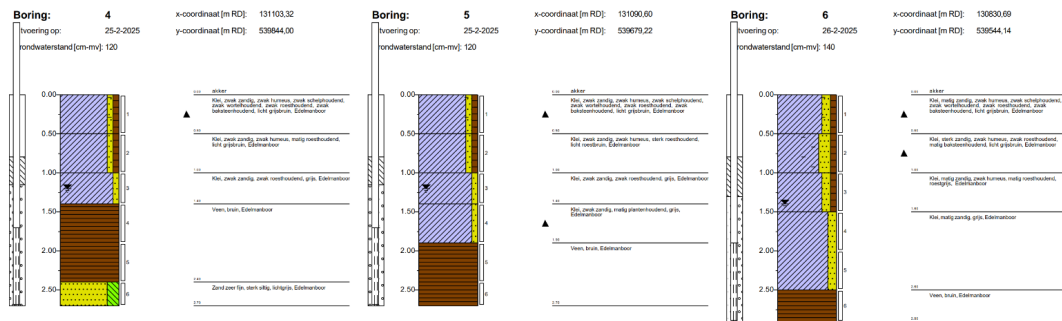


Projectnummer: 1299702

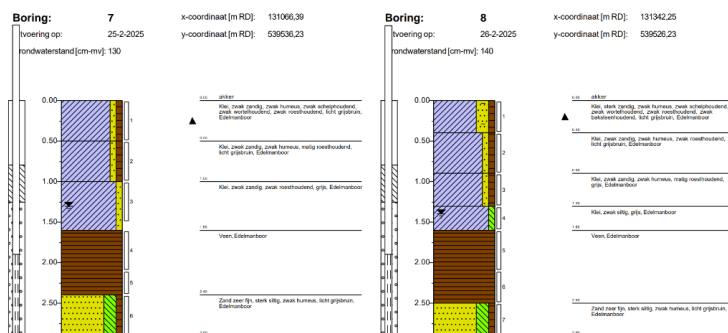
Projectnaam: RVB, bodemonderzoek Wieringermeer I 2659



	Projectnummer: 1299702
	Projectnaam: RVB, bodemonderzoek Wieringermeer I 2659



	Projectnummer: 1299702
	Projectnaam: RVB, bodemonderzoek Wieringermeer I 2659



Bijlage 2 | Rapport Ecologie

Van der Goes en Groot (23 april 2025)

Oosterterpweg te Wieringerwerf

Toetsing in het kader van de natuurwetgeving



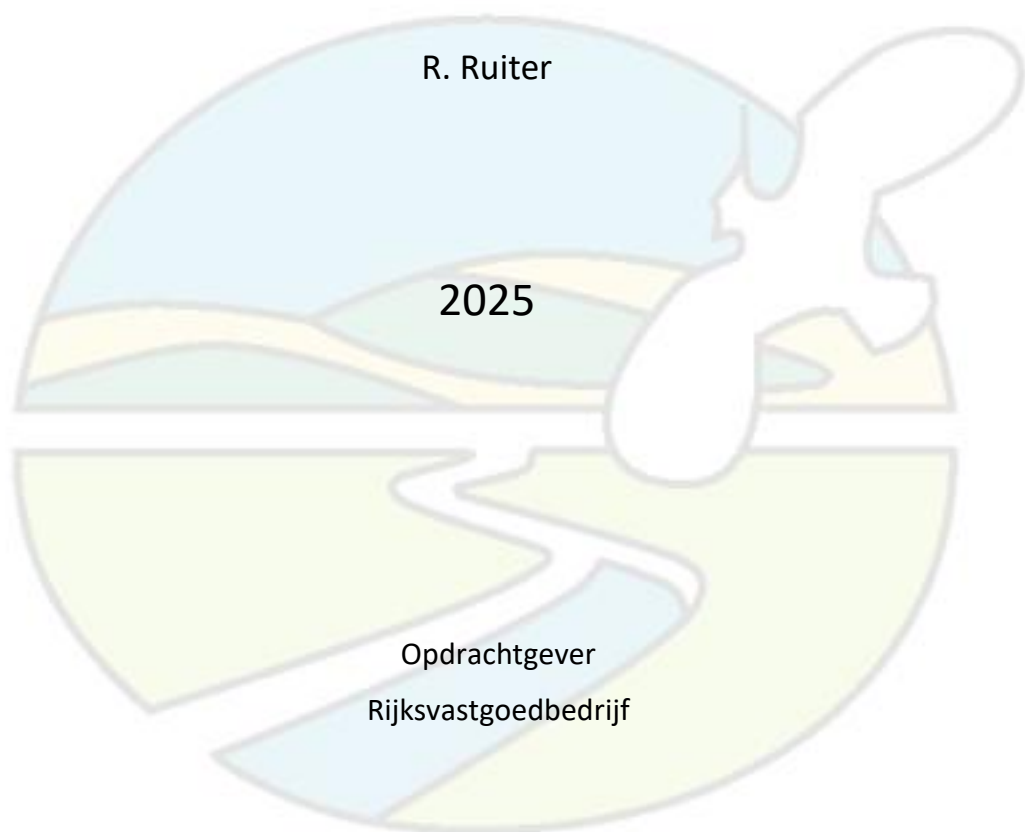
G&G-advies QS2025-016



Van der Goes en Groot
ecologisch onderzoeks- en adviesbureau

Oosterterpweg te Wieringerwerf

Toetsing in het kader van de natuurwetgeving



Van der Goes en Groot
ecologisch onderzoeks- en adviesbureau

G&G-advies QS2025-016

Datum	23 april 2025
Versie	V2

Gecontroleerd door: D. Overduin

De onderstaande toetsing is gebaseerd op de plannen zoals aangegeven door de opdrachtgever. Bij wijziging van plannen, werkperioden, of werkwijzen kunnen andere conclusies en aanbevelingen met betrekking tot de effecten op beschermde soorten van toepassing zijn.

De bevindingen die zijn beschreven in onderliggende ecologische beoordeling worden over het algemeen gedurende een periode van drie jaar na de verschijningsdatum van dit rapport als geldend gezien, mits omstandigheden in het beschreven gebied niet te sterk zijn gewijzigd.



Van der Goes en Groot
ecologisch onderzoeks- en adviesbureau

Bovendijk 35-G

Hazenkoog 35-A

2295 RV Kwintsheul

1822 BS Alkmaar

www.vandergoesengroot.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding voor het onderzoek	5
1.2	Doel van het onderzoek.....	5
1.3	Ligging van het plangebied	6
1.4	Werkzaamheden.....	7
1.5	Leeswijzer	7
2	Methode	8
2.1	Soorten	8
2.2	Gebieden.....	10
3	Aanwezige biotopen	11
4	Aanwezige beschermde soorten	13
4.1	Planten.....	13
4.2	Vissen.....	13
4.3	Amfibieën.....	13
4.4	Vogels.....	14
4.5	Grondgebonden zoogdieren.....	15
4.6	Vleermuizen.....	17
4.7	Overige fauna	19
4.8	Conclusie beschermde soorten	20
5	Effectbeoordeling en maatregelen	21
5.1	Vissen.....	21
5.2	Amfibieën.....	21
5.3	Vogels.....	22
5.4	Grondgebonden zoogdieren.....	22
5.5	Vleermuizen.....	23
5.6	Conclusie effectbeoordeling.....	24
6	Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving	25
6.1	Natura 2000	25
6.2	Natuurnetwerk Nederland (NNN)	25
6.3	Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)	26
6.4	Houtopstanden	26

6.5	Overige relevante wetgeving	26
6.6	Conclusie gebiedsbeschermende en overige natuurwetgeving	27
7	Zorgplicht	28
7.1	Passende preventieve maatregelen	29
7.2	Passende ontwikkelingsmaatregelen	29
8	Conclusies	31
8.1	Beschermde soorten	31
8.2	Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving	32
8.3	Zorgplicht	32
9	Aanbevolen en geraadpleegde literatuur	33
10	Bijlagen	35

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het onderzoek

Er bestaan plannen een locatie aan Oosterterpweg te Wieringerwerf her in te richten. Wieringerwerf ligt in de gemeente Hollands Kroon in de provincie Noord-Holland. Op de locatie zal nieuwbouw plaatsvinden.

Het is mogelijk dat binnen het plangebied soorten voorkomen die beschermd zijn onder de Omgevingswet (hierna Ow) of dat het plan gevolgen heeft voor nabijgelegen beschermde gebieden. Onder de Ow geldt een algemeen verbod om zonder omgevingsvergunning bepaalde activiteiten te mogen verrichten (zie Bijlage 1), waaronder een 'flora- en fauna-activiteit' (zie Bijlage 1.2.7).

In opdracht van Rijksvastgoedbedrijf heeft Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot in het kader van de huidige natuurwetgeving een *quickscan* uitgevoerd om dit nader te onderzoeken. Het onderzoek heeft bestaan uit een bronnenstudie en een veldbezoek.

Een *quickscan* is een momentopname die soms slechts in beperkte mate uitsluitsel geeft over de afwezigheid van soorten. Dit onderzoek betreft geen volledige veldinventarisatie. Mochten er door de plannen effecten te verwachten zijn op beschermde soorten die mogelijk aanwezig zijn en niet zijn uit te sluiten vanwege tijdstip van het veldbezoek of niet inspecteerbare delen van het plangebied, dan wordt een nader onderzoek geadviseerd.

1.2 Doel van het onderzoek

Doel van het onderzoek is om inzicht te krijgen in het mogelijke voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Ow. Tevens wordt onderzocht of de plannen negatieve effecten op dergelijke soorten en/of op beschermde gebieden kunnen veroorzaken en wordt de specifieke zorgplicht (zie Bijlage 1.1.1) gerelateerd tot de plannen besproken.

Op grond van het onderzoek wordt geadviseerd omtrent te nemen maatregelen om negatieve effecten te voorkomen of te beperken en de noodzaak een omgevingsvergunning beschermde soorten aan te vragen. Een uitgebreide beschrijving van de getoetste wetgeving is te vinden in Bijlage 1.

1.3 Ligging van het plangebied

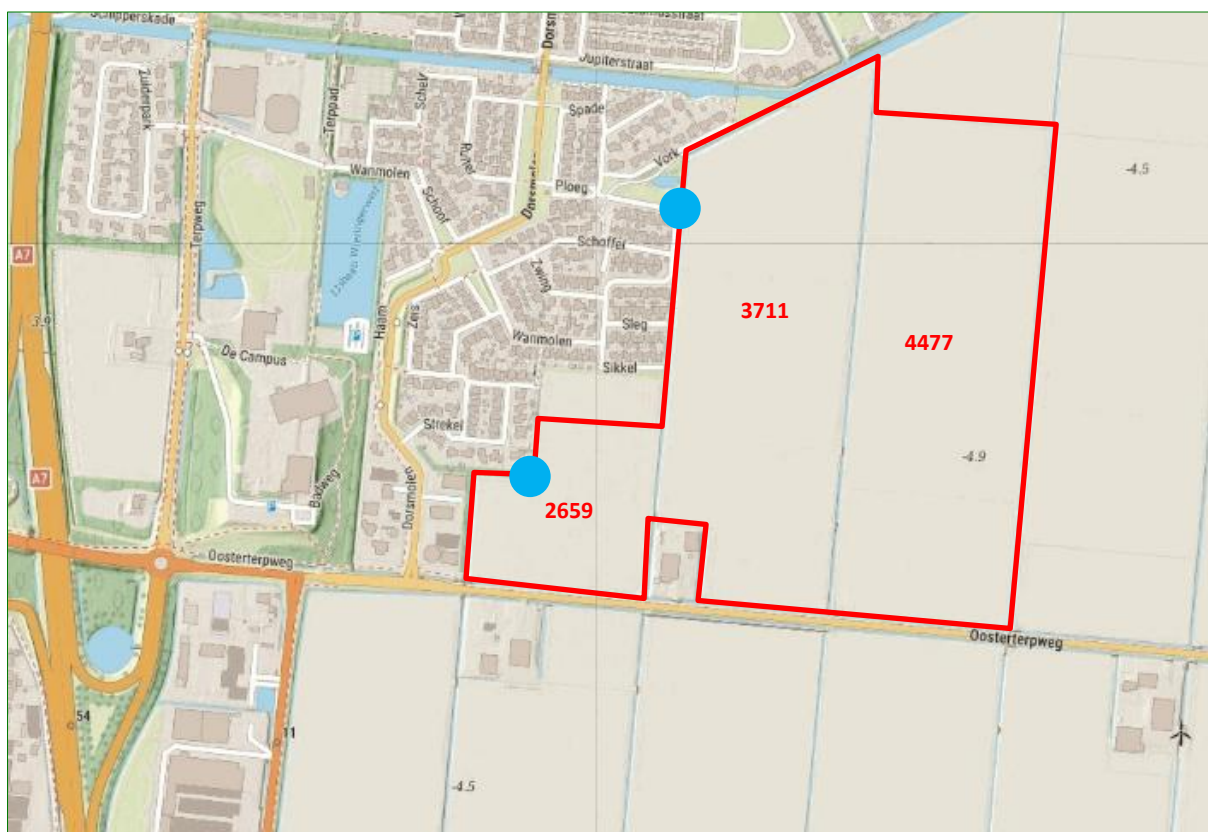
In Figuur 1 is de ligging van het plangebied aangegeven. Het plangebied betreft drie akkerpercelen (gekend als percelen 2659, 3711 en 4477) en bevindt zich in de landelijke omgeving van Wieringerwerf.

Het plangebied wordt aan de noord- en westkant omsloten door woonwijken en verder door landbouwgebied, bestemd voor akkerbouw. Aan de noordkant van het plangebied loopt een brede sloot. Op 1 kilometer ten westen van het plangebied loopt de A7, een drukke verkeersader.

Op ruim 5 kilometer afstand ten oosten van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het IJsselmeer.

Figuur 1.

De ligging van het plangebied (rood omlijnd) en de bijbehorende perceelnummers. Op de locaties van de blauwe stippen zullen enkele bomen worden gekapt ten behoeve van de aanleg van enkele wegaansluitingen met de aangrenzende woonwijken.



1.4 Werkzaamheden

Op de akkerpercelen zal woningbouw plaatsvinden. De groenstructuren en bebouwing aan de Oosterterpweg 1, wat grenst aan het plangebied, zullen volledig behouden blijven. Op de westelijk gelegen woonwijken zullen op enkele plekken wegaansluitingen worden gerealiseerd, hierbij worden waarschijnlijk enkele bomen gekapt. Mogelijk worden er ook kleine sloten tussen de percelen gedempt of vergraven.

De ecologisch gevoelige werkzaamheden zullen bestaan uit het verwijderen van de vegetatieve toplaag, het kappen van bomen, het vergraven van de bodem en/of oevers en het opbrengen van grond. Daarbij kunnen dieren en planten beschadigd, verwond, verdrukt of gedood worden. Ook kunnen verblijfplaatsen van dieren of groeiplekken van planten beschadigd of vernield worden. De geplande werkzaamheden binnen het plangebied staan in schril contrast met het huidige agrarische gebruik waarbij regelmatig grondbewerkingen, oogstwerkzaamheden en andere werkzaamheden plaats vinden.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden kan door geluid, trillingen en licht verstoring optreden van (beschermde) soorten.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de methode van het onderzoek beschreven.

Hoofdstuk 3 beschrijft de aanwezige biotopen in het plangebied.

In hoofdstuk 4 wordt aangegeven welke soorten aanwezig (kunnen) zijn binnen en nabij het plangebied.

In hoofdstuk 5 wordt ingeschat in hoeverre deze soorten negatieve effecten kunnen ondervinden van het werk en welke specifieke maatregelen eventueel noodzakelijk zijn.

Hoofdstuk 6 beschrijft of- en welke gebiedsbeschermende wetgeving van toepassing is op het plangebied.

In hoofdstuk 7 wordt aangegeven of soorten, waarvoor de specifieke zorgplicht van toepassing is, in het plangebied verwacht worden en wordt beoordeeld of passende maatregelen genomen moeten worden.

Ten slotte bevat hoofdstuk 8 de conclusies.

Hoofdstuk 9 geeft een overzicht van de gebruikte en aanbevolen literatuur. In de bijlage is aanvullende informatie opgenomen over de geldende wetgeving en de gebruikelijke procedures bij een vergunningsaanvraag.

2

Methode

Hieronder wordt aangegeven hoe is onderzocht welke soorten te verwachten zijn binnen het plangebied. Speciale aandacht is uitgegaan naar die beschermde soorten waarvoor, indien aanwezig, specifieke maatregelen moeten worden getroffen of een vergunning moet worden aangevraagd bij werkzaamheden in het kader van dit plan. Daarnaast is gekeken of het plangebied tot een beschermd natuurgebied behoort of dat dergelijke gebieden aanwezig zijn in de nabijheid van het plangebied.

2.1 Soorten**Bronnenstudie**

Op basis van literatuurgegevens en informatie, samengebracht in bijvoorbeeld de Nationale Databank Flora- en Fauna (NDFF) is onderzocht in hoeverre (beschermde) soorten in het verleden zijn aangetroffen in en rond het plangebied.

Voor het onderzoek van de NDFF is het kilometerhok onderzocht waarbinnen het plangebied ligt en de acht daaromheen gelegen kilometerhokken, rekening houdend met relevante, overeenkomstige biotopen tussen plangebied en omgeving.

In de database is gericht gezocht naar gegevens van beschermde (vogel-) soorten met jaarrond beschermde verblijfplaatsen of naar soorten die niet provinciaal zijn vrijgesteld. Voor de bronnenstudie wordt gekeken naar alle waarnemingen in de afgelopen 10 jaar (2015-2025).

Vervolgens is een interpretatie gedaan met betrekking tot de aard, de waarde en de relevantie van de waarnemingen (bijvoorbeeld foeragerend, overwinterend, trekkend, overvliegend of verblijvend). Ook is gekeken naar de onderzoeksinspanning, de (verwachte) volledigheid van de waarnemingen en de kans dat de situatie ter plaatse veranderd is.

Er is in de NDFF niet gericht gezocht naar vogelsoorten met niet-jaarrond beschermde nesten, provinciaal vrijgestelde soorten en in het geheel niet te verwachten soorten zoals zeezoogdieren of zoutwatervissen. Met andere vogels moet, in algemene zin, wél rekening gehouden worden (zie ook Bijlage 1.2.5). Potenties voor vrijgestelde soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren die mogelijk voorkomen in het plangebied, worden kort genoemd. Naar Rode lijst-soorten (waarvoor de specifieke zorgplicht geldt) is gericht gezocht binnen het gehele plangebied en omliggende 100 meter. Op basis van de aanwezige biotopen wordt in hoofdstuk 7 een inschatting gemaakt of dergelijke soorten voor kunnen komen in het plangebied. Voor deze soorten worden afhankelijk van de situatie passende aanbevelingen gedaan waarmee het plangebied geschikt

blijft of schade kan worden beperkt. Voor alle hierboven genoemde soortgroepen geldt, net als voor alle andere soorten, onverminderd de algemene zorgplicht welke wordt besproken in hoofdstuk 7 en Bijlage 1.1.1.

Naast het onderzoek van de NDFF zijn relevante verspreidingsatlassen en eventueel andere literatuur en websites geraadpleegd om de ecologische vereisten van soorten in samenhang met de verspreiding te bekijken.

Potentiebeoordeling

Het plangebied is op 28 januari 2025 bezocht om de aanwezige biotopen binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan te beschrijven en eventuele incidentele waarnemingen te doen van beschermde flora en fauna (voor zover waarneembaar). Bij het veldbezoek is voor de potentiebeoordeling tevens gericht gezocht naar verblijfssporen zoals keutels, plukresten en braakballen. Daarnaast zijn bijvoorbeeld eventueel aanwezige materialen gekeerd en zijn eventueel aanwezige spleten en holtes, zover mogelijk, oppervlakkig geïnspecteerd.

→ <https://www.nvwa.nl/onderwerpen/invasieve-exoten/unielijst-invasieve-exoten>

Naast de aandacht voor beschermde waarden, is ook gelet op invasieve soorten die voorkomen op de 'Unielijst' van de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit (← NVWA). Deze invasieve exoten zijn op de Unielijst geplaatst omdat ze in delen van de EU schade toebrengen (of dat in de toekomst waarschijnlijk zullen gaan doen) aan de biodiversiteit en/of ecosysteemdiensten. De waargenomen soorten worden genoemd (Hoofdstuk 4) maar er worden geen nadere aanbevelingen gedaan of beleid uitgezet ten aanzien van deze soorten.

Verwerking

Met behulp van analyses en expertkennis is op basis van de verzamelde gegevens en de aangetroffen biotopen, een inschatting gemaakt van het mogelijk voorkomen van beschermde soorten in en nabij het plangebied. De aangetroffen biotopen binnen het plangebied worden onderverdeeld in typering.

Op grond van de plannen is een korte effectbeoordeling gemaakt van de plannen op de te verwachten soorten. Als negatieve gevolgen niet op voorhand uit te sluiten zijn, wordt aangegeven of specifieke of passende maatregelen moeten en kunnen worden genomen en/of een vergunning dient te worden aangevraagd.

2.2 Gebieden

Aan de hand van Provinciale of gemeentelijke informatie, toegankelijk via internet, is bekeken of het plangebied gelegen is in andere relevante beschermde gebieden, zie bijvoorbeeld:

<https://geoapps.noord-holland.nl/GeoWeb/Viewer/?app=939d1ab9fda7432fa02191020626008c>

Als dit het geval is, wordt bekeken of negatieve effecten te verwachten zijn en of nadere toetsing noodzakelijk is.

3

Aanwezige biotopen

In dit hoofdstuk worden de aanwezige biotopen beschreven zoals deze in het veld zijn getypeerd: akkers en wateren en oevers en groenstructuren.

Akkers

Het gehele plangebied bestaat uit akkerbouwpercelen. Het overgrote deel van de percelen 3711 en 4477 was ten tijde van het veldbezoek omgeploegd en lag braak.

Op enkele delen van de akkerpercelen en langs de randen van de akkers is lage begroeiing aanwezig met soorten als Smalle weegbree, Zachte ooievaarsbek, Veldzuring, Fluitenkruid en algemene grassoorten als Engels raaigras, Kropaar en Veldbeemdgras. Het perceel 2659 bestaat vrijwel volledig uit grasland.

Wateren en oevers

Langs de akkers en tussen de percelen door bevinden zich smalle ondiepe sloten. Ten tijde van het veldbezoek was het water ondiep en helder en waren er geen waterplanten aanwezig. Op meerdere plaatsen waren hollen aanwezig in de oever. De bodem bestaat uit een dikke sliblaag met veel uitgespoeld materiaal vanuit de akkers.



Impressie van de akkerpercelen met aangrenzende sloten.

Groenstructuren

Op de locaties waar waarschijnlijk toegangswegen gerealiseerd zullen worden staan knotwilgen in rijbeplanting in het gazon en langs de weg. In meerdere van deze knotwilgen werden holtes aangetroffen.



4**Aanwezige beschermde soorten**

In dit hoofdstuk worden de beschermde soorten beschreven per soortgroep. In de beschrijving wordt per soortgroep eerst aangegeven welke soorten (volgens opgave van de NDFF en literatuur) in het verleden of tijdens het afgelegde veld-bezoek zijn aangetroffen. Vervolgens wordt vermeld welke soorten op grond van aanwezige biotopen te verwachten zijn en welke gebruiksfuncties het plangebied kan hebben voor deze soorten.

4.1 Planten**Aangetroffen soorten**

In het verleden is Schubvaren waargenomen in de omgeving van het plangebied (NDFF 2015-2025). Deze soort wordt genoemd als 'andere soort' (zie Bijlage 1.2.1). Er zijn geen waarnemingen bekend van deze soort binnen het plangebied (NDFF 2015-2025).

Potentie plangebied

In het plangebied wordt geen beschermde flora verwacht vanwege het ontbreken van geschikt biotoop voor de genoemde soort. Schubvaren groeit in een zonnige tot half beschaduwde, stikstofarme omgeving, voornamelijk op kalksteen, in rotsspleten en oude muren. Dit biotoop is niet aanwezig binnen het plangebied. Tevens wordt het plangebied te intensief beheerd en is het te voedselrijk om geschikt te zijn voor beschermde plantensoorten. Ook is de bodem te veel gestoord en gewoeld.

4.2 Vissen**Aangetroffen soorten**

In en rond het plangebied zijn in het verleden en tijdens het veld-bezoek geen beschermde vissoorten waargenomen (NDFF 2015-2025).

Potentie plangebied

In en rond het plangebied is geen potentie voor beschermde vissen aanwezig vanwege het ontbreken van geschikt biotoop.

4.3 Amfibieën**Aangetroffen soorten**

In en rond het plangebied zijn in het verleden en tijdens het veld-bezoek geen beschermde, niet vrijgestelde amfibieën waargenomen (NDFF 2015-2025).

Potentie plangebied

Het plangebied levert geschikt voortplantingswater voor algemene soorten amfibieën zoals Groene kikker (Bastaardkikker en Meerkikker), Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander.

Al deze soorten zijn beschermd onder de Ow maar ze zijn in Noord-Holland 'vrijgesteld' bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zie verder Bijlage 1.2.1. In het plangebied is tevens geschikt landbiotoop aanwezig dat buiten de voortplantingsperiode kan worden benut door deze amfibieën.

Het plangebied is niet geschikt voor de Rugstreeppad, de benodigde levensvoorwaarden zijn niet aanwezig en de soort is nooit in de nabijheid van het plangebied waargenomen.

4.4 Vogels

Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd. Het bevoegd gezag maakt onderscheid tussen soorten met niet-jaarrond beschermde nesten, soorten met jaarrond beschermde nesten (ingedeeld in vier categorieën) en de zogenaamde 'categorie 5-soorten' (zie verder Bijlage 1.2.5).

Aangetroffen soorten met niet-jaarrond beschermde nesten

Tijdens het veldbezoek werden enkele vogelsoorten waargenomen: Zilvermeeuw, Ekster (cat. 5), Zwarte kraai (cat. 5), Kauw en Kramsvogel.

Potentie plangebied soorten met niet-jaarrond beschermde nesten

In het water en de oevers binnen en langs het plangebied kunnen water- en moerasvogels broeden als Wilde eend en Meerkoet. Binnen het plangebied is geen potentie aanwezig voor categorie 5-soorten.

Aangetroffen soorten met jaarrond beschermde nesten

Tijdens het veldbezoek werden geen vogels met jaarrond beschermde nesten of sporen daarvan waargenomen. In de omgeving van het plangebied zijn in het verleden Huismus, Gierzwaluw en verschillende roofvogels, uilen en overige vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten vastgesteld (NDFF 2015-2025).

Huisumus en Gierzwaluw broeden in de nabije woonwijken op ongeveer 50 meter van het plangebied. Verder zijn broedplaatsen van Havik (cat. 4) en Ransuil (cat. 4) nabij het plangebied bekend (NDFF 2015-2025). De overige waarnemingen van soorten met jaarrond beschermde nesten betroffen overvliegende vogels zonder binding met het plangebied of de omgeving daarvan.

Potentie soorten met jaarrond beschermde nesten

Omdat geen geschikte bebouwing en bomen aanwezig zijn en geen sporen of grote nesten werden waargenomen, wordt uitgesloten dat vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn in het plangebied.

Het is mogelijk dat het plangebied incidenteel wordt gebruikt als onderdeel van het leefgebied van in de buurt vastgestelde vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zoals Ooievaar, Buizerd, Sperwer en Ransuil. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten.

4.5 Grondgebonden zoogdieren

Aangetroffen soorten

Tijdens het veldbezoek werden holen en uitwerpselen van Bruine rat aangetroffen. Deze soort is niet beschermd onder de Ow.

In de omgeving van het plangebied zijn in het verleden Boomarter en Bunzing (kleine marterachtige) waargenomen (NDFF 2015-2025). Kleine marterachtigen (Bunzing, Hermelijn en Wezel) worden genoemd als 'andere soort' (zie Bijlage 1.2.1).

Van de Boomarter is één waarneming bekend binnen de bebouwde kom van Wieringerwerf en één waarneming van een verkeersslachtoffer langs de A7 (NDFF 2015-2025). Van de Bunzing is één enkele waarneming bekend van een verkeersslachtoffer langs de A7 (NDFF 2015-2025). In het plangebied zelf zijn geen waarnemingen bekend van deze soorten.

Potentie plangebied

Het is mogelijk dat in het gebied enkele (kleine) zoogdieren voorkomen zoals Vos, Haas, Konijn, Egel en verschillende algemene soorten (spits)muizen. Deze soorten zijn beschermd onder de Ow maar ze zijn in Noord-Holland 'vrijgesteld' bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zie verder Bijlage 1.2.1.

Het plangebied is niet geschikt voor de Boomarter vanwege het ontbreken van dichte bosschages en omvangrijke dekking biedende vegetatie in de omgeving.

Het plangebied biedt veel rechte landschapslijnen met dekking waar kleine marterachtigen (Bunzing, Hermelijn en Wezel) gebruik van kunnen maken. De lange sloten binnen en rondom het plangebied met schuin aflopende, beschutte oevers bieden mogelijk essentieel leefgebied en gunstig jachtbiotoop voor deze soorten. De aangetroffen holen in de oevers zouden in potentie ook door kleine marterachtigen bewoond kunnen worden.



Kleine marterachtigen maken graag gebruik van lange, rechte landschapslijnen waar ze zich beschut kunnen verplaatsen. Begroeide oevers bieden mogelijk gunstig jachtbiotoop.



De aangetroffen holen van bruine rat in de oevers binnen het plangebied. Deze kunnen in potentie gebruikt worden door kleine marterachtigen.

4.6 Vleermuizen

Vleermuizen kunnen op zeer duidelijk te onderscheiden manieren van een leefgebied gebruik maken. Belangrijke gebruiksfuncties zijn verblijfplaats, foerageergebied of (deel van) een vliegroute.

De manier waarop vleermuizen een gebied gebruiken kan door het jaar verschillen, een gebouw of een boom kan bijvoorbeeld tijdelijk gebruikt worden als verblijfplaats maar in andere delen van het jaar ongebruikt blijven. Alle soorten vleermuizen, evenals verblijfplaatsen en essentiële foerageergebieden en vliegroutes zijn beschermd onder de Habitatrichtlijn (zie Bijlage 1.2.1).

Aangetroffen soorten

In de omgeving van het plangebied zijn vijf soorten vleermuizen vastgesteld (NDFF 2015-2025). Het betreft Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis en Gewone Grootoorvleermuis. De meeste waarnemingen betroffen foeragerende en langsvliegende exemplaren.

Er zijn geen relevante waarnemingen (zoals verblijven, kolonies, foerageergebieden of vliegroutes) bekend van vleermuizen in het plangebied of in de directe omgeving ervan (NDFF 2015-2025).

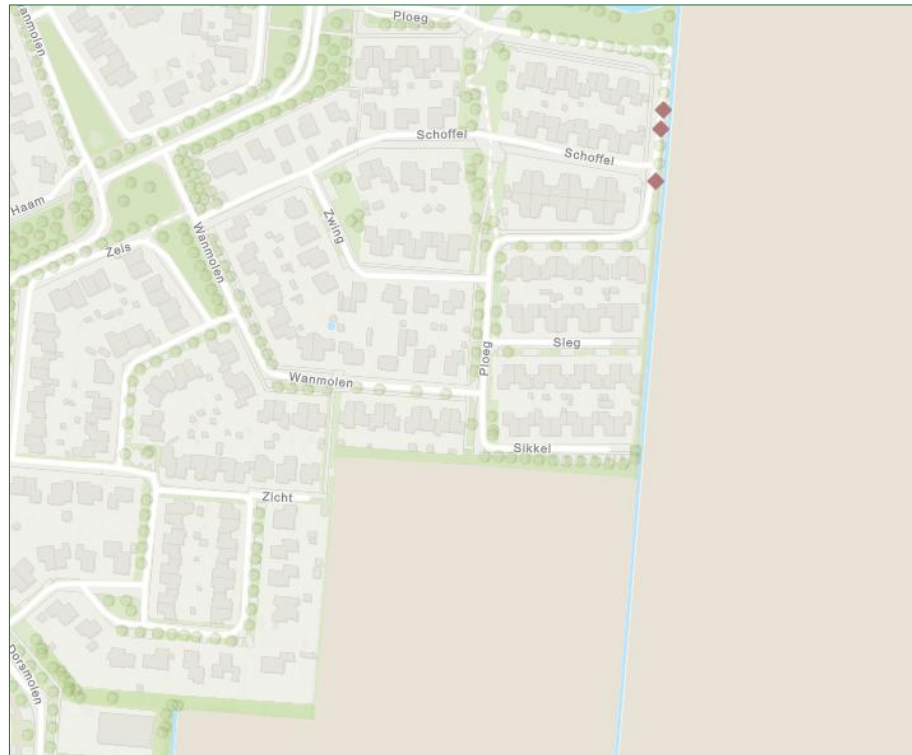
Potentie verblijfplaatsen

In de aangetroffen holtes in de knotwilgen binnen/rondom het plangebied kunnen mogelijk vleermuizen als Ruige dwergvleermuis verblijven.

Andere in bomen verblijvende soorten zoals Watervleermuis, Franjestaart en Rosse vleermuis zijn zeldzamer en komen in diepe holtes en spleten voor in grotere houtopstanden. Deze soorten worden op voorhand niet verwacht in de onderzochte knotwilgen. Deze soorten dienen tijdens vervolgonderzoek (zie §0) wel te worden meegenomen. Als tijdens het vleermuisonderzoek indicatieve waarnemingen worden gedaan van deze soorten, moeten bezoekreundes en bezoektijden worden aangepast conform het geldende onderzoeksprotocol. Indien er indicaties zijn dat een van deze soorten (verblijvend) aanwezig is, kan door het onderzoek hier op af te stemmen, het eventuele voorkomen van deze soorten volledig in beeld worden gebracht.

Daarnaast is het mogelijk om eventuele aanwezigheid van vleermuizen in de betreffende boomholtes uit te sluiten met behulp van eDNA-onderzoek. Hierbij wordt een monster genomen van de betreffende holtes en zal deze geanalyseerd worden op eventuele aanwezigheid van sporen van vleermuizen. Indien eDNA-onderzoek een negatief resultaat geeft, is volledig vervolgonderzoek niet meer noodzakelijk. Indien uit het eDNA-onderzoek sporen van vleermuizen naar boven komen, is een volledig vervolgonderzoek wel alsnog noodzakelijk. In onderstaande afbeelding zijn de bomen waarin géén

holtes werden waargenomen gemarkeerd met bruine ruiten. Alle overige knotwilgen op de locaties waar waarschijnlijk toegangswegen worden gerealiseerd bevatten één of meerdere holtes.



Potentie foerageergebied

Het plangebied is geschikt voor foeragerende vleermuizen. De schaars aanwezige luwe plekken kunnen zorgen voor concentraties van insecten waardoor vleermuizen worden aangetrokken.

Potentie vliegroute

Gezien de ligging, de vorm en de grootte van het plangebied en het ontbreken van lijnvormige elementen zoals bomenrijen, doorlopende watergangen of brede rietkragen kan geen sprake zijn van een belangrijke functie als vliegroute voor vleermuizen.

4.7 Overige fauna

Aangetroffen soorten

Er zijn waarnemingen bekend van Muurhagedis en Grote vos (dagvlinder) in de omgeving van het plangebied (NDFF 2015-2025). Deze soorten worden genoemd als 'andere soort' (zie Bijlage 1.2.1).

→ <https://www.verspreidingsatlas.nl/reptielen>

De waarnemingen van Muurhagedis zijn gedaan op het bedrijventerrein van Wieringerwerf (NDFF 2015-2025). Dit betreft (onbedoeld) aangevoerde exemplaren ←.

Van Grote Vos zijn twee waarnemingen bekend in een woonwijk van Wieringerwerf, op ongeveer 50 meter afstand van het plangebied (2015-2025).

Potentie plangebied

Het plangebied is niet geschikt voor overige beschermde fauna in verband met het ontbreken van geschikt biotoop. Het plangebied is niet geschikt voor Grote vos. De soort plant zich voort op zonnige plekken in open bossen, bosranden en boomgaarden in de aanwezigheid van de waardplanten: iep, wilg en Zoete kers.

4.8 Conclusie beschermde soorten

Op grond van §4.1 t/m §4.7 zijn beschermde, niet vrijgestelde soortgroepen te verwachten die staan weergegeven in Tabel 1. In de tabel wordt onderscheid gemaakt tussen de aangetroffen soortgroepen in en nabij het plangebied en de potenties daarvoor binnen het plangebied. Ook wordt onderscheid gemaakt tussen mogelijk (incidentele) aanwezigheid en gebruik als essentieel leefgebied (zoals vaste verblijfplaatsen).

In hoofdstuk 5 wordt uiteengezet welke gevolgen voor deze soortgroepen worden verwacht door het uitvoeren van de plannen.

Tabel 1.

Eerder volgens literatuuropgave vastgestelde soortgroepen met beschermde, niet vrijgestelde soorten in/nabij het plangebied (kolom 2), mogelijk (incidenteel) voorkomende beschermde, niet vrijgestelde soorten in het plangebied (kolom 3) en verwachte voorkomen van essentieel leefgebied van beschermde, niet vrijgestelde soorten binnen het plangebied met verwachte beschermde functie (kolom 4). Indien de potentieel aanwezige beschermde functie wordt genoemd in kolom 4 valt deze automatisch onder essentieel leefgebied voor de mogelijk aanwezige soorten.

Beschermde, niet vrijgestelde soorten	Aangetroffen nabij het plangebied (literatuur en veldbezoek)	Mogelijk aanwezig in plangebied	Mogelijk beschermde functie aanwezig binnen het plangebied
Planten	NDFF	nee	nee
Vissen	nee	nee	nee
Amfibieën	nee	nee	nee
Broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten	veldbezoek, NDFF	ja	niet-jaarrond beschermde nesten
Broedvogels met jaarrond beschermde nesten	NDFF	incidenteel	nee
Grondgebonden zoogdieren	NDFF	ja	essentieel leefgebied en voortplantingsbiotoop
Vleermuizen	NDFF	incidenteel	verblijfplaatsen / foerageergebied
Overige beschermde fauna	NDFF	nee	nee

5**Effectbeoordeling en maatregelen**

Door het plan kunnen verschillende negatieve effecten optreden in het plangebied. Deze mogelijke effecten zijn onder te verdelen in tijdelijke effecten tijdens de aanleg en effecten als gevolg van de aanwezigheid van de nieuwe situatie.

De te verwachten soortgroepen met beschermde, niet vrijgestelde soorten worden in dit hoofdstuk besproken. Ze zijn samengevat in de derde kolom van Tabel 1. De aanwezigheid van deze soortgroepen kan van invloed zijn op de verdere procedure. De (negatieve) effecten die kunnen optreden bij de werkzaamheden worden onderzocht. Voorts zal worden aangegeven welke maatregelen kunnen worden genomen om effecten te voorkomen of te minimaliseren. Voor andere soortgroepen met niet beschermde of vrijgestelde soorten geldt altijd de specifieke zorgplicht (zie Bijlage 1.1.1).

5.1 Vissen

Er worden geen beschermde vissen verwacht in het plangebied. Voorafgaand aan het eventueel dempen van de watergangen zal in het kader van de zorgplicht echter 'zorgvuldig' moeten worden gehandeld (zie §8.3 en Bijlage 1.1.1). Aanwezige vissen zullen hierbij worden verdreven of plaatselijk worden weggevangen en worden uitgezet in te behouden water. Gevoelige werkzaamheden zullen zoveel mogelijk buiten de gevoelige periode van voortplanting (april t/m juli) en overwintering (december t/m februari) plaatsvinden.

5.2 Amfibieën

Er worden geen beschermde, niet vrijgestelde amfibieën verwacht in het plangebied. Voorafgaand aan het eventueel dempen van de watergangen zal in het kader van de zorgplicht echter 'zorgvuldig' moeten worden gehandeld (zie §8.3 en Bijlage 1.1.1). Aanwezige amfibieën zullen hierbij worden verdreven of plaatselijk worden weggevangen en worden uitgezet in te behouden water van vergelijkbare of betere kwaliteit. Gevoelige werkzaamheden zullen zoveel mogelijk buiten de voortplantingsperiode (half maart t/m september) en overwinterperiode (november t/m februari) plaatsvinden. Gevoelige werkzaamheden aan bijvoorbeeld wateren en oevers kunnen het beste worden uitgevoerd tijdens de periode oktober t/m half november. Deze periode valt ook buiten de winterrustperiode van vissen.

5.3 Vogels

Vogelnesten kunnen worden vernield bij ecologisch gevoelige werkzaamheden zoals diverse graafwerkzaamheden of het verwijderen van de vegetatieve toplaag.

Soorten met niet-jaarrond beschermde nesten

Men dient activiteiten waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden buiten het broedseizoen plaats te doen vinden, dus niet van grofweg 1 maart tot 1 september. Deze periode is afhankelijk van bijvoorbeeld het weer en de aanwezige soorten, ieder aanwezig actief nest is beschermd ongeacht de periode van het jaar. Als onverhoopt buiten deze periode broedende vogels aanwezig zijn, dienen werkzaamheden plaatselijk te worden uitgesteld. Voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten wordt de periode van februari t/m augustus gezien als de gevoelige periode.

Wanneer in het broedseizoen gewerkt gaat worden is het mogelijk voorafgaand aan het broedseizoen of voorafgaand aan de vestiging van broedvogels het plangebied ongeschikt te maken als (nog) geen nesten aanwezig zijn. Hierbij mogen geen mogelijke nestplaatsen van jaarrond beschermde vogels ongeschikt of ontoegankelijk worden gemaakt.

Soorten met jaarrond beschermde nesten

Voor het mogelijk incidentele gebruik van het plangebied door overige vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten uit de omgeving van het plangebied (Ooievaar, Buizerd, Sperwer en Ransuil), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.

5.4 Grondgebonden zoogdieren

Bij het verwijderen van de toplaag en het vergraven van de bodem of de oevers kan schade optreden voor beschermde zoogdieren. Het is derhalve noodzakelijk om voorafgaand aan het werk vervolgonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van beschermde grondgebonden zoogdieren.

Als oude holen van bruine rat worden vergraven kunnen vaste verblijfplaatsen van Kleine marterachtigen worden vernield.

Als kleine marterachtigen of andere beschermde niet vrijgestelde, grondgebonden zoogdieren aanwezig zijn, dient vervangend leefgebied te worden aangeboden. Er dient een vergunning te worden aangevraagd waarbij in een op te stellen 'Activiteitenplan' deze maatregelen worden uitgewerkt.

5.5 Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Als bomen met diepe holtes of spleten moeten worden gekapt kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen van in bomen verblijvende vleermuizen worden beschadigd of vernield. Het is dan noodzakelijk om een eDNA-onderzoek en/of vervolgonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van deze soorten.

Als uit het vervolgonderzoek blijkt dat verblijvende vleermuizen aanwezig zijn dienen vervangende en geschikte verblijfplaatsen te worden aangeboden. Er is dan tijdelijke compensatie en permanente compensatie noodzakelijk. Er dient een vergunning te worden aangevraagd waarbij in een op te stellen 'Activiteitenplan' deze maatregelen worden uitgewerkt.

In de bebouwing en bomen rondom het plangebied kunnen mogelijk ook vleermuizen verblijven. Tijdens de werkzaamheden moet worden voorkomen dat 's nachts felle verlichting aan blijft staan, zodat eventueel aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen in de omgeving van het plangebied niet worden verstoord.

Foerageergebied

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de werkzaamheden omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk tijdelijk uitwijken.

Na realisatie van de plannen zal vanwege de ontwikkelde begroeiing en gerealiseerde bebouwing de beschutting en luwtewerking toenemen en zal het plangebied geschikt worden voor foeragerende vleermuizen.

5.6 Conclusie effectbeoordeling

Negatieve effecten van de plannen op beschermde soorten (indien aanwezig) zijn niet uit te sluiten. Het gaat om kleine marterachtigen (Bunzing, Hermelijn en Wezel).

Er is vervolgonderzoek noodzakelijk naar deze beschermde soorten. In Tabel 2 staan de perioden aangegeven wanneer dit onderzoek dient te worden uitgevoerd. Tevens wordt het aantal bezoeken vermeld.

Tabel 2.

Periode voor uit te voeren vervolgonderzoek naar beschermde soorten of soortgroepen die zijn aangetroffen of worden verwacht in het plangebied.

Soort/Soortgroep	onderzoekperiode		Aantal bezoeken
Grondgebonden zoogdieren			
Camera/vallenonderzoek zoogdieren	(jaarrond)		3 (materialen uitzetten, controleren, ophalen)
Bunzing	juni – half november		1
Hermelijn	juni – half november		1
Wezel	juni – half november		1
Vleermuizen	Gebiedsfunctie	Periode	Aantal bezoeken
	Kraamkolonies en zomerverblijven (3 bezoeken)	Paarverblijven en zwermgedrag (2 bezoeken)	5
Ruige dwergvleermuis	half mei – half juli	augustus – oktober	

6**Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving**

In hoofdstukken 4 en 5 is beschreven welke beschermde soorten kunnen voorkomen en welke effecten de werkzaamheden kunnen hebben. De Omgevingswet kent naast soortbescherming ook gebiedsbeschermende wet- en regelgeving, in het bijzonder die van de Natura 2000-gebieden en betreffende behoud van grootschalige houtopstanden (Zie Bijlage 1.3.4).

In de bepalingen die staan uitgewerkt in de Ow kunnen gebieden ook beschermd zijn als onderdeel van het 'Natuurnetwerk Nederland' (voorheen Ecologische hoofdstructuur, EHS) of als Provinciaal aangewezen 'Bijzonder Provinciaal Landschap', 'Weidevogelleefgebied' of 'Belangrijk weidevogelgebied'.

Hieronder wordt aangegeven welke gebiedsbeschermende wetgeving van toepassing is op het plangebied.

6.1 Natura 2000

Het plangebied ligt op meer dan 5 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, het IJsselmeer (zie Figuur 2). Gezien de grote afstand en de aard van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Gezien de mogelijke toename van stikstofemissie door plannen is wellicht een berekening van precieze emissie en depositie van stikstof wenselijk voor dit project. Het betreft een zogenaamde Aeriusberekening. Aanbevolen wordt hierover vooroverleg te voeren met het bevoegd gezag, de Provincie Noord-Holland.

6.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN, inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden (zie Figuur 2). Er kunnen geen negatieve effecten door de plannen op het NNN-gebied optreden. De plannen hoeven verder niet getoetst te worden aan beschermde waarden binnen dit netwerk.

6.3 Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

Het gebied is niet begrensd als een Bijzonder Provinciaal Landschap en ligt ook niet in de directe omgeving hiervan (zie Figuur 2). Er is geen negatief effect mogelijk op het BPL, een nadere toetsing is niet nodig.

6.4 Houtopstanden

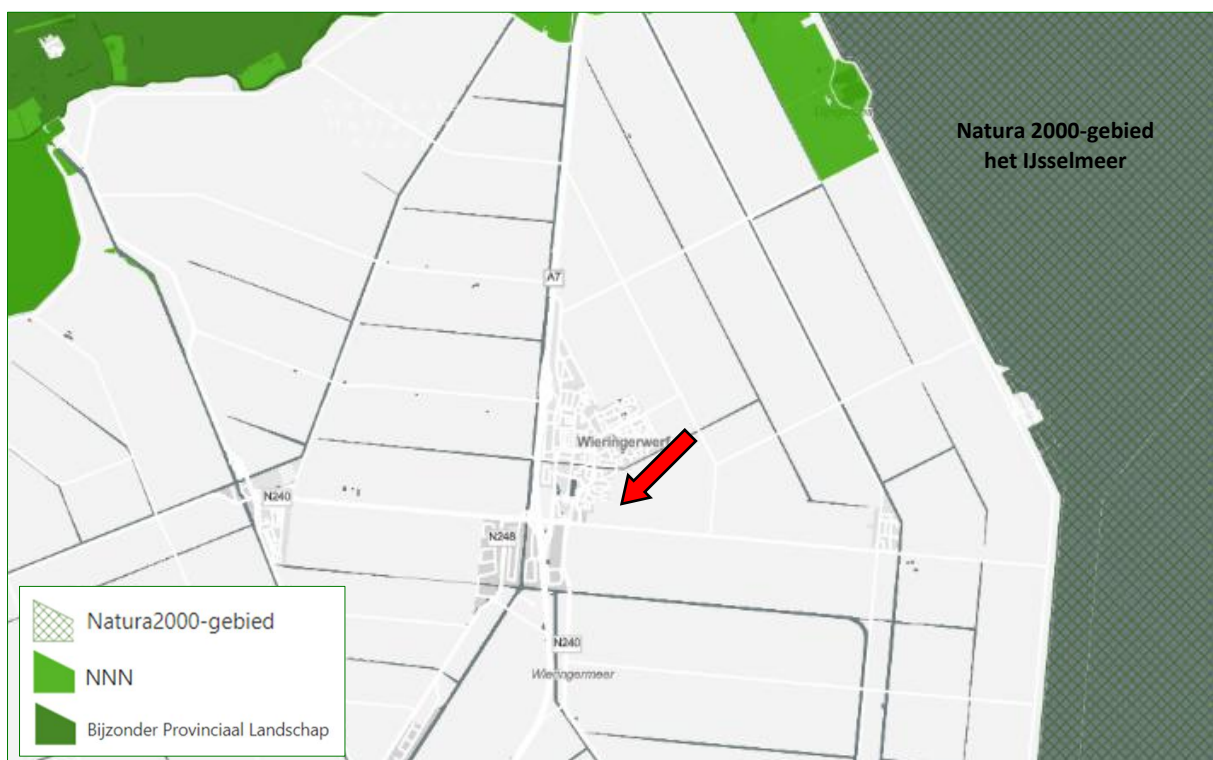
De werkzaamheden binnen het plangebied zullen uitsluitend bestaan uit nieuwbouw. Bijzondere houtopstanden binnen het plangebied zijn daarom niet aan de orde.

6.5 Overige relevante wetgeving

Er is geen overige natuurwetgeving bekend die van invloed kan zijn op de plannen.

Figuur 2.

Ligging van het plangebied (rode pijl) ten opzichte van Natura 2000-gebied, BPL, natuurverbindingen en het NNN.



6.6 Conclusie gebiedsbeschermende en overige natuurwetgeving

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is, buiten eventuele indirecte gevolgen door toegenomen stikstofemissie, op voorhand uit te sluiten dat beschermde gebieden onder de Ow of andere (provinciaal) beschermde of aangewezen gebieden, direct beïnvloed worden door de plannen.

Gezien de mogelijke toename van stikstofemissie door plannen is wellicht een berekening van de precieze emissie en depositie van stikstof wenselijk voor dit project. Het betreft een zogenaamde 'Aerius'-berekening. Aanbevolen wordt hierover vooroverleg te voeren met het bevoegd gezag, de Provincie Noord-Holland.

7

Zorgplicht

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de *algemene zorgplicht* (zie Bijlage 1.1.1). Voor soorten die kwetsbaar of bedreigd zijn en vallen onder de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, nationaal beschermde soorten en voor soorten die opgenomen zijn op de Rode lijsten, geldt de *specifieke zorgplicht*. Ook natuurlijke habitats of belangrijke leefgebieden van deze soorten vallen onder de specifieke zorgplicht (zie Bijlage 1.1.1).

Eventueel in het plangebied verwachte soorten die vallen onder de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en nationaal beschermde soorten worden ook besproken in Hoofdstuk 4 en Hoofdstuk 5. Aangezien natuurlijke habitats en belangrijke leefgebieden voor deze soorten ook vallen onder de specifieke zorgplicht en deze onder de geplande werkzaamheden mogelijk worden aangetast, wordt hier ook rekening mee gehouden bij de hieronder beschreven maatregelen.

Met behulp van passende preventieve maatregelen of passende herstelmaatregelen in het plangebied kunnen negatieve gevolgen voor soorten worden voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt. De te nemen maatregelen worden besproken in relatie tot de werkzaamheden en de in het plangebied aanwezige biotopen (zie §1.4 en hoofdstuk 3). Ook worden maatregelen ter bevordering van in het wild levende soorten en hun leefomgeving geadviseerd.

In het plangebied zijn biotopen aanwezig waar mogelijk soorten waarvoor de specifieke zorgplicht geldt voorkomen, namelijk akkers en wateren en oevers.

In §7.1 en §7.2 worden maatregelen genoemd ten behoeve van de algemene en specifieke zorgplichten. Deze maatregelen zijn bevorderend voor de natuur en zijn in deze situatie ook toepasbaar om mogelijke negatieve effecten op in het plangebied voorkomende Rode Lijst-soorten te voorkomen.

7.1 Passende preventieve maatregelen

Teneinde de (specifieke) zorgplicht na te leven dient men voorafgaand en tijdens de werkzaamheden met betrekking tot de aanwezige biotopen (zie hoofdstuk 3) de volgende preventieve maatregelen te nemen:

- ♣ Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig gewerkt worden dat de meest gevoelige periodes van te verwachten soorten (vooral voortplantings- en winterrustperiodes) vermeden worden.
- ♣ Bij de werkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt om verstoring van nachttactieve soorten te beperken.
- ♣ Om schade aan vissen en amfibieën te beperken moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober in verband met de voortplantings- en winterrustperiode van deze soorten.
- ♣ Om vissen en amfibieën te verdrijven uit eventueel te dempen wateren dient van 'dicht' naar 'open' gewerkt te worden en geen dieren in te sluiten. Als dit niet mogelijk is kunnen dieren weggevangen worden door wateren af te dammen en het waterniveau te verlagen. Deze dieren kunnen vervolgens worden overgebracht naar geschikte wateren in de nabije omgeving.

7.2 Passende ontwikkelingsmaatregelen

Omdat bij de plannen nieuwbouw wordt gerealiseerd worden hieronder enkele ontwikkelingsmaatregelen waarmee de regels omtrent de specifieke zorgplicht na kunnen worden geleefd besproken.

Met behulp van de hieronder beschreven maatregelen kan de natuur in het plangebied ontwikkeld worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe situatie de ruimte. Aanvullend zijn er veel websites beschikbaar met tips en informatie over groen bouwen en het natuurlijk inrichten van de omgeving.

→ <https://www.checklistgroenbouwen.nl/>

Bij de uitvoer van de plannen dienen vanwege het voorkomen van soorten waarvoor de specifieke zorgplicht geldt de volgende maatregelen te worden genomen:

- ♣ Het plaatsen van speciale nestkasten, inmetSELstenen en vogelvides ten behoeve van Huismussen, Gierzwaluwen en Spreeuwen.
- ♣ Het plaatsen van speciale vleermuiskasten in gevelmuren en het geschikt maken of openhouden van spouwmuren ten behoeve van verblijvende vleermuizen.
- ♣ Het gebruiken van vleermuisvriendelijke verlichting en inschijnen waar mogelijk te voorkomen door deze enkel naar de grond te richten.



- ♣ Het aanleggen van verblijfsvoorzieningen ten behoeve van grondgebonden zoogdieren, zoals zoogdierkasten en/of takkenrillen.
- ♣ Het plaatsen van zogeheten 'hoektrappen' in straatkolken waardoor amfibieën uit putten omhoog kunnen klimmen.
- ♣ Het plaatsen van insectenhôtels aan gevelmuren of in de omgeving van tuinen en groenstructuren.
- ♣ Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten zoals Eenstijlige meidoorn, Wilde liguster, Gewone vlier, Sleedoorn en Klimop, welke vogels en insecten als vlinders, wilde bijen en zweefvliegen kunnen aantrekken. Beplanting kan het beste aaneengesloten worden aangelegd omdat daarmee routes ontstaan voor soorten als Egel, (spits)muizen en vleermuizen.
- ♣ Het verbreden van watergangen rondom het plangebied en de aanleg van natuurvriendelijke oevers.
- ♣ Indien bij de inrichting van het plangebied ook gemetselde muren gerealiseerd worden kunnen hierbij speciale materialen toegepast worden die veel sneller dan gebruikelijk een groeiplaats bieden voor muurplanten als Muurvaren, Tongvaren en Steenbreekvaren.

8

Conclusies

8.1 Beschermde soorten

- ♣ Het plangebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- ♣ Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën alleen vrijgestelde soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte vrijgestelde soorten hoeft geen vergunning te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.
- ♣ Voorafgaand aan het eventueel dempen van de watergangen zal in het kader van de zorgplicht 'zorgvuldig' moeten worden gehandeld. Aanwezige amfibieën en vissen zullen hierbij worden verdreven of plaatselijk worden weggevangen en worden uitgezet in te behouden water van vergelijkbare of betere kwaliteit. Gevoelige werkzaamheden zullen zoveel mogelijk buiten de voortplantingsperiode (half maart t/m september) en overwinterperiode (november t/m februari) plaatsvinden. Gevoelige werkzaamheden aan bijvoorbeeld wateren en oevers kunnen het beste worden uitgevoerd tijdens de periode oktober t/m half november. Deze periode valt ook buiten de winterrustperiode van vissen.
- ♣ In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het broedseizoen betreft de periode dat actieve nesten van vogels aanwezig zijn. Een vergunning is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt (normaliter) grofweg van 1 maart tot 1 september.
- ♣ Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door overige vogels met jaarrond beschermde nesten (Ooievaar, Buizerd, Sperwer en Ransuil), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.
- ♣ In het plangebied kunnen beschermde grondgebonden zoogdieren voorkomen die zijn beschermd onder de Habitatrichtlijn of als 'andere soort'. Het gaat om kleine marterachtigen (Bunzing, Hermelijn en Wezel). Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten noodzakelijk (zie voor de onderzoeksperiode Tabel 2). Worden tijdens

de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of kennisdocumenten één of meer van deze soorten aangetroffen, dan dient een vergunningsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

- ♣ Als bomen met diepe holtes of spleten moeten worden gekapt kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen van in bomen verblijvende vleermuizen worden beschadigd of vernield. Het is dan noodzakelijk om een eDNA-onderzoek en/of vervolgonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van deze soorten.
- ♣ Als uit het vervolgonderzoek blijkt dat verblijvende vleermuizen aanwezig zijn dienen vervangende en geschikte verblijfplaatsen te worden aangeboden. Er is dan tijdelijke compensatie en permanente compensatie noodzakelijk. Er dient een vergunning te worden aangevraagd waarbij in een op te stellen 'Activiteitenplan' deze maatregelen worden uitgewerkt.
- ♣ In de bebouwing en bomen rondom het plangebied kunnen mogelijk vleermuizen verblijven. Tijdens de werkzaamheden moet worden voorkomen dat 's nachts felle verlichting aan blijft staan, zodat eventueel aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen in de omgeving van het plangebied niet worden verstoord.
- ♣ Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk tijdelijk uitwijken.

8.2 Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving

- ♣ Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is, buiten eventuele indirecte gevolgen door toegenomen stikstofemissie, op voorhand uit te sluiten dat beschermde gebieden onder de Ow of andere (provinciaal) beschermde of aangewezen gebieden, direct beïnvloed worden door de plannen.
- ♣ Gezien de mogelijke toename van stikstofemissie door plannen is wellicht een berekening van de precieze emissie en depositie van stikstof wenselijk voor dit project. Het betreft een zogenaamde 'Aerius'-berekening. Aanbevolen wordt hierover vooroverleg te voeren met het bevoegd gezag, de Provincie Noord-Holland.

8.3 Zorgplicht

- ♣ Teneinde het naleven van de algemene en specifieke zorgplicht voor kwetsbare en bedreigde soorten kan men gebruikmaken van genoemde passende preventieve maatregelen en passende ontwikkelingsmaatregelen (zie hoofdstuk 7).

9

Aanbevolen en geraadpleegde literatuur

- ANDREWS, H., 2018. *Bat roosts in trees: a guide to identification and assessment for tree-care and ecology professionals*. Pelagic Publishing, 20-22 Wenlock Road, London.
- BACKES, C.W., BOEREMA, L., FRERIKS, A.A., FRINS, R.H.W., HATTUM, T. VAN, ONRUST, F. & WARENDORF, F.C.S., 2024. *Natuur in de Omgevingswet*. Boom, Den Haag.
- BIJLSMA, R.G., 1993. *Ecologische atlas van de Nederlandse Roofvogels*. Schuyt & Co., Haarlem.
- BOS, F., BOSVELD, M., GROENENDIJK, D., SWAAY C. VAN, WYNHOFF, I. & DE VLINDERSTICHTING, 2006. *De dagvlinders van Nederland, verspreiding en bescherming (Lepidoptera: Hesperioidea, Papilionoidea)*. – *Nederlandse Fauna 7*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- BROEKHUIZEN, S., SPOELSTRA, K., THISSEN, J.B.M., KANTERS K.J. & BUYS, J.C. (RED.), 2016. *Atlas van de Nederlandse zoogdieren*. – *Natuur van Nederland 12*. Naturalis Biodiversity Center & EIS Kenniscentrum Insecten en andere ongewervelden, Leiden.
- CREEMERS, R.C.M., & DELFT, J.C.W. VAN, (RAVON, RED), 2009. *De amfibieën en reptielen van Nederland*. – *Nederlandse Fauna 9*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- DIETZ, C., HELVERSEN, O. VON & NILL, D., 2011. *Vleermuizen. Alle soorten van Europa en Noord-West Afrika*. Tirion Natuur.
- FLORON, 2011. *Nieuwe Atlas van de Nederlandse Flora*. KNNV Uitgeverij, Zeist.
- GITTENBERGER, E. & JANSSEN, A.W. (RED.), 2004. *De Nederlandse zoetwatermollusken. Recente en fossiele weekdieren uit zoet en brak water*. – *Nederlandse Fauna 2*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- KRANENBARG, J., HERDER, J.E., EMMERIK, W.A.M. VAN & GROEN, M. (RED), 2022. *Visatlas van Nederland*. Stichting RAVON, Sportvisserij Nederland & Noordboek, Gorredijk.
- LIMPENS, H., MOSTERT, M. & BONGERS, W. (RED.), 1997. *Atlas van de Nederlandse vleermuizen: onderzoek naar verspreiding en ecologie*. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- NETWERK GROENE BUREAUS, 2023. *Soortinventarisatieprotocollen in het kader van de Wet natuurbescherming*. Netwerk Groene Bureaus, Odijk.



- NEDERLANDSE VERENIGING VOOR LIBELLENSTUDIE, 2002. *De Nederlandse Libellen (Odonata) – Nederlandse Fauna 4*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- SOVON VOGELONDERZOEK NEDERLAND, 2018. *Vogelatlas van Nederland. Broedvogels, wintervogels en 40 jaar verandering*. Kosmos Uitgevers, Utrecht/Antwerpen.
- TWISK, P., DIEPENBEEK, W. VAN & BEKKER, J.P., 2009. *Veldgids Europese zoogdieren*. KNNV Uitgeverij, Zeist.
- VINK, J., VOLLAARD, P. & ZWARTE, N. VAN, 2023. *Stadsnatuur bouwen*. nai010 uitgevers, Rotterdam.
- VLEERMUISVAKBERAAD (NETWERK GROENE BUREAUS, ZOOGDIERVERENIGING VZZ EN GEGEVENS AUTORITEIT NATUUR), 2021. *Vleermuisprotocol 2021*, januari 2021.
- WARING P. & TOWNSEND, M., 2015. *Nachtvlinders: de nieuwe veldgids voor Nederland en België*. Kosmos Uitgevers, Utrecht/Antwerpen.

10 Bijlagen

Bijlage 1 Huidige natuurwetgeving



Bijlage 1 Huidige natuurwetgeving

Bijlage 1.1 Omgevingswet (Ow)

De Omgevingswet (Ow) is het nationale wettelijke kader waarin onder andere de Wet natuurbescherming (Wnb) is opgenomen. De Wnb op haar beurt is het nationale wettelijke kader waarin de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet destijds zijn samengevoegd. De overgang van de Wnb naar de Ow verloopt beleidsneutraal. Dat betekent dat veel regels die golden onder de Wnb ook onder de Ow gelden.

De Ow bundelt alle wetten die gaan over regels met betrekking tot activiteiten in de fysieke leefomgeving, zoals bouw, infrastructuur, natuur, milieu, lucht, water, bodem en cultureel erfgoed.

In de Ow is zowel de soortbescherming van wilde flora en fauna geregeld als de gebiedsbescherming, die veelal voortkomt uit bepalingen van de Europese Habitatrichtlijn (HRL) en Vogelrichtlijn (VRL). De basisregels zoals de doelen van de wet, de algemene zorgplicht, regels van zogenaamde kerninstrumenten, vergunningplicht, verantwoordelijkheden en taken van bevoegde gezagen, bevoegdheidsverdeling en overige instructieregels, staan allemaal in de Ow.

De doelstellingen van de Ow baseren zich op de erkenning van de intrinsieke waarde van de natuur. Vanwege deze intrinsieke waarde is de wet gericht op het in stand houden en bereiken van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving en een hoge omgevingskwaliteit. Een andere doelstelling van de Ow is het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

De provincies zijn, op enkele uitzonderingen na, het bevoegd gezag van de wet. De provincies organiseren de vergunningsverlening en handhaving.

Het stelsel Ow bestaat uit een algemene wettekst (de Ow zelf) dat per procesonderdeel nader is uitgewerkt in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's), zogenaamde uitvoeringswetten, en de Omgevingsregeling.

Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's)

In het stelsel Ow staat de regelgeving uitgewerkt in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's). Deze zijn:

- ♣ Besluit activiteiten leefomgeving (Bal); hierin staan de algemene regels voor Natura 2000- en flora- en fauna-activiteiten waaronder de vergunningplicht (voor overheden en initiatiefnemers) en de regels voor de aanwijzing van vergunningsvrije gevallen en mogelijkheden voor maatwerk.

- ♣ Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl); hierin staat de uitwerking van algemene regels voor bouwwerken die rechtstreeks werken, eveneens voor initiatiefnemers en overheden. Het Bbl is de vervanger van het Bouwbesluit.
- ♣ Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat de uitwerking van normen en instructieregels voor bestuursorganen, waaronder de kaders voor vergunningverlening, zoals beoordelingsregels.
- ♣ Omgevingsbesluit (Ob); hierin staan regels voor initiatiefnemers en bestuursorganen, onder meer met betrekking tot bevoegdheden, totstandkomingsprocedures en handhabingsbepalingen.

De Omgevingsregeling (Or) bestaat naast de AMvB's voor de uitwerking van de administratieve en technische regels. Het invoeringsbesluit regelt het overgangsrecht, wijzigingen in bestaande besluiten en aanpassingen van de AMvB's.

Bijlage 1.1.1 Zorgplicht

Algemene zorgplicht

De algemene zorgplicht in de Ow is een brede zorgplicht en geldt voor de gehele fysieke leefomgeving (afdeling 1.3 Ow & art. 1.6 en 1.7). 'Een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn activiteit of het nalaten ervan nadelige gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving, is verplicht om deze gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken dan wel de activiteit achterwege te laten.' De algemene zorgplicht is in principe altijd van toepassing, tenzij een specifieke zorgplicht (art. 1.8 Ow en art. 11.6 Bal) is opgenomen voor een bepaalde activiteit in de Ow.

Specifieke zorgplicht flora en fauna

De specifieke zorgplicht staat uitgewerkt in het Bal (art. 11.6) en onder diverse artikelen in het Bbl. De specifieke zorgplicht kent een andere reikwijdte dan de algemene zorgplicht. Alle activiteiten die door het verrichten, of juist nalaten hiervan, negatieve gevolgen kunnen hebben op de fysieke leefomgeving zijn verboden volgens de Ow (art. 1.7a, zie ook art. 11.27 Bal). De activiteiten waar het hier over gaat zijn nader begrensd, ook ter uitvoering van de richtlijn milieustrafrecht (art. 1.3 Ob). Hierin staat onder andere het verbod op het in lucht, bodem of water brengen van trillingen, geluid, stoffen of warmte die gevolgen voor natuur of landschappen kunnen hebben. Ook staat hierin het verbod om beschermde natuur of landschappen te verwaarlozen met aanzienlijke gevolgen.

De specifieke zorgplicht is van toepassing wanneer er aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van specifieke soorten, welke van nature in Nederland voorkomen, die kwetsbaar of bedreigd zijn en vallen onder de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, nationaal beschermde soorten en soorten die opgenomen zijn op de (nationale) Rode lijsten. Ook natuurlijke habitats of belangrijke leefgebieden van deze soorten vallen onder de specifieke zorgplicht.

Als deze aanwijzingen er zijn, moet worden vastgesteld of op voorhand op grond van objectieve gegevens nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten voor deze soorten, hun nesten, hun foerageerplaatsen, hun voortplantingsplaatsen, hun rust- of groeiplaatsen en hun eieren.

Zijn nadelige gevolgen niet uit te sluiten, dan wordt gevraagd om na te gaan welke nadelige gevolgen kunnen optreden en passende preventieve maatregelen te nemen, de activiteit te staken, of, als dat niet kan, passende herstelmaatregelen te nemen.

Mochten de zorgplichtbepalingen niet helder genoeg zijn, dan staat het aan bevoegd gezag vrij om middels maatwerkregels (art. 11.29 Bal) of maatwerkvoorschriften (art. 11.31 Bal) deze te verduidelijken. Bijvoorbeeld door het opnemen van regels in een provinciale Omgevingsverordening of het stellen van een maatwerkvoorschrift of vergunningsvoorschrift.

Bijlage 1.2 Soortbescherming

Onder de Ow geldt een algemeen verbod om zonder omgevingsvergunning bepaalde activiteiten te mogen verrichten (§ 5.1.1 Ow), waaronder een flora- en fauna-activiteit, tenzij anders geregeld in een omgevingsplan, waterschapsverordening, omgevingsverordening of ministeriële regeling.

Bijlage 1.2.1 Categorieën soortbescherming

Onder de Ow worden bepaalde planten en dieren beschermd. Er zijn vier categorieën met beschermde soorten. Twee categorieën bevatten de soorten die Europees zijn beschermd onder de Habitatrichtlijn (Hrl) en soorten genoemd in de Vogelrichtlijn (Vrl). Naast deze Europees beschermde soorten is een extra categorie soorten toegevoegd, de 'andere soorten'. Deze soorten zijn op nationaal niveau beschermd.

Per provincie geldt daarnaast een vierde categorie, de 'vrijgestelde soorten' (art. 3.11). Alleen soorten uit de derde categorie kunnen worden vrijgesteld. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van vergunningsplicht bij schadelijke handelingen (zie Bijlage 1.2.2), bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en bestendig beheer. De lijst van vrijgestelde soorten kan per provincie variëren en is te vinden in Tabel 3.

Tabel 3.*Vrijgestelde soorten per provincie (Rood niet vrijgesteld).*

	DR	FL	FR	GL	GR	L	NB	NH	OV	UT	ZH	ZL
Zoogdieren												
Aardmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Bosmuis*	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Bunzing						+					+	
Dwergmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Dwergspitsmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Eekhoorn						⁺¹						
Egel	+	+	+	+	+	+	+	+		+	+	+
Gewone bosspitsmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Haas	+	+	+	+		+	+	+	+		+	
Hermelijn						+					+	
Huisspitsmuis*	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Konijn	+	+	+	+	+	+	+	+	+		+	
Ondergrondse woelmuis	+	+		+	+	+	+	+		+	+	
Ree	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Rosse woelmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Steenmarter			+			⁺²						
Tweekleurige bosspitsmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+		+
Veldmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Vos	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Wezel					+	+					+	
Wild zwijn							+					
Woelrat	+	+	+		+	+	+	+	+	+	+	+
Molmuis												
Amfibieën en reptielen												
Bruine Kikker	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Gewone pad	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Hazelworm						⁺³						
Kleine watersalamander	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Levendbarende hagedis						⁺⁴						
Meerkikker	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Bastaardkikker	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+

*: algemene vrijstelling wanneer soorten zich in/op gebouwen en bijhorende erven bevinden

⁺¹:geldt in de periode maart-april en juli t/m november⁺²:geldt in de periode 15 augustus t/m februari⁺³:geldt in de periode juli t/m september⁺⁴:geldt in de periode 15 augustus t/m 15 oktober

Bijlage 1.2.2 Schadelijke handelingen

De Ow bepaalt dat de volgende zaken verboden zijn (zie art. 3.1, 3.5 en 3.10):

- ♣ Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende dieren genoemd in de Habitatrichtlijn, vogels genoemd in de Vogelrichtlijn en aangewezen 'andere soorten' opzettelijk te doden of te vangen.¹
- ♣ Het is verboden dieren genoemd in de Habitatrichtlijn opzettelijk te verstoren.
- ♣ Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van hierboven genoemde soorten te vernielen of te beschadigen of nesten of eieren van vogels weg te nemen.
- ♣ Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste punt opzettelijk te verstoren als deze verstoring van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.
- ♣ Het is verboden planten van soorten genoemd in de Habitatrichtlijn (bijlage IV, Bijlage 1 Verdrag van Bern) of als 'andere soorten' (Bijlage B bij de wet) in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Omgevingsvergunning

Daarnaast geldt er een algemeen verbod om zonder omgevingsvergunning bepaalde activiteiten te mogen verrichten (§ 5.1.1 Ow), waaronder een flora- en fauna-activiteit of een Natura 2000-activiteit (zie Bijlage 1.3.1), tenzij anders geregeld in een omgevingsplan, waterschapsverordening, omgevingsverordening of ministeriële regeling.

Indien geen vrijstelling geldt van de vergunningplicht, dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Onderscheid wordt gemaakt in een enkelvoudige vergunningsaanvraag (voor één activiteit) en meervoudige aanvraag (voor meer dan één activiteit), in verband met een verschil in procedure. Een meervoudige aanvraag is van toepassing als sprake is van bijvoorbeeld een flora- en fauna-activiteit én een Natura 2000-activiteit.

De initiatiefnemer kan zelf kiezen tussen los of gelijktijdig aanvragen (art. 5.7 Ow). Er is geen eis met betrekking tot een gelijktijdige aanvraag van onlosmakelijke activiteiten. Het bevoegd gezag heeft evenwel de verplichting om de aanvrager te informeren over andere vergunningplichtige activiteiten, voor zover in te schatten door het bevoegd gezag.

¹Het betreft soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn, soorten genoemd in bijlage IV bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn in hun natuurlijke verspreidingsgebied. Alsmede andere soorten, genoemd in bijlage, onderdeel A, bij de wet.

Bijlage 1.2.3 Vergunningsmogelijkheid

Ruimtelijke ontwikkeling en (her)inrichting zoals realisatie, sloop of renovatie van bebouwing, kappen van bomen, dempen van wateren of schonen van sloten, kan beschadiging of vernieling tot gevolg hebben van de voortplantings- en rustplaatsen van de in het gebied voorkomende (beschermde) soorten. Dit hangt af van de fysieke uitvoering daarvan en de periode waarin het project plaatsvindt. In bepaalde gevallen moet dan vergunning voor de Ow verkregen worden.

Als beschermde soorten (zie Bijlage 1.2.1) voorkomen die niet zijn vrijgesteld én sprake is van mogelijke schadelijke handelingen (zie Bijlage 1.2.2), dan is een omgevingsvergunning vereist, of moet, indien mogelijk, conform artikel 3.31 gewerkt worden met een door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode.

De vraag of vergunning kan worden verleend zal worden beoordeeld door het bevoegde gezag (veelal de provincie waarin het plangebied is gelegen). Belangrijk daarbij is de vraag in hoeverre schade optreedt, of de gunstige staat van instandhouding van de betrokken soort(en) in gevaar komt en of er bevredigende alternatieven voorhanden zijn voor de ingreep of de locatie daarvan.

Bijlage 1.2.4 Wettelijk belang

Per categorie is het bij het al dan niet verkrijgen van een vergunning belangrijk wat het belang is van het uit te voeren plan en de te verkrijgen vergunning. Als schade niet te voorkomen is, dan dient één van de onderstaande wettelijke belangen van toepassing te zijn:

Soorten van de Vogelrichtlijn

- ♣ In het belang van de veiligheid van het luchtverkeer.
- ♣ In het belang van de volksgezondheid of openbare veiligheid.
- ♣ Ter bescherming van flora en fauna.

Soorten van de Habitatrichtlijn

- ♣ In het belang van de volksgezondheid, openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
- ♣ Ter bescherming van flora en fauna.

Andere soorten

- ♣ In het belang van de volksgezondheid, openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
- ♣ In het kader van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting van gebieden en het toekomstig gebruik daarvan.

- ♣ Ter voorkoming van schade of overlast, met inbegrip van schade aan sportvelden, schietterreinen, industrieterreinen, kazernes, of begraafplaatsen.
- ♣ Ter bescherming van flora en fauna.

Bijlage 1.2.5 Broedvogels

Voor broedvogels wordt in principe geen vergunning verleend. Als men verstorende activiteiten buiten het broedseizoen laat plaatsvinden worden de vogels geacht te kunnen uitwijken, treedt geen schade op en is geen vergunning noodzakelijk.

Alleen vogelnesten die buiten het broedseizoen in gebruik zijn vallen onder de definitie van 'vaste rust- of verblijfplaatsen' en zijn daarom jaarrond beschermd. Er zijn vier verschillende categorieën 'broedvogels met jaarrond beschermde nesten', categorie 1 t/m 4, zie kader volgende pagina.

De lijst met vogelsoorten waarvan de nesten gedurende het hele jaar zijn beschermd is in 2009 aangepast (zie kader). In de provincies Flevoland, Limburg en Overijssel zijn de lijsten recent aangepast. Soorten kunnen in deze provincies in andere categorieën vallen, of er zijn extra soorten toegevoegd aan de lijsten van deze provincies.

Voor soorten met jaarrond beschermde nesten kan soms, meestal alleen buiten het broedseizoen, wél een vergunning worden aangevraagd. Een 'omgevingscheck' is dan vereist. Een deskundige moet in dat geval vaststellen of de desbetreffende soort zelfstandig een vervangend nest kan vinden in de omgeving, of dat met verzachtende en/of compenserende maatregelen de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rustplaats gegarandeerd kan worden. Om zeker te zijn dat geplande of genomen maatregelen hiertoe voldoende zijn, moeten deze middels een vergunningsaanvraag worden voorgelegd aan de provincie.

Als de gunstig staat van instandhouding niet in gevaar komt, kan de aanvraag (positief) worden afgewezen. Het is uiteraard essentieel dat de (aan de provincie) voorgestelde maatregelen ook daadwerkelijk worden genomen.

Let op! Bij de bescherming van een jaarrond beschermd nest of verblijf kan het zijn dat zowel de verblijfplaats als de (directe) omgeving die nodig is voor het succesvol functioneren daarvan moet worden betrokken.

Kader: De algemeen geldende lijst van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten en bijbehorende categorie. Deze lijst geldt in de meeste provincies waaronder Noord- en Zuid-Holland. Per provincie kunnen de categorieën verschillen, of zijn soms extra soorten aan de lijst toegevoegd.

Soort	Categorie	Toelichting codes
Boomvalk	4	Vogelsoorten waarvan de nesten in
Buizerd	4	principe jaarrond zijn beschermd met
Gierzwaluw	2	beschermingscategorie:
Grote gele kwikstaart	3	
Havik	4	1 = soorten die ook buiten het
Huismus	2	broedseizoen het nest gebruiken als vaste
Kerkuil	3	rust- of verblijfplaats,
Oehoe	3	2 = koloniebroeders die elk broedseizoen
Ooievaar	3	op dezelfde plaats broeden en die daarin
Ransuil	4	zeer honkvast zijn of afhankelijk van
Roek	2	bebouwing of biotoop,
Slechtvalk	3	3 = soorten die elk jaar op dezelfde plaats
Sperwer	4	broeden en die daarin zeer honkvast zijn of
Steenuil	1	afhankelijk van bebouwing,
Wespendief	4	4 = soorten die niet of nauwelijks zelf in
Zwarte wouw	4	staat zijn een nest te maken.

Categorie 5-soorten

Er is nog een categorie met 'bijzondere' vogelsoorten (Categorie 5). Deze soorten keren (zoals ook soorten met jaarrond beschermde nesten) weliswaar vaak terug naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar beschikken over voldoende flexibiliteit om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Van deze soorten zijn de verblijfplaatsen alleen dan beschermd als 'zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen'. Ook deze lijst kan per provincie verschillen, zie het kader hieronder voor soorten die in de meeste gevallen in deze categorie vallen.

Kader: Enkele vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in categorie 5. Per provincie kan het beschermingsniveau verschillen. Sommige soorten vallen alleen onder categorie 5 in bepaalde provincies.

Blauwe reiger	Koolmees
Boerenwaluw	Kortsnavelboomkruiper
Bonte vliegenvanger	Middelste bonte specht
Boomklever	Oeverwaluw
Boomkruiper	Pimpelmees
Bosuil	Raaf
Brilduiker	Ringmus
Draaihals	Ruigpootuil
Eidereend	Spreeuw
Ekster	Tapuit
Gekraagde roodstaart	Torenvalk
Glanskop	Tureluur
Grauwe vliegenvanger	Veldleeuwerik
Groene specht	Wulp
Grote bonte specht	Zeearend
Grutto	Zomertortel
Hop	Zwarte kraai
Huiswaluw	Zwarte mees
IJsvogel	Zwarte roodstaart
Kleine bonte specht	Zwarte specht
Kleine vliegenvanger	

Bijlage 1.2.6 Gedragscodes

Indien men in het bezit is van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode, hoeft bij werkzaamheden in het kader van natuurbeheer, van bestendig beheer of onderhoud, van bestendig gebruik en van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting voor Vogelsoorten (art. 3.1), Habitatrichtlijnsoorten (art. 3.5) en andere soorten (art. 3.10) geen vergunning te worden aangevraagd, mits aantoonbaar wordt gewerkt met deze gedragscode (art. 3.31). De bewijslast dat correct is en wordt gehandeld volgens de gevolgde gedragscode ligt bij de initiatiefnemer.

Het is ook mogelijk te werken conform een dergelijke goedgekeurde gedragscode zonder deze zelf te hebben opgesteld. De relevante soorten dienen dan wel in de gebruikte gedragscode te worden behandeld.

Bijlage 1.2.7 Flora- en fauna-activiteit

Een ‘flora- en fauna-activiteit’ is een ‘activiteit met mogelijke nadelige gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten’ (art 1.1 Ow). Er is sprake van een ‘flora- en fauna-activiteit’ wanneer sprake is van mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levend dieren of planten, ongeacht of deze soorten beschermd zijn krachtens de Ow. Deze regel geldt dus niet voor soorten die buiten het natuurlijk verspreidingsgebied voorkomen of exoten, tenzij specifiek vermeld.

Wanneer sprake is van een flora- en fauna-activiteit, dient rekening te worden gehouden met de specifieke zorgplicht (zie Bijlage 1.1.1).

Daarnaast zijn Huismuis, Bosmuis, Veldmuis, Bruine rat, Huisspitsmuis en Mol buiten beschermde gebieden in alle gevallen vrijgesteld van de genoemde verboden (art. 3.10).

Bijlage 1.3 Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming in de Ow bestaat uit een beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden, regels voor de aanwijzing en bescherming van het Natuurnetwerk Nederland en bijzondere natuurgebieden en landschappen.

Onder de Ow geldt een algemeen verbod om zonder omgevingsvergunning bepaalde activiteiten te mogen verrichten (§ 5.1.1 Ow), waaronder een Natura 2000-activiteit, tenzij anders geregeld in een omgevingsplan, waterschapsverordening, omgevingsverordening of ministeriële regeling.

Een Natura 2000-activiteit is een activiteit waarbij kans is op een significant gevolg voor een Natura 2000-gebied en is daarmee vergunningplichtig.

Bijlage 1.3.1 Natura 2000

Nederland en andere EU-lidstaten hebben in overleg met de Europese Commissie speciale beschermingszones aangewezen, de zogenaamde Natura 2000-gebieden. Een overzicht van Natura 2000-gebieden is te vinden op:

<https://www.natura2000.nl/>

Voortoets

Wanneer plannen bestaan een project in of rond een Natura 2000-gebied uit te voeren, neemt de initiatiefnemer contact op met het bevoegde gezag. In principe is dit Gedeputeerde Staten van de Provincie waarin een gebied (grotendeels) ligt.

Indien negatieve effecten van een project niet kunnen worden uitgesloten, dient een toetsing te worden uitgevoerd. Als uit deze Voortoets blijkt dat een plan (mogelijk) significante negatieve gevolgen heeft, vindt de vergunningaanvraag plaats via een 'passende beoordeling'. Daarbij moeten ook cumulatieve effecten zijn meegenomen.

Alleen als uit de passende beoordeling met zekerheid blijkt dat geen significante gevolgen zullen optreden, of als het gaat om activiteiten met een groot openbaar belang en waarvoor geen alternatieven zijn, wordt vergunning verleend. Als uit de 'Voortoets' blijkt dat een activiteit negatieve gevolgen kan hebben die niet significant zijn, beoordeelt het bevoegd gezag of deze negatieve gevolgen in het licht van de instandhoudings-doelstellingen aanvaardbaar zijn (zie Bijlage 1.6).

Externe werking

Belangrijk bij de bepalingen rond Natura 2000-gebieden is de 'externe werking'. Dit betekent dat ook projecten buiten het Natura 2000- netwerk met mogelijk negatieve gevolgen binnen het netwerk, getoetst moeten worden aan doelen van betrokken gebied of gebieden. Een bijzondere vorm van externe werking is de (extra) uitstoot van stikstof door een project die kan neerslaan binnen Natura 2000-gebieden en daar voor schade kan zorgen. Aangetoond moet worden dat geen negatieve gevolgen mogelijk kunnen zijn op Natura 2000-gebieden.

Specifieke zorgplicht Natura 2000

In de Ow is een specifieke zorgplicht opgenomen voor Natura 2000-gebieden en bijzondere nationaal natuurgebieden (art. 11.6 Bal). Iedereen die activiteiten uitvoert die verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kunnen hebben, moet nadelige gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken (art. 11.6, 1e lid Bal).

Ook moet worden nagegaan of nadelige gevolgen op voorhand op grond van objectieve gegevens verslechterende of significant verstorende gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen kunnen worden uitgesloten. Als nadelige gevolgen niet te voorkomen zijn, dan moeten passende preventieve maatregelen genomen worden (art. 11.6, 2e lid onder d). Wanneer dit niet mogelijk is dienen passende herstelmaatregelen getroffen worden (art. 11.6, 2e lid onder f). Daarnaast verplicht de zorgplicht ook dat de effectiviteit van deze maatregelen worden gemonitord. De specifieke zorgplicht geldt altijd, dus voor Natura 2000-activiteiten, maar ook voor activiteiten die conform een Natura 2000-beheerplan worden uitgevoerd of activiteiten die géén kans hebben op een significant gevolg.

Bijlage 1.3.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Aanwijzing en begrenzing

De aanwijzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is geregeld in de Omgevingsverordening, conform art. 2.44, lid 4 Ow en art. 7.6, 1e lid Bkl. De instructieregels voor de aanwijzing, begrenzing en de reikwijdte van het NNN zijn opgenomen in artikel 7.5 en artikel 7.6 Bkl. In de Omgevingsverordening zijn (instructie)regels gesteld voor Omgevingsplannen van gemeenten en projectbesluiten (art. 7.8, 1e lid Bkl). Deze regels zijn gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Wezenlijke kenmerken en waarden

De wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN worden vastgesteld per Omgevingsverordening door de provincie (art 7.7 Bkl). In de Omgevingsverordening is daartoe een natuurbeheerplan vastgesteld waar in de regel de bestaande natuurwaarden en het ambitieniveau zijn aangegeven middels natuurbeheertypen. Per provincie kunnen de wezenlijke kenmerken en waarden verschillend zijn gedefinieerd.

Beschermingsregime

Het beschermingsregime voor het NNN is uitgewerkt in art. 7.8, 2e lid Bkl, dat een instructieregel betreft voor uitwerking van het beschermingsregime in de Omgevingsverordeningen van provincies:

In elk geval wordt verzekerd dat de kwaliteit en oppervlakte van het Natuurnetwerk Nederland niet achteruit gaat, dat de samenhang tussen de verschillende gebieden van het netwerk wordt behouden en dat, als binnen het NNN activiteiten worden toegelaten die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken of waarden, deze gevolgen tijdig worden gecompenseerd, zodanig dat de kwaliteit, oppervlakte en samenhang van het NNN behouden blijven. Onder de Ow geldt geen strikt 'nee, tenzij'-principe meer, maar een 'ja, mits'-principe.

Bijlage 1.3.3 Overige gebiedsbescherming

Provincies kunnen zogeheten bijzondere provinciale natuurgebieden of bijzondere provinciale landschappen aanwijzen (art. 2.44, lid 5 Ow). Een voorbeeld hiervan zijn de 'Bijzonder Provinciale Landschappen' van de Provincie Noord-Holland. De regels met betrekking tot juridische bescherming van deze gebieden zijn gepubliceerd in de provinciale Omgevingsverordening.

Bijlage 1.3.4 Houtopstanden

Anders dan bij beschermde gebieden en soorten kent de Ow geen specifieke term voor een activiteit waarbij een houtopstand wordt gekapt. De regels voor de bescherming van houtopstanden en bomenrijen staan opgenomen in Afdeling 11.3 Bal. Hierin staat dat het vellen van houtopstanden is beschermd door een algemene meldplicht (art. 11.126 Bal) en herplantplicht (art. 11.129 Bal) voor houtopstanden vanaf 10 hectare of bomenrijen bestaande uit meer dan 20 bomen, buiten de zogeheten 'bebouwingscontour houtkap' (art. 11.111, lid 2 Bal).

Bijlage 1.4 Procedure

Als bij aanvang van een project niet uitgesloten is dat beschermde soorten voorkomen of negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen optreden, is een ecologische *quickscan* nodig.

Als op grond van deze *quickscan* de aanwezigheid van dergelijke soorten of gevolgen niet zijn uit te sluiten én wordt geconcludeerd dat negatieve effecten kunnen optreden, is vervolgonderzoek noodzakelijk.

Tijdens het vervolgonderzoek wordt het plangebied geïnventariseerd op de mogelijk aanwezige beschermde soorten. Indien aanwezig worden de gebruiksfuncties van deze soorten in beeld gebracht. Vervolgens wordt opnieuw onderzocht of negatieve gevolgen mogelijk zijn door uitvoering van de plannen.

Bijlage 1.4.1 Omgevingsvergunning Ow

Indien negatieve effecten niet uit te sluiten zijn en er geen alternatieven zijn, is een aanvraag omgevingsvergunning waarschijnlijk aan de orde. Een dergelijke aanvraag dient onder andere vergezeld te gaan van:

- ♣ Een activiteitenplan waarin onder meer de locatie, de werkwijze, de te verwachten schade, de te nemen maatregelen, de alternatievenstudie en het wettelijk belang gedetailleerd worden beschreven.

- ♣ Een actuele en volledige inventarisatie naar het voorkomen van beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied. Deze is drie 3 tot 5 jaar geldig.

De overheid heeft een digitale omgeving ingericht voor alle uitgewerkte regels, namelijk het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Alle vergunningsaanvragen met betrekking tot de Ow en het contact hierover lopen via het DSO.

Het is ook mogelijk 'aan te haken' bij het aanvragen van een omgevingsvergunning in het kader van de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' (WABO).

Het bevoegd gezag handhaaft bepalingen uit vergunningen en de eventuele werking van de Ow bij projecten waar geen vergunning voor is aangevraagd. Ook het volgen van gedragscodes wordt gehandhaafd door het bevoegd gezag. Mogelijke sancties zijn geldelijke boetes, strafrechtelijke vervolging en het stilleggen van werkzaamheden.



Van der Goes en Groot
ecologisch onderzoeks- en adviesbureau

Hazenkoog 35A
1822 BS Alkmaar

Bovendijk 35-G
2295 RV Kwintsheul

www.vandergoesengroot.nl

Bijlage 3 | Woonbehoefteonderzoek

SWECO (april 2025)



Woningbehoefteonderzoek Wieringerwerf Oosterterpweg

Rijksvastgoedbedrijf
April 2025

Woningbehoefteonderzoek Wieringerwerf Oosterterpweg

Rijksvastgoedbedrijf

Juni 2025

Sweco Nederland B.V. ('Sweco') heeft zich bij het opstellen van dit document ingespannen als een goed opdrachtnemer en de nodige zorgvuldigheid in acht genomen. Dit document is uitsluitend bestemd voor Sweco's opdrachtgever en mag enkel worden gebruikt binnen diens interne organisatie. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. De interpretatie en het gebruik van dit document en de daaruit voortkomende besluiten zijn voor eigen rekening en risico. Sweco aanvaardt daaromtrent geen verantwoordelijkheid en wijst iedere aansprakelijkheid terzake af.

INHOUD

1	Inleiding	4
2	Locatie	5
3	Beleid	7
4	Onderzoeksgebied	9
5	Vraag	12
6	Aanbod	23
7	Conclusie en advies	28
8	Bijlage I: Doelgroepen	35

1 Inleiding

Aan de zuidoostkant van Wieringerwerf, op de Oosterterpweg, willen het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Hollands Kroon drie percelen van in totaal ongeveer 39 hectare ontwikkelen voor woningbouw. Het doel is ongeveer 1.000 woningen te realiseren in een groene leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen. In de komende tijd stellen de partijen de Nota van Uitgangspunten op, die de basis vormt voor verdere planvorming.

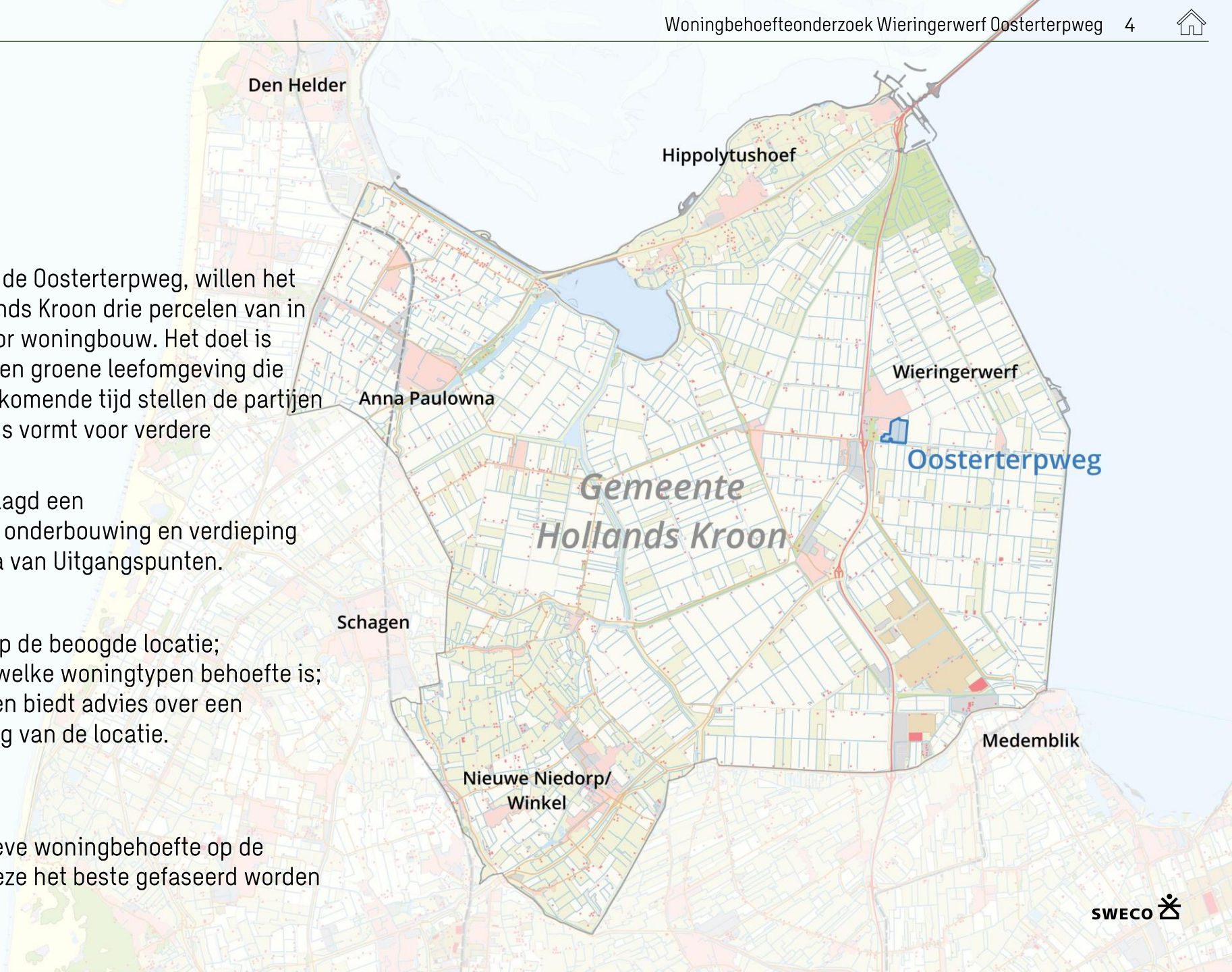
Het Rijksvastgoedbedrijf heeft Sweco gevraagd een woningbehoefteonderzoek uit te voeren ter onderbouwing en verdieping van het onderdeel woonbehoefte in de Nota van Uitgangspunten.

Het onderzoek:

- geeft inzicht in de woningbehoefte op de beoogde locatie;
- maakt op hoofdlijnen duidelijk naar welke woningtypen behoefte is;
- zet de woningbehoefte in de tijd uit en biedt advies over een logische fasering van de ontwikkeling van de locatie.

Centrale vraag:

- Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte op de locatie Oosterterpweg, en hoe kan deze het beste gefaseerd worden in de tijd?



2 Locatie Oosterterpweg

De planlocatie ligt ten zuidoosten van Wieringerwerf tussen de Oosterterpweg en de Oosterterptocht.

Wieringerwerf

In 1931 begon de bouw van het dorp Wieringerwerf, een jaar na de drooglegging van de Wieringermeer. Het dorp kent een ruime, groene opzet door de uitbreidingen uit de tweede helft van de 20^e eeuw. Ten westen van de planlocatie zijn in de jaren '90 en de jaren '00 de uitbreidingswijken Oosterterp I en Oosterterp II ontwikkeld. Na de jaren '00 zijn er geen nieuwe uitbreidingswijken meer toegevoegd. Wel vindt er sinds 2016 herstructurering plaats binnen de kern om de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de kern op peil te houden.

Inmiddels telt Wieringerwerf 2.727 woningen en 6.080 inwoners. Daarmee is het in omvang de tweede woonkern van Hollands Kroon (na Anna Paulowna) en de grootste woonkern in de Wieringermeer. Wieringerwerf heeft daardoor een ruim aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen waar ook naburige kernen op leunen (supermarkten, onderwijsvoorzieningen, detailhandel, horeca, sport, zorg).



Locatie Oosterterpweg

Sterkten

- Wieringerwerf is een centraal gelegen voorzieningenkern in de Wieringermeer. Wieringerwerf heeft daardoor een ruim aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen waar ook naburige kernen op leunen (supermarkten, onderwijsvoorzieningen, detailhandel, horeca, sport, zorg).
- Wieringerwerf heeft een ruim opgezette, groene structuur.
- Wieringerwerf bevindt zich nabij werkgelegenheid in onder meer Agriport, Hoorn, Alkmaar, Den Helder (maritieme cluster).
- Wieringerwerf is goed met de auto bereikbaar. Wieringerwerf bevindt zich aan de A7 die het naar het zuiden verbindt met Hoorn en de Metropoolregio Amsterdam en naar het noorden via de Afsluitdijk met Friesland. Via het netwerk van provinciale wegen zijn ook andere kernen in de regio zoals Den Helder, Schagen en Alkmaar goed te bereiken.

Zwakten

- Per OV is Wieringerwerf matig bereikbaar. Het meest dichtstbijzijnde station is Anna Paulowna op circa 17,5 km. In Wieringerwerf stoppen streekbussen richting Hoorn (2x per uur), Den Helder (1x per uur), Alkmaar (2x per uur), Leeuwarden (2x per uur) en een buurtbus richting Anna Paulowna/Schagen (1x per uur). In de avonden, weekenden en vakanties is de dienstregeling beperkter. In Wieringerwerf is een Mobipunt waar Greenwheels één deelauto aanbiedt.
- De afstanden tot grotere kernen / werkgelegenheidscentra zijn relatief groot. Het aantrekken van bovenregionale woningvragers betekent dat er extra druk komt op de bestaande infrastructuur. Zonder extra investeringen in HOV betekent dit dat met name autobezitters worden aangetrokken en dat met een hogere parkeernorm moet worden gerekend.

Kansen

- Afgelopen 10 jaar is er weinig gebouwd in Wieringerwerf. De nieuwbouw-ontwikkeling biedt kansen om Wieringerwerf levendiger te maken, waarbij het draagvlak voor behoud van het voorzieningenniveau en de leefbaarheid toeneemt.
- De grootte van de planlocatie biedt de mogelijkheid om Wieringerwerf te verrijken met een diverser woningaanbod.
- De grootte van de planlocatie biedt kansen voor het inlopen van het woningtekort.
- De ruimte en relatief lage woningmarktprijzen in Wieringerwerf maken in het gebied een betaalbare woningontwikkeling mogelijk met een relatief lage prijs per m².
- De regio Kop van Noord-Holland lobbyt voor betere verbindingen in de regio, zoals de N77 tussen Middenmeer en Den Helder en een OV-verbinding tussen Hoorn en Den Helder. De ontwikkeling in Wieringerwerf kan baat hebben bij een deze verbinding. Op hoger politiek niveau is het draagvlak echter beperkt door de hoge kosten en de geringe tijdswinst.

Bedreigingen

- Te veel inspelen op de regionale vraag kan zorgen voor verdrukking van de huidige inwoners van Wieringerwerf.
- Het dorp telt op dit moment relatief veel ruime, grondgebonden woningen. Het toevoegen van meer grondgebonden woningen houdt een wat eenzijdige woningvoorraad in stand. Differentiatie in woningtypen is gewenst.
- Te veel nadruk op grotere woningmetrages en parkeren kan ervoor zorgen dat een koopkrachtige doelgroep wordt aangesproken. De concurrentie in dit segment is groot. Er is een risico dat deze groep kiest voor andere uitleglocaties in Noord-Holland. Het is belangrijk dat de ontwikkeling dermate onderscheidend is, dat deze doelgroep zich wil binden aan Wieringerwerf.
- Er is in Hollands Kroon en Noord-Holland Noord sprake van overprogrammering; het aantal woningen in de zachte plancapaciteit is groter dan de behoefte. Dit is strategisch, omdat een deel van de plannen niet tot realisatie komt. Ook biedt het kansen om een deel van de overdruk op de MRA op te vangen. Risico blijft echter dat er onvoldoende vraag naar deze woningen is.

3 Beleid

Woondeal Noord-Holland Noord (2023)

Woningbouwopgave en versnelling

Noord-Holland Noord wil snelle ontwikkelkansen en locaties bieden voor een palet aan onderscheidende urbane, groenstedelijke en landelijke woonmilieus, met appartementen en gezinswoningen. Een unieke kans om woningbouw te versnellen en de provincie als geheel te versterken en te verbinden.

De bouw van woningen hangt samen met tal van andere ruimtelijke en volkshuisvestelijke opgaven, waaronder het borgen van de betaalbaarheid van opgeleverde nieuwbouw en de bestaande voorraad. Daarnaast is ook aandacht voor mobiliteit, klimaat, klimaatadaptatie, circulariteit, werkgelegenheid, bereikbaarheid, energie, natuurinclusiviteit, voorzieningen, etc.

In de Woondeal is opgenomen dat de regio Noord-Holland Noord 40.000 woningen bouwt tot en met 2030. Hiermee wordt de behoefte uit de eigen regio ingevuld (ca. 26.000 woningen). Daarnaast wordt met 14.000 extra woningen een bijdrage geleverd aan de behoefte vanuit de MRA. Zo voorkomt de regio NHN dat er verdringing op de markt ontstaat met een nog krappere woningmarkt voor de eigen bevolking als gevolg.

Van de 40.000 woningen worden er 7.400 in de Kop van Noord-Holland ontwikkeld. Gemeenten en provincies geven prioriteit aan grote woningbouwontwikkelingen van 200

woningen of meer nabij OV en mobiliteitsknooppunten/mobipunten om de bereikbaarheid te waarborgen. Ook wordt rekening gehouden met toekomstbestendigheid.

Opgave Hollands Kroon

In Hollands Kroon zijn netto 1.350 woningen nodig, uitgaande van het hoogste scenario in het woonbehoefteonderzoek. In de Woondeal zijn voor Hollands Kroon zes versnellingslocaties aangewezen, goed voor bijna 1.600 woningen tot 2030.

In Wieringerwerf zijn voor de bovenregionale behoefte 700 woningen nodig. De locatie Oosterterp in Wieringerwerf is opgenomen met 200 woningen in de 1e ronde van de woondeal. De locatie aan de Oosterterpweg is daarnaast ook onderdeel van de A7-corridor in de 2e ronde van de woondeal. Dit gebied is voor 800 extra woningen opgenomen. In de woondealafspraken zijn in de A7-corridor daarmee in totaal 1.000 woningen vastgelegd.

Mobiliteit

Realisatie van de woningbouwopgave is alleen mogelijk indien de woningen goed bereikbaar zijn, de economie en werkgelegenheid een grote impuls krijgen, aanvullende voorzieningen gerealiseerd worden en alle aspecten van brede welvaart worden meegenomen. Door woningbouw

rond de OV-corridors te concentreren en de bestaande infrastructuur te optimaliseren kunnen snel slagen gemaakt worden.

Er wordt daarom geïnvesteerd in het optimaliseren en verduurzamen van de infrastructuur, om de regio bereikbaar te houden. Er is ook ruimte voor nieuwe vormen van duurzame mobiliteit op plekken waar de trein niet komt, denk aan snelfietsroutes, de verbetering van lokale infrastructuur op provinciale en rijkswegen (rotondes, afritten, tunnels), etc.

Extra woningbouw in NHN vraagt om uitbreiding van infrastructuur en verduurzaming van mobiliteit (schoner gebruik van de auto en verandering naar schone en actieve vervoerwijzen).

Betaalbaarheid

De regio zet zich tot en met 2030 in om vanaf 2025 richting 2030 toe te groeien naar het realiseren van ongeveer 26.000 betaalbare huur- en koopwoningen. Hiermee wordt ongeveer 66% van de opgave in de regio gerealiseerd in het betaalbare segment. Minimaal 30% sociale huur.

Beleid

Woonvisie Hollands Kroon (2024)

Opgave en vergezicht

De gemeente Hollands Kroon streeft in de woonvisie naar behoud en versterking van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau van alle kernen. Dit houdt in dat het ook in de toekomst in alle dorpen prettig en betaalbaar wonen is voor zowel de huidige inwoners als voor nieuwe instromers.

De gemeente stuurt op een woningbouwprogramma dat voorziet in voldoende en vooral betaalbare woningen.

Beschikbaarheid van woningen

De gemeente heeft met de regio, provincie en het Rijk afspraken gemaakt over het bouwen voor de regionale behoefte om de groeiende instroom van elders op te kunnen vangen. De overdruk kan bijdragen aan het behoud en versterken van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau van kernen.

Voor alle kernen geldt daarom een nieuwbouwopgave zodat starters en senioren in eigen dorp een geschikte woning kunnen vinden. Daarnaast wordt op enkele grotere locaties gebouwd voor de bovenregionale behoefte zoals afgesproken in de Woondeal. Zoals in Wieringerwerf.

Tot en met 2030 zijn er 3.200 woningen geprogrammeerd in Hollands Kroon. 300 woningen zijn voorzien in Wieringerwerf.

In de A7-corridor zijn afgelopen jaren veel industriële ontwikkelingen geweest, waardoor er werkgelegenheid is gekomen. De woningbouw in het gebied blijft hierbij achter. In de A7-corridor liggen kansen om woningen te realiseren.

Betaalbaarheid voorop

De gemeente wil toegroeien naar een aandeel van 30% sociale huur in de totale woningvoorraad, met een evenwichtige verdeling over de kernen en wijken. Bij nieuwbouw geldt minimaal 30% sociale huur, minimaal 15% goedkoop betaalbaar (tot € 250.000), 15% middelduur betaalbaar (tot € 350.000) en maximaal 40% in de vrije sector. Bovendien moet minimaal 5% van de nieuwbouwwoningen midden- of vrijesectorhuur zijn. De gemeente wil dat mensen met een lokale of economische binding voorrang krijgen op 50% van de nieuwbouw tot de betaalbaarheidsgrens van het rijk (€ 390.000, prijspeil 2024).

Duurzame kwaliteit

De gemeente zet in op duurzame nieuwbouw (BENG) en bouwen vanuit de omgeving (met oog voor klimaatadaptatie, bereikbaarheid, parkeerdruk en natuur). Ook houdt de gemeente oog op de toekomstwaarde (niet te veel bezuinigd op woonoppervlak en andere kwaliteiten van woning en woonomgeving).

De gemeente faciliteert het oud worden in eigen dorp door zorg aan huis, levensloopbestendig wonen en passende woonvormen. Zwaardere zorgvormen krijgen plaats in de grote kernen, nabij voorzieningen.

4 Onderzoeksgebied

Primair onderzoeksgebied

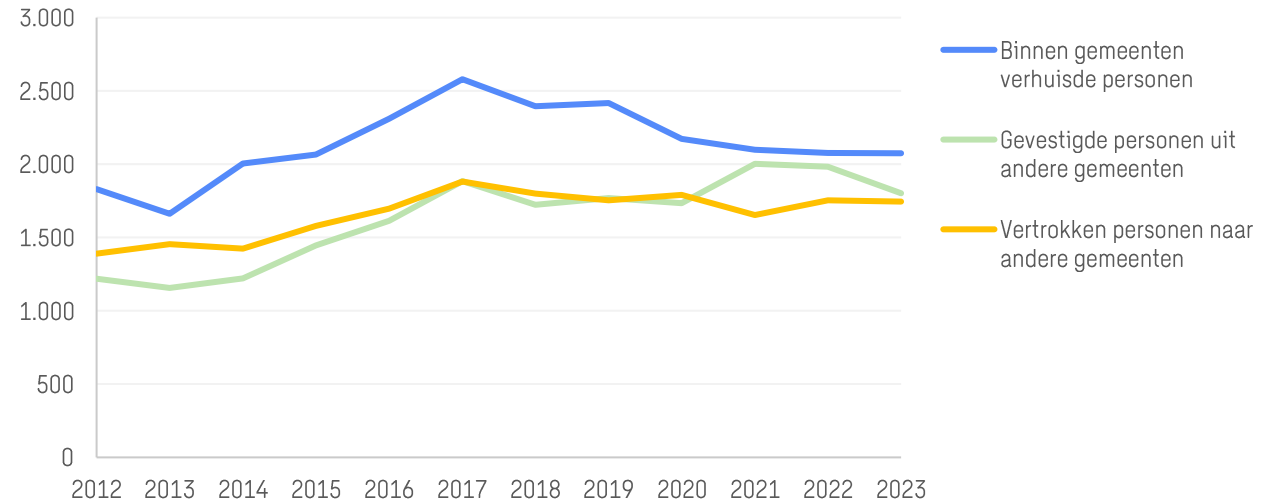
De locatie Oosterterpweg in Wieringerwerf heeft de potentie om kopers en huurders van binnen en buiten de gemeente Hollands Kroon aan te spreken. Voor het bepalen van de marktbehoefte is de eerste stap het afbakenen van een **onderzoeksgebied** of afzetgebied. Dit vormt het meest aannemelijke herkomstgebied voor toekomstige bewoners van een ontwikkeling aan de Oosterterpweg. We kijken daarvoor naar historische verhuispatronen.

57% van de verhuizingen in Hollands Kroon (2012-2023) komt van personen binnen de gemeente zelf. Hollands Kroon vormt daarmee het **primaire onderzoeksgebied**. Het aandeel vestigingen uit andere gemeenten neemt wel toe. Vanaf 2020 is zelfs sprake van een vestigingsoverschot. Tussen 2012 en 2023 verhuisden 19.556 personen vanuit andere gemeenten naar Hollands Kroon (circa 1.630 nieuwe inwoners per jaar).

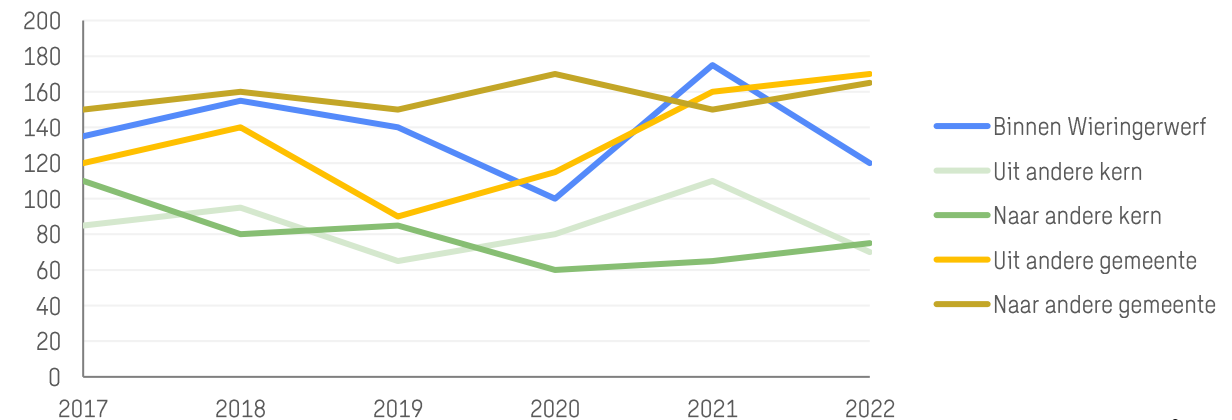
38% van de verhuizingen in Wieringerwerf (2017-2022) komt uit de kern zelf, 22% komt uit een andere kern binnen Hollands Kroon en 40% komt uit een andere gemeente.

Over de periode 2017-2022 vertrekken meer mensen uit Wieringerwerf naar een andere gemeente dan dat zich er vestigen uit een andere gemeente. Wel neemt het aantal vestigingen uit een andere gemeente toe. In 2021 en 2022 is sprake van een licht positief verhuissaldo vanuit andere gemeenten.

Aantal gevestigde personen in Hollands Kroon



Aantal gevestigde volwassenen in Wieringerwerf



Bron: CBS (2024)

Onderzoeksgebied

Secundair onderzoeksgebied

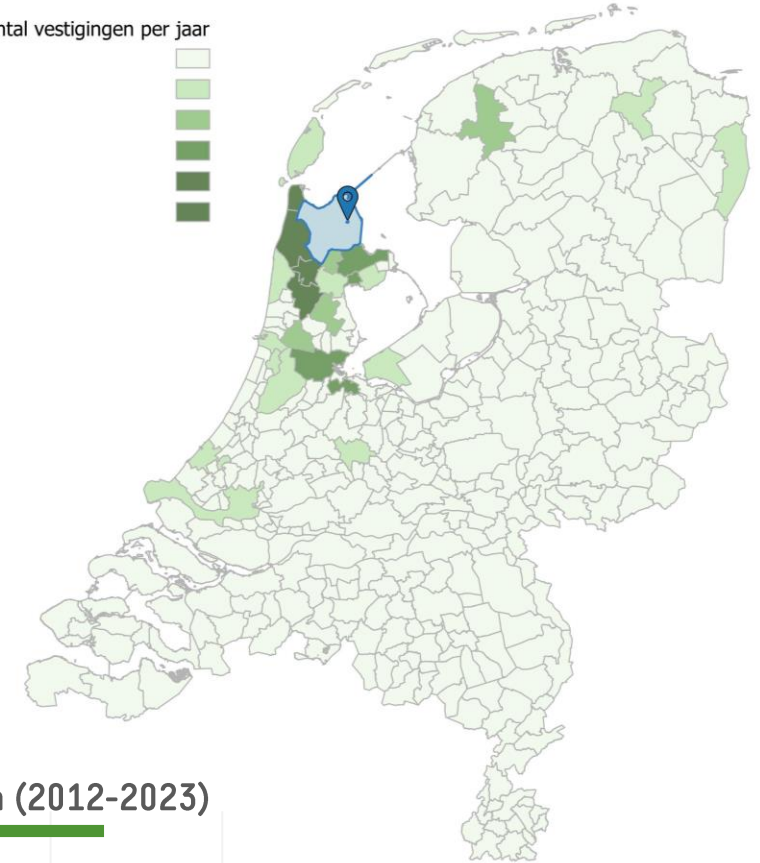
Als secundair onderzoeksgebied hanteren we de omliggende gemeenten waarvandaan verhuisd wordt naar Wieringerwerf en Hollands Kroon. Dit zijn gemeenten waarvan de inwoners in hun verhuisgedrag deels georiënteerd zijn op het plangebied.

56% van de verhuisde personen naar Hollands Kroon komt uit een van de omliggende gemeenten (Schagen, Den Helder, Dijk en Waard, Alkmaar, Medemblik, Hoorn en Opmeer).

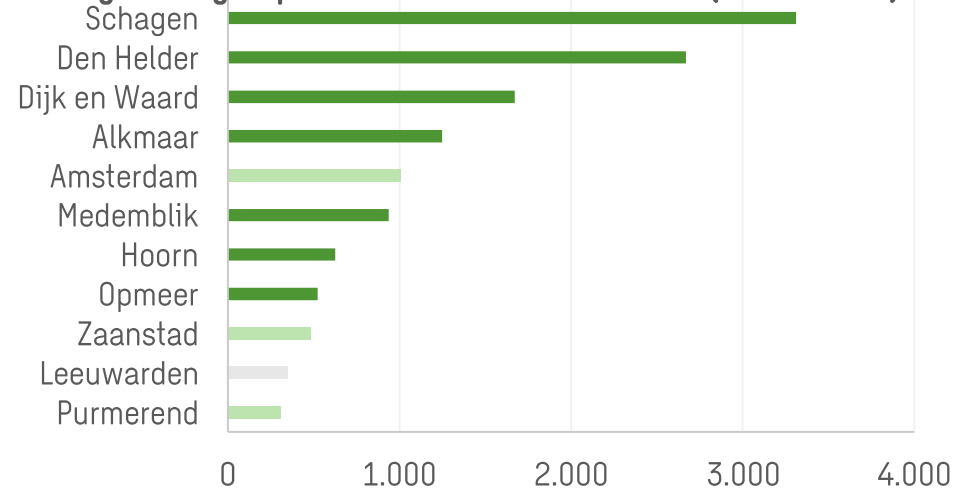
Ook vanuit met name de noordelijke MRA vinden er veel verhuizingen naar Hollands Kroon plaats. Verder zien we een relatief hoog aantal vestigingen uit gemeenten als Leeuwarden, Groningen, Den Haag, Rotterdam en Utrecht. Waarschijnlijk gaat het hier om studenten die weer terugkeren of arbeidsmigranten die al langer in Nederland zijn gevestigd. Ook de gemeente Westerwolde laat een relatief hoog aantal vestigingen per jaar zien. In Westerwolde is het aanmeldcentrum voor asielzoekers gevestigd.

Gemiddeld aantal vestigingen per jaar

0 - 10
10 - 25
25 - 50
50 - 100
100 - 200
200 - 500



Aantal gevestigde personen in Hollands Kroon (2012-2023)



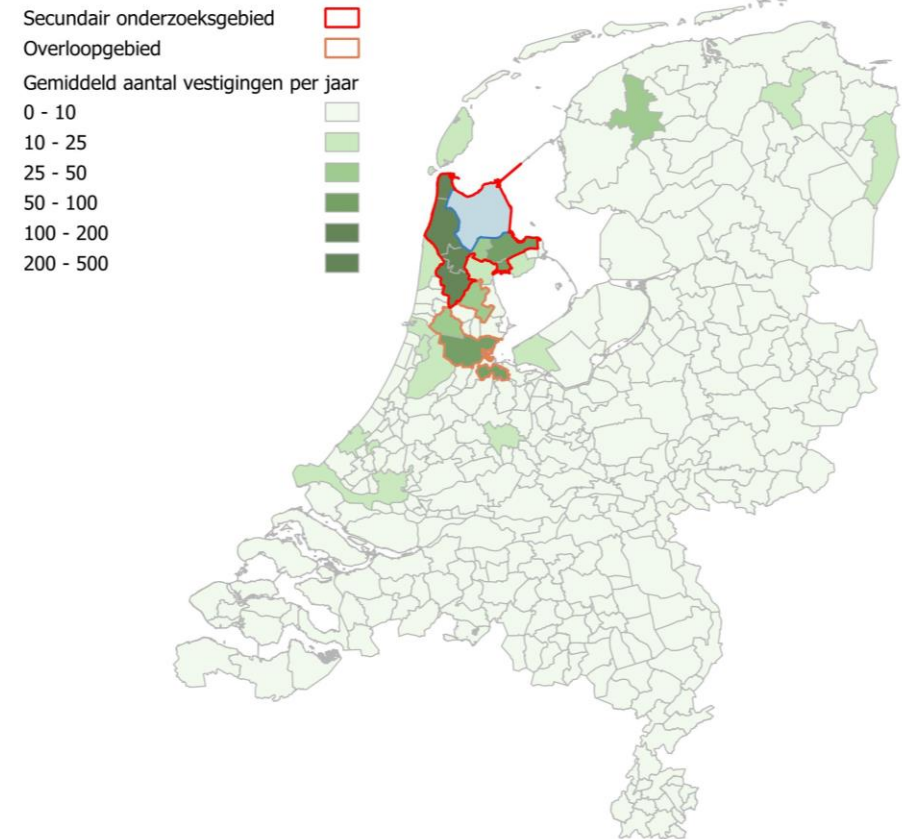
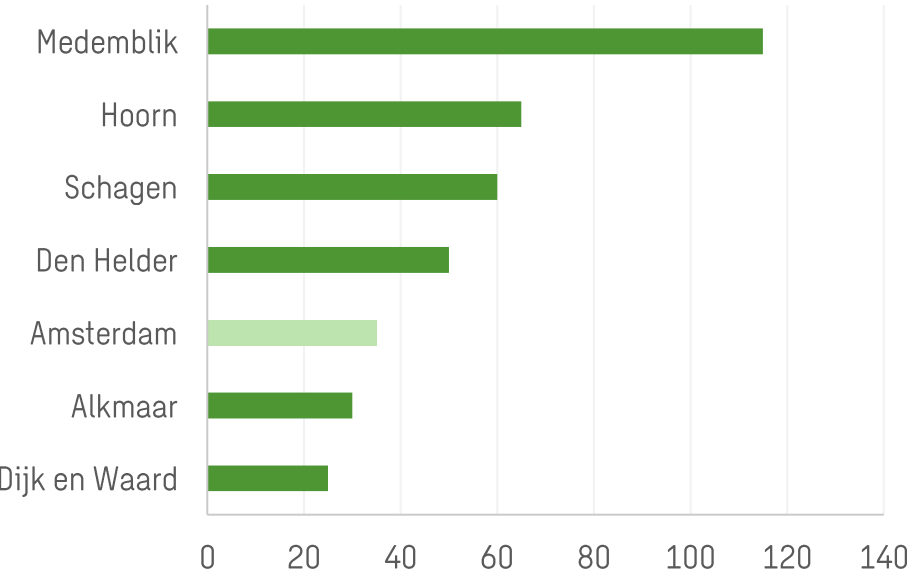
Bron: CBS (2024)

Onderzoeksgebied

Secundair onderzoeksgebied

Van het aantal personen dat zich vanuit de rest van Nederland in Wieringerwerf vestigt over de periode 2017-2022 komt het grootste deel uit de gemeente Medemblik (14%) gevolgd door Hoorn, Schagen, Den Helder, Amsterdam, Alkmaar en Dijk en Waard. Deze gemeenten zijn samen goed voor 48% van de totale verhuizingen.

Aantal gevestigde volwassenen in Wieringerwerf (2017-2022)



De naburige gemeenten Medemblik, Hoorn, Schagen, Den Helder, Alkmaar, Dijk en Waard en Opmeer vormen het **secundair onderzoeksgebied** (hierna: onderzoeksgebied).
De grote gemeenten in de noordelijke MRA die aan de A7 liggen (Amsterdam, Zaanstad en Purmerend) vormen het **overlooptgebied**.

5 Vraag

Demografie

Gemeente Hollands Kroon 2024

49.522 21.963

inwoners huishoudens

Wieringerwerf 2024

6.080 2.800

inwoners huishoudens

Huishoudens naar leeftijd

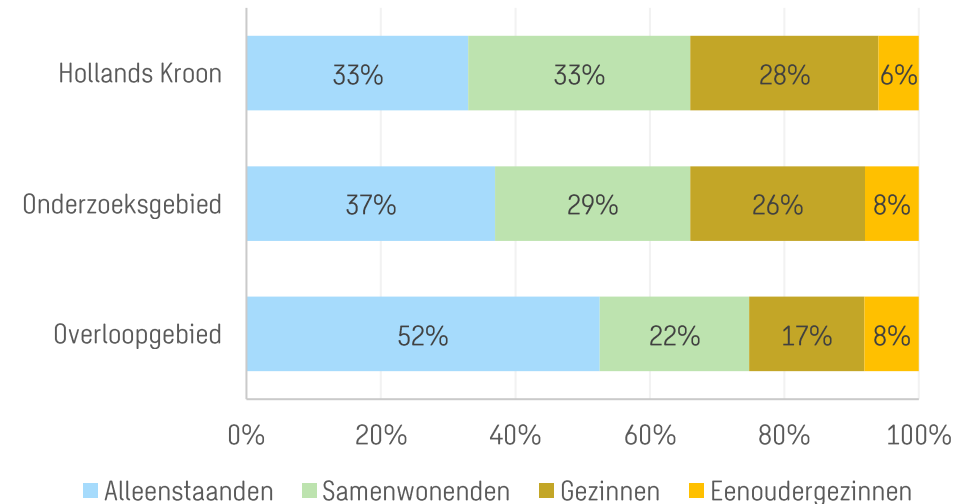
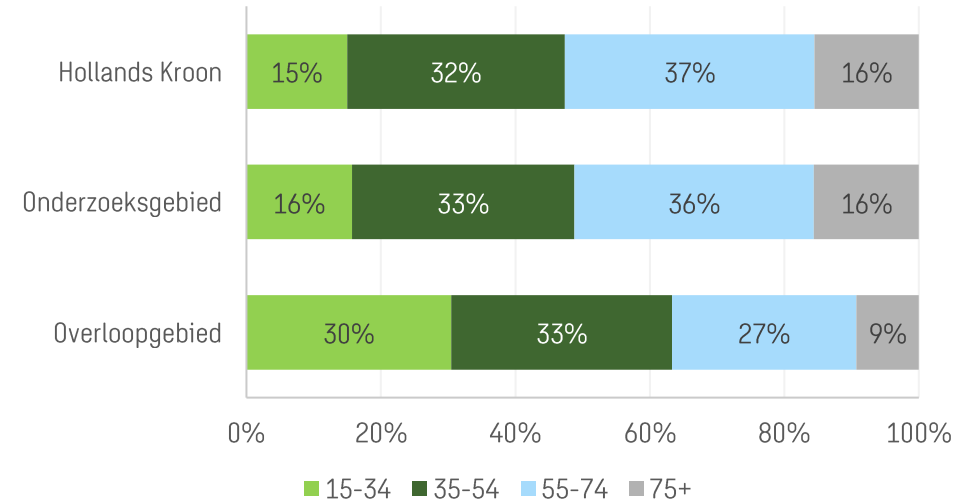
Hollands Kroon telt **meer oudere huishoudens (55+)** dan jongere huishoudens. De leeftijdsverdeling onder huishoudens in Hollands Kroon komt nagenoeg overeen met de verdeling in het onderzoeksgebied. In de gemeenten die deel uitmaken van het overloopgebied is het aandeel jongere huishoudens (tot 55 jaar) groter.

Wel moet hierbij opgemerkt worden dat arbeidsmigranten (veelal jongere huishoudens) in Hollands Kroon relatief oververtegenwoordigd zijn.

Huishoudens naar huishoudenstype

Hollands Kroon telt relatief veel alleenstaanden en samenwonenden (zonder kinderen) die qua aandeel beide even groot zijn. Dit kan een gevolg zijn van vergrijzing (veel oudere huishoudens), maar ook van het grote aandeel arbeidsmigranten dat in de gemeente woont.

In het onderzoeksgebied is het aandeel alleenstaanden groter. In het overloopgebied is meer dan de helft van de huishoudens alleenstaand en is het aandeel gezinnen aanzienlijk kleiner.



Bron: CBS (2024), Provincie Noord-Holland (2025)

Vraag

Kwantitatieve prognose

Naast de huidige demografie is voor het bepalen van een kansrijk woningbouwprogramma voor de Oosterterpweg kennis van de toekomstige huishoudensontwikkeling cruciaal.

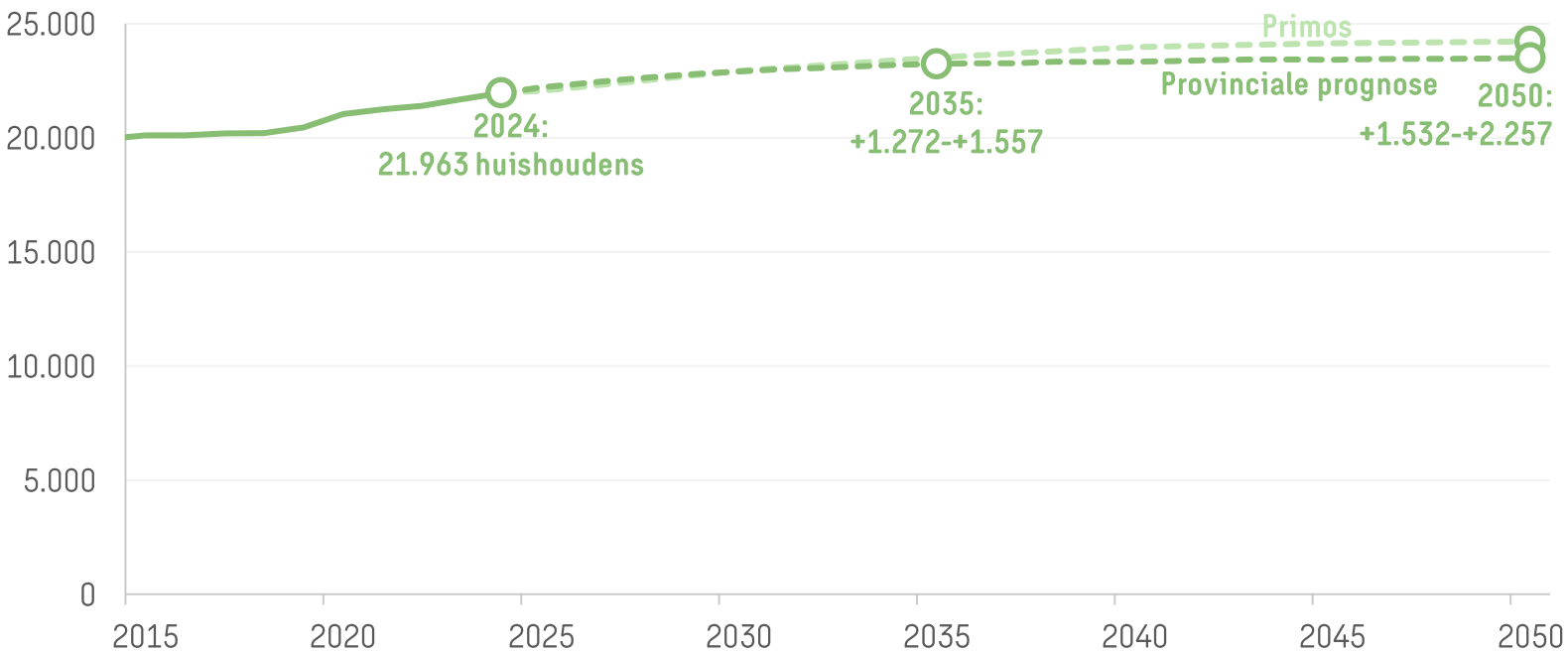
Voor Hollands Kroon zijn twee huishoudensprognoses beschikbaar, de Primosprognose en de Provinciale prognose. Deze laten met name in de periode na 2030 een andere ontwikkeling zien.

De prognoses laten tot en met 2050 een groei zien van 7%-10% in Hollands Kroon. Dat komt neer op een groei van **1.532-2.257 huishoudens** waarvoor huisvesting nodig is. De verwachte huishoudensontwikkeling in Hollands Kroon blijft wel iets achter bij het gemiddelde in het onderzoeksgebied (11%-12%). In het overloopgebied groeit het aantal huishoudens met 20%-22%.

Wel is overal een afvlakkende huishoudenstoename zichtbaar. Op korte termijn (tot 2035) groeit het aantal huishoudens sterker dan na 2035.

	2024-2035		2035-2050	
Hollands Kroon	+1.272-+1.557	+6%-+7%	+260-+700	+1%-+3%
Onderzoeksgebied	+18.218-+19.453	+8%-+9%	+7.530-+8.190	+3%-+3%
Overloopgebied	+66.765-+83.625	+11%-+13%	+61.805-+64.540	+9%-+9%

Huishoudensprognose Hollands Kroon



Bron: CBS (2024), ABF Research (2024), Provincie Noord-Holland (2025)

Vraag

Kwalitatieve prognose

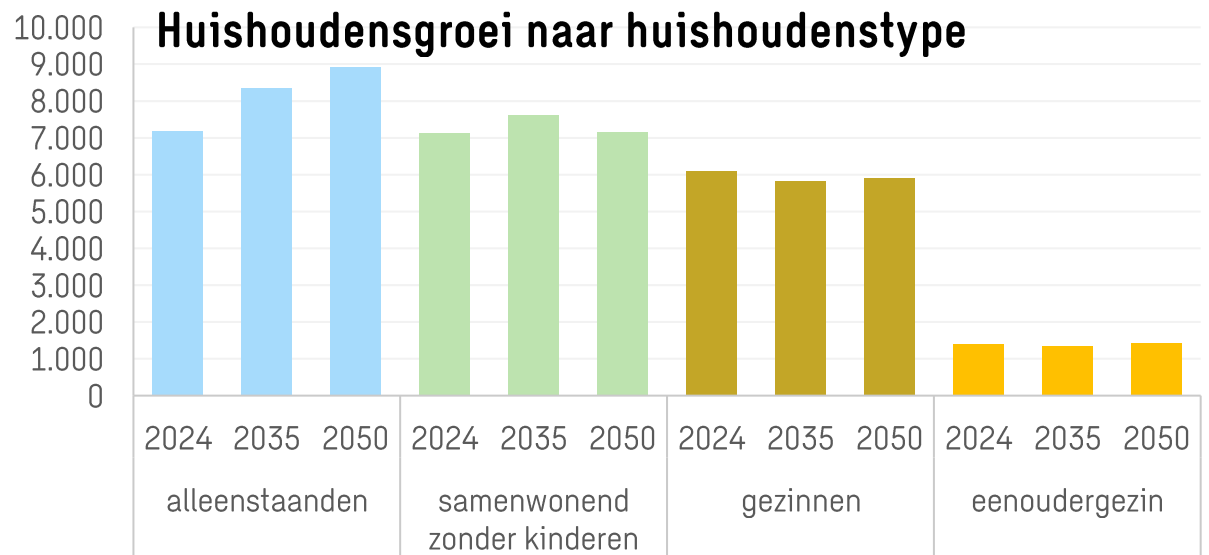
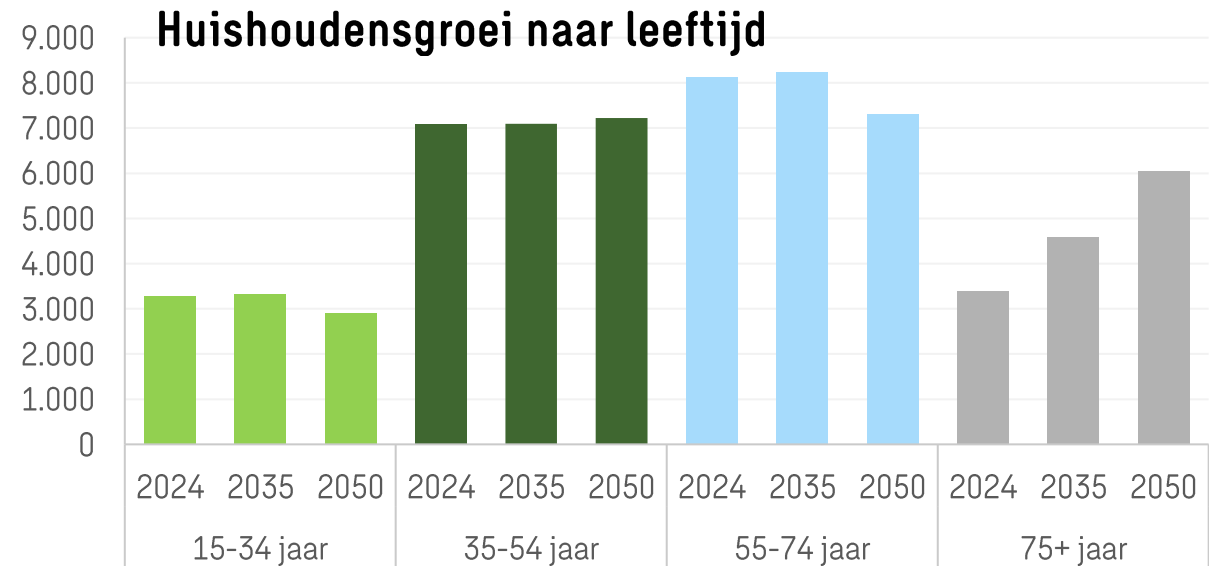
Huishoudensgroei naar leeftijd

De groei van het aantal huishoudens in Hollands Kroon wordt met name gestuwd door de vergrijzing. De vergrijzing is vooral goed zichtbaar in de toename van het aantal 75+-huishoudens **(+2.650 75+-huishoudens / + 78%)** tot 2050. Dit is een ontwikkeling die zich komende decennia in heel Nederland voltrekt. De vergrijzing is binnen landelijke gebieden het sterkst.

De leeftijdsgroep 35-54 jaar blijft stabiel. De andere leeftijdsgroepen vertonen na 2035 een lichte afname.

Huishoudensgroei naar huishoudenstype

De groei van het aantal huishoudens in komt met name tot uiting in de toename van het aantal alleenstaanden binnen Hollands Kroon **(+1.730 alleenstaande huishoudens / +24%)**. Dit hangt deels samen met de vergrijzing. Denk aan leden van oudere huishoudens waarvan de partner intramurale zorg nodig heeft of overlijdt en daardoor alleen komt te staan. Het aantal samenwonenden en gezinnen blijft min of meer stabiel.



Vraag

Woningtekort

Het woningtekort wordt berekend door de woningvragers te verminderen met het beschikbare woningaanbod.

Woningvragers

Huishoudens zonder eigen woning wonen in bijzondere woonvormen: zij delen bijvoorbeeld een woning, wonen in een recreatiewoning of in leegstaand vastgoed zoals voormalig kantoorgebouwen en winkelruimten. Deze groep heet ook wel BAR-huishouden (BAR = bewoonde andere ruimte). Van deze groep wordt aangenomen dat de huishoudens van 25 jaar en ouder op zoek zijn naar een zelfstandige woning. In de ABF-regio Alkmaar (waar Hollands Kroon onder valt) gaat het om ongeveer **12.470 urgente BAR-huishoudens** en in de ABF-regio Amsterdam gaat het om ongeveer 70.200 urgente BAR-huishoudens. Daarnaast zijn er ook starters op de woningmarkt,

zoals jongeren die zelfstandig willen wonen of immigranten. Tot slot zijn er ook huishoudens die de woningmarkt verlaten, zoals emigranten of huishoudens die naar een verpleeghuis verhuizen. Door het verschil tussen starters en woningmarktverlaters komen er per saldo woningvragers bij. De woningzoekenden en de bijkomende starters samen vormen de woningvragers. In de ABF-regio Alkmaar is het **saldo van starters en woningverlaters 3.070** en in de ABF-regio Amsterdam is het saldo 16.990.

Beschikbare woningaanbod

Van alle woningen wordt een groot deel bewoond. De resterende woningen zijn niet beschikbaar of worden niet (permanent) bewoond. Een deel staat tijdelijk leeg omdat de nieuwe bewoner nog moet verhuizen of omdat de woning verbouwd wordt. Een deel van de woningen is niet beschikbaar

omdat ze in gebruik zijn als tweede woning of worden bewoond door een institutioneel huishouden, zoals een begeleid wonen-traject. De overige woningen staan langer dan een jaar leeg en zijn beschikbaar voor bewoning. In de ABF-regio Alkmaar wordt de langdurige leegstand ingeschat op **2.290 woningen** en in de ABF-regio Amsterdam op 9.870 woningen.

Woningtekort

Het woningtekort in de ABF-regio Alkmaar bedraagt circa **13.240 woningen** en in de ABF-regio Amsterdam circa 77.320 woningen.

Vraag

Woonvoorkeuren onderzoeksgebied

De **woonvoorkeuren in het onderzoeksgebied** zijn in beeld gebracht aan de hand van het meest recente landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (WoON2021) en het CBS. De respondenten die hebben meegedaan aan het WoON2021 is gevraagd naar hun verhuiscanaliciteit en hun woonvoorkeuren.

In het onderzoeksgebied geeft:

- **35%** van de respondenten aan te **willen verhuizen** binnen nu en 2 jaar
- **82%** geeft aan binnen **dezelfde gemeente** te willen blijven wonen

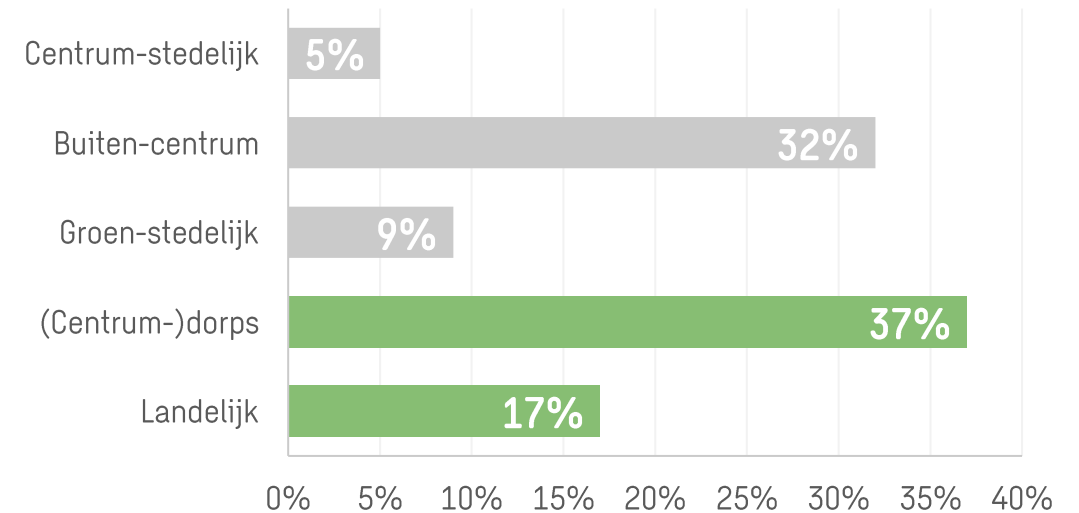
Woonmilieu

Het plangebied kan voorzien in een (centrum-)dorps of landelijk woonmilieu. Van de respondenten heeft **37% de voorkeur voor een (centrum-)dorps woonmilieu en 17% de voorkeur voor een landelijk woonmilieu**. De voorkeur voor deze milieus is in het onderzoeksgebied bovengemiddeld hoog ten opzichte van de voorkeur van alle respondenten uit heel Nederland.

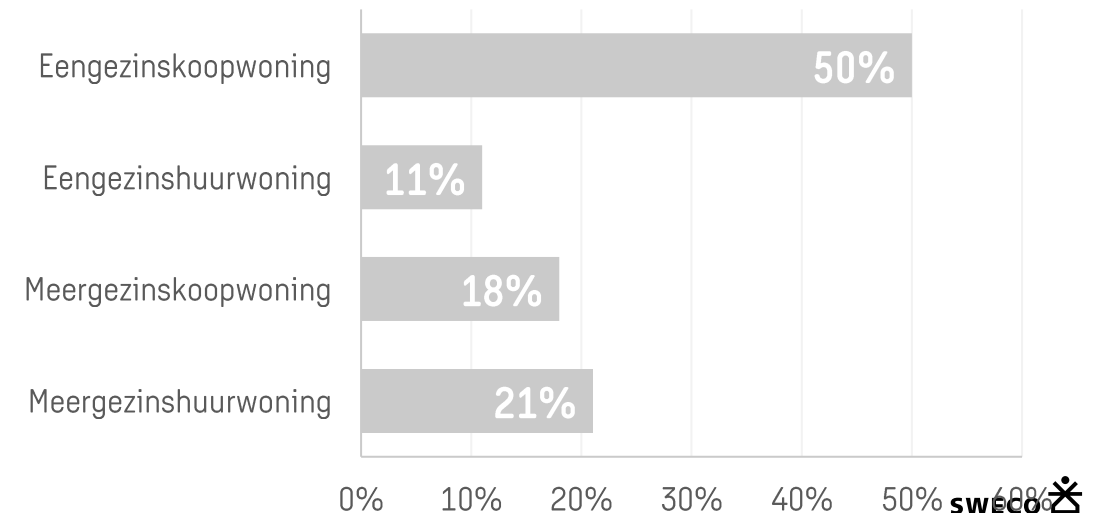
Woningtype

De respondenten hebben met name interesse in grondgebonden koopwoningen. Daarnaast geeft ook een substantieel deel van de respondenten aan de voorkeur te hebben voor een huurappartement.

Voorkeur naar woonmilieu



Voorkeur naar woningtype



Vraag

Woonvoorkeuren overloopgebied

De **woonvoorkeuren in het overloopgebied** zijn eveneens in beeld gebracht aan de hand van het WoON2021.

In het overloopgebied geeft:

- **42%** van de respondenten aan te **willen verhuizen** binnen nu en 2 jaar
- **82%** geeft aan binnen **dezelfde gemeente** te willen blijven wonen

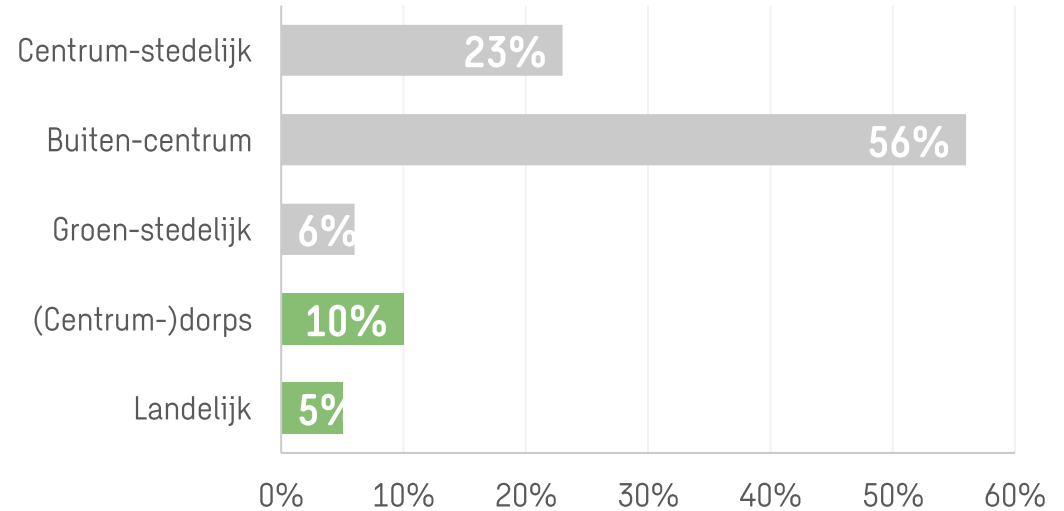
Woonmilieu

Van de respondenten heeft **10% de voorkeur voor een (centrum-)dorps woonmilieu** en **5% de voorkeur voor een landelijk woonmilieu**.

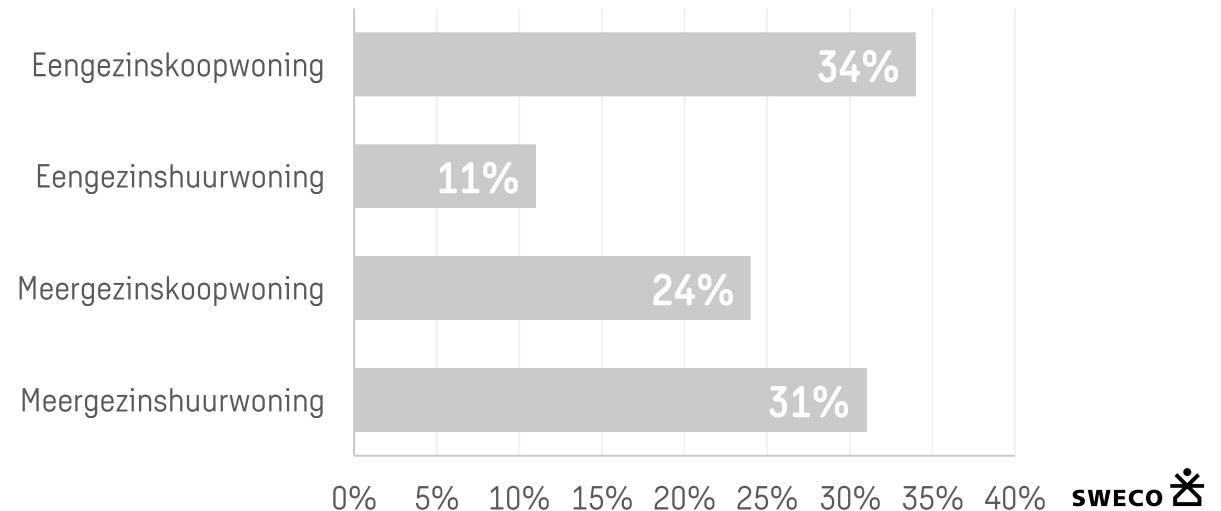
Woningtype

De respondenten hebben met name interesse in grondgebonden koopwoningen en huurappartementen.

Voorkeur naar woonmilieu



Voorkeur naar woningtype



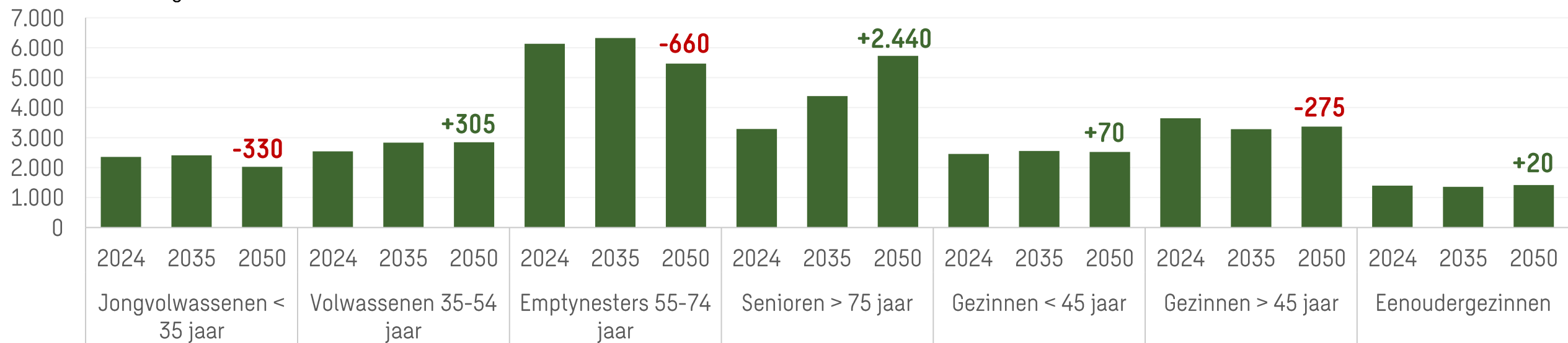
Vraag

Doelgroepen Hollands Kroon

Op basis van de verwachte huishoudensgroei in Hollands Kroon zijn vier groeiende doelgroepen te identificeren:

- Senioren (alleenstaand / samenwonend > 75 jaar)
- Volwassenen (alleenstaand / samenwonend 35-54 jaar)
- Gezinnen < 45 jaar
- Eenoudergezinnen

Het aantal emptynesters, gezinnen > 45 jaar en jongvolwassenen neemt de komende 25 jaar af. Wel blijft de doelgroep een zeer omvangrijke doelgroep binnen Hollands Kroon.



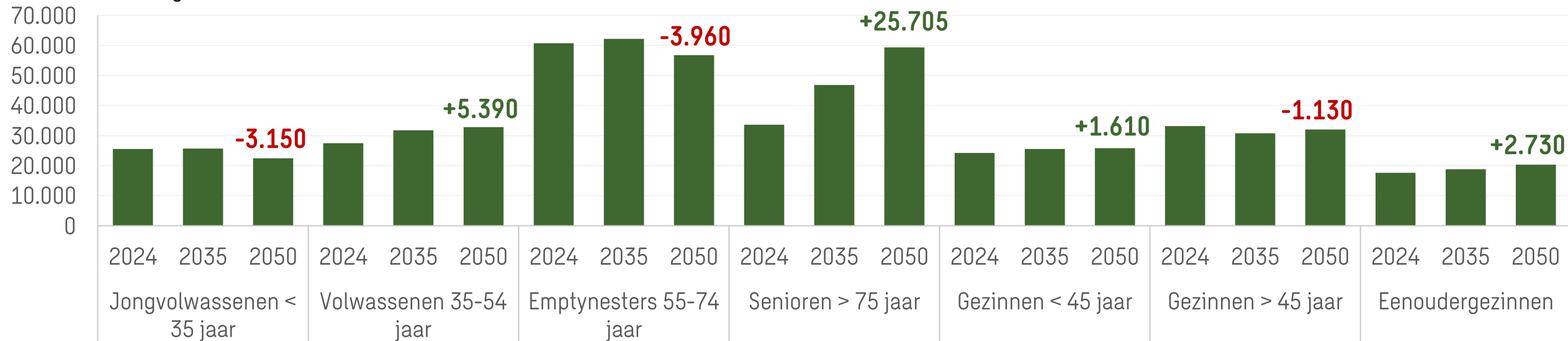
Klik op de doelgroepen voor meer achtergrondinformatie per doelgroep.

Vraag

Doelgroepen onderzoeksgebied

De doelgroepenontwikkeling in het onderzoeksgebied laat eenzelfde patroon zien. Ook hier zijn vier groeiende doelgroepen te identificeren:

- Senioren (alleenstaand / samenwonend > 75 jaar)
- Volwassenen (alleenstaand / samenwonend 35-54 jaar)
- Gezinnen < 45 jaar
- Eenoudergezinnen



Klik op de doelgroepen voor meer achtergrondinformatie per doelgroep.

Vraag

Kansrijke doelgroepen Hollands Kroon en onderzoeksgebied

Het aantal oudere huishoudens (75+) neemt sterk toe. Wel is hun verhuisceneidheid relatief laag. Op locatie Oosterterpweg kan het vooral interessant zijn woningen voor **lokale senioren** woningen te realiseren. Onder **emptynesters** is de bereidheid om te verhuizen hoger. Deze doelgroep neemt vooral tot 2035 toe.

Volwassenen 35-54 en **jonge gezinnen < 45 jaar** zijn interessante doelgroepen voor de locatie Oosterterpweg, omdat die een aanzienlijke vraag genereren, verhuisceneid zijn en georiënteerd zijn op dorps/landelijke woonmilieus.

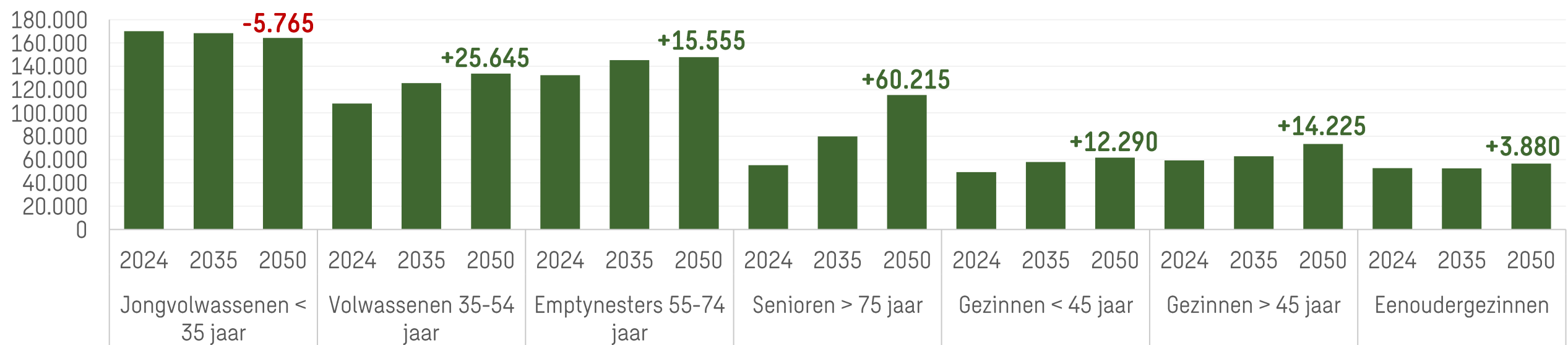
		Aantal huishoudens						Wil binnen twee jaar ver- huizen	Woonvoorkeuren				
		Hollands Kroon			Onderzoeksgebied				Dorps / landelijk woon- milieu	Grond- gebonden	Apparte- ment	Koop- woning	Huur- woning
		2024	2035	2050	2024	2035	2050						
Alleen of samen	Jongvolwassenen < 35 jaar	2.355	+55	-330	25.575	+90	-3.150	60%	52%	70%	30%	75%	25%
	Volwassenen 35-54 jaar	2.540	+295	+305	27.465	+4.320	+5.390	43%	45%	75%	25%	66%	34%
	Emptynesters 55-74 jaar	6.130	+195	-660	60.740	+1.420	-3.960	26%	49%	41%	59%	56%	44%
	Senioren > 75 jaar	3.290	+1.100	+2.440	33.625	+13.240	+25.705	16%	55%	16%	84%	25%	75%
Gezin- nen	Gezinnen < 45 jaar	2.455	+100	+70	24.225	+1.355	+1.610	52%	59%	74%	26%	75%	25%
	Gezinnen > 45 jaar	3.645	-365	-275	33.185	-2.435	-1.130	17%	73%	90%	10%	91%	9%
	Eenoudergezinnen	1.395	-40	+20	17.585	+1.210	+2.730	49%	47%	52%	48%	47%	53%

Vraag

Doelgroepen overloopgebied

In het overloopgebied groeien alle doelgroepen op jongvolwassenen < 35 jaar na. Ook in het overloopgebied groeien met name de doelgroepen senioren > 75 jaar en de volwassenen 35-54 jaar.

Ondanks de afname (-3%) blijft de doelgroep jongvolwassenen < 35 jaar veruit de grootste doelgroep.



Klik op de doelgroepen voor meer achtergrondinformatie per doelgroep.

Vraag

Kansrijke doelgroepen overloopgebied

In het overloopgebied ligt de voorkeur voor dorps/landelijke woonmilieus een stuk lager en zijn daardoor minder georiënteerd op locaties als Oosterterpweg. Onder **emptynesters en senioren** ligt de voorkeur voor dorps/landelijke woonmilieus nog relatief hoog, al is hun verhuisgeneigdheid relatief laag. Deze doelgroepen hebben vooral de voorkeur voor huurappartementen.

Gezinnen en volwassenen zijn kijkend naar de prognose eveneens interessante doelgroepen. Zij zijn meer georiënteerd op koopwoningen.

		Aantal huishoudens			Wil binnen twee jaar verhuizen	Woonvoorkeuren				
		Overloopgebied				Dorps / landelijk woonmilieu	Grondgebonden	Appartement	Koopwoning	Huurwoning
		2024	2035	2050						
Alleen of samen	Jongvolwassenen < 35 jaar	170.155	-1.755	-5.765	63%	10%	47%	53%	69%	31%
	Volwassenen 35-54 jaar	108.050	+17.430	+25.645	42%	10%	48%	52%	71%	29%
	Emptynesters 55-74 jaar	132.305	+12.965	+15.555	31%	22%	29%	71%	42%	58%
	Senioren > 75 jaar	55.130	+24.695	+60.215	14%	29%	9%	91%	32%	68%
Gezinnen	Gezinnen < 45 jaar	49.280	+8.605	+12.290	50%	19%	56%	44%	60%	40%
	Gezinnen > 45 jaar	59.170	+3.680	+14.225	28%	19%	56%	44%	71%	29%
	Eenoudergezinnen	52.560	-125	+3.880	49%	13%	48%	52%	33%	67%

Aanbod

Woningvoorraad

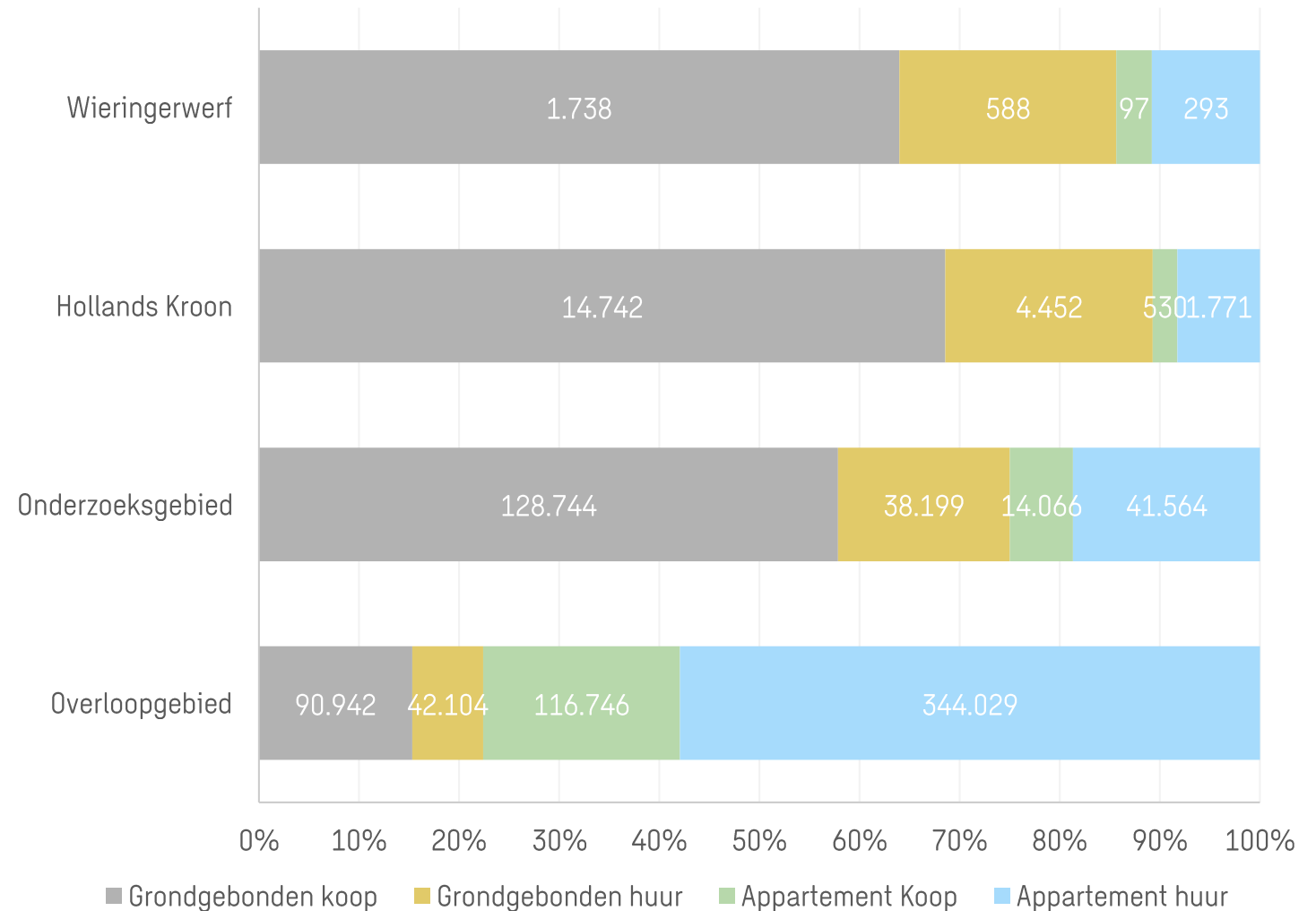
De woningvoorraad in Wieringerwerf bestaat met name uit grondgebonden koopwoningen (64%). 22% is een grondgebonden huurwoning. Wieringerwerf telt 11% huurappartementen. Het aantal koopappartementen is beperkt met 4%.

Verhoudingsgewijs staan er in Wieringerwerf meer huurwoningen en meer appartementen dan in Hollands Kroon als geheel. In Hollands Kroon is 69% van de woningvoorraad een grondgebonden koopwoning.

Het onderzoeksgebied telt wel relatief meer huurwoningen en appartementen. Al bestaat ook daar de woningvoorraad vooral uit grondgebonden koopwoningen (58%).

In het overloopgebied bestaat de woningvoorraad vooral uit huurappartementen (58%).

Woningvoorraad naar woningtype



Aanbod

Plancapaciteit

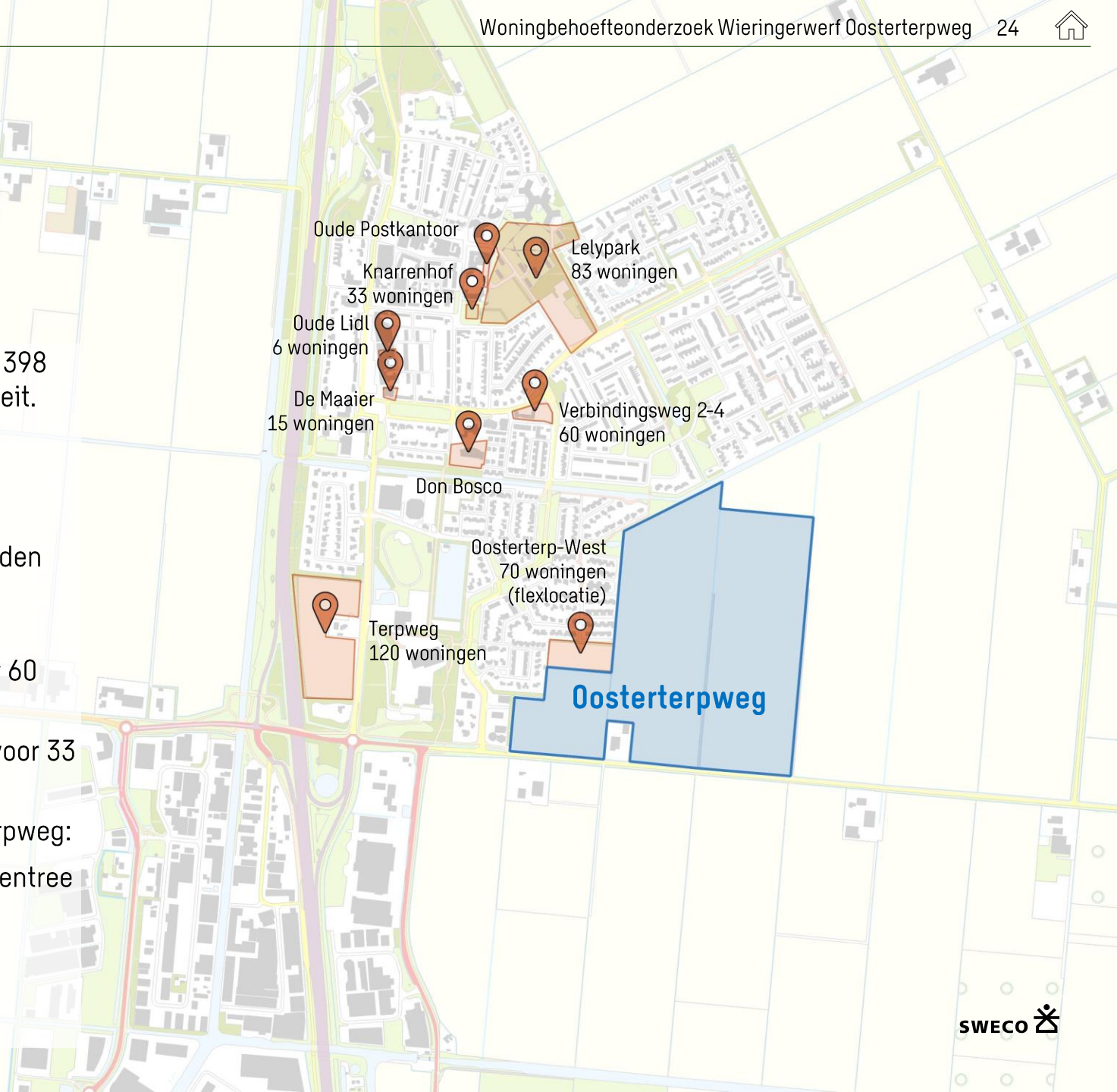
In Wieringerwerf zijn naast de locatie Oosterterpweg plannen voor 398 woningen. 137 woningen maken deel uit van de harde plancapaciteit.

Met name in en rond het centrum van Wieringerwerf lopen op inbreidingslocaties veel ontwikkelingen in het kader van de herstructurering van Wieringerwerf. Enkele deelprojecten zijn:

- Lelypark (hard plan voor sloop/nieuwbouw van 83 grondgebonden woningen, met name sociale huur, voor starters, gezinnen en senioren)
- Verbindingsweg 2-4 (zacht plan op een inbreidingslocatie voor 60 appartementen / zorgwoningen)
- Knarrenhof 'De Sternhof' (hard plan op een inbreidingslocatie voor 33 grondgebonden woningen voor oudere doelgroepen)

Ook zijn er enkele uitleglocaties in beeld naast de locatie Oosterterpweg:

- Terpweg (zacht plan voor uitbreiding met 120 woningen bij de entree van Wieringerwerf)
- Oosterterp-West (zacht plan voor 70 woningen, gaat om een flexlocatie op een gemeentelijk perceel)



Aanbod

Plancapaciteit

In **Hollands Kroon** zijn plannen voor in totaal 4.349 woningen. 22% daarvan (**977 woningen**) zijn opgenomen in harde plannen. Woningen in harde plannen zijn vastgelegd in een bestemmingsplan, omgevingsplan of omgevingsvergunning. Daarnaast zijn nog 3.372 woningen opgenomen in zachte plannen. Het plan voor de Oosterterpweg maakt met 1.000 woningen deel uit van de zachte plancapaciteit. Van zachte plannen is niet zeker of en wanneer deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd zullen

worden. Daarom is in de behoefteraming alleen gerekend met de harde plancapaciteit.

In het **onderzoeksgebied** bedraagt de totale plancapaciteit 46.828 woningen, waarvan **9.034 woningen hard** en 37.794 woningen zacht.

In het **overloopgebied** zijn plannen voor 222.515 woningen, waarvan **73.274 woningen** zijn opgenomen in harde plannen.

Van de bekende plancapaciteit in Hollands Kroon

valt op dat het vooral om grondgebonden woningen gaat. In het onderzoeksgebied ligt de nadruk meer op appartementen.

Voor een deel gaat het om vervangende nieuwbouw. In Hollands Kroon staan 156 woningen op de nominatie om gesloopt te worden (waarvan 43 zijn opgenomen in harde plannen), in het onderzoeksgebied gaat het om 723 te slopen woningen (waarvan 133 zijn opgenomen in harde plannen).

	Hollands Kroon	Onderzoeksgebied	Overloopgebied
Totale plancapaciteit	4.349	46.828	222.515
waarvan harde plancapaciteit	977	9.034	73.274
waarvan zachte plancapaciteit	3.372	37.794	149.241
Grondgebonden woningen	1.800	8.613	2.754
Appartementen	459	12.880	13.557

Aanbod

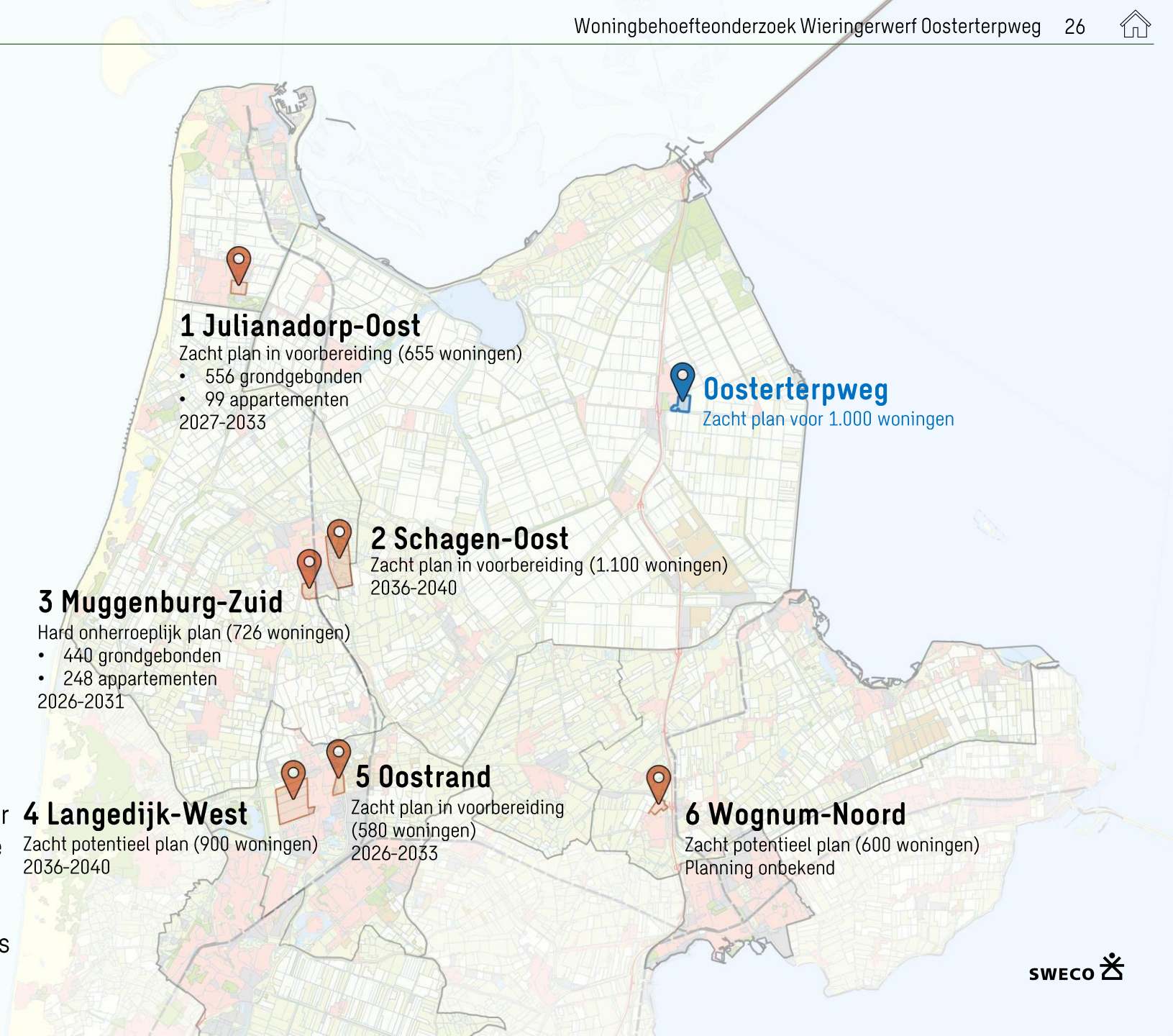
Concurrentiekracht

In het onderzoeksgebied zijn veel woningbouwplannen om te voorzien in de grote woningvraag.

Met name in de grotere steden Hoorn, Alkmaar, Heerhugowaard en Den Helder liggen forse gebiedsontwikkelingen op stapel. Deze voorzien voor een groot deel in de behoefte aan appartementen.

Daarnaast zijn er in het onderzoeksgebied ook forse woningbouwplannen van 500+ woningen in meer dorpse/landelijke woonmilieus. Deze concurreren het meest met de locatie Oosterterpweg.

De locatie Oosterterpweg heeft vergeleken met andere grote plannen wel het meest ruimtelijke en landelijke karakter. De planlocatie en Wognum-Noord onderscheiden zich door de ligging nabij de snelweg. Het ontbreken van een snelweg op de lijn Alkmaar – Schagen – Den Helder maakt dit een groot voordeel voor auto-georiënteerde woningzoekenden. De andere grote plannen hebben echter een betere bereikbaarheid met het openbare vervoer door de nabijheid van een treinstation. Er is daarmee te verwachten dat de locaties verschillende leefstijlgroepen aantrekken.



Externe factoren die behoefte beïnvloeden

In deze rapportage is de behoefte naar woningen op de locatie Oosterterpweg inzichtelijk gemaakt op basis van demografische ontwikkelingen en huidig planaanbod in Hollands Kroon en Noord-Holland Noord. Er zijn externe factoren die impact kunnen hebben op deze behoeftebepaling.

Groei defensie

Met de groeiende onrust in de wereld zien we dat Europa en Nederland zelf meer en meer aandacht hebben voor defensie. Op 21 maart jl. kwam naar buiten dat de ambitie is om de krijgsmacht te vergroten van 75.000 medewerkers nu, naar 200.000 medewerkers. Naast werklocaties (zoals oefenterreinen), vraagt deze groei ook om passende huisvesting nabij defensielocaties. Op dit moment is nog onbekend waar deze groei landt. Met de huidige Marinebasis in Den Helder, kan het zijn dat een deel van de groei ook in de Kop van Noord-Holland landt. Dit kan een positieve impact hebben op de vraag naar

woningen, ook op goed bereikbare locaties zoals Wieringerwerf.

Economische ontwikkelingen

Onderzoek van Stec Groep laat zien dat er behoefte is aan bedrijventerreinen in Hollands Kroon. Als deze behoefte wordt ingevuld, kan dit leiden tot extra vraag naar woningen in de omgeving.

De huidige dynamiek op de woningmarkt in Hollands Kroon wordt relatief sterk beïnvloed door arbeidsmigranten. Afhankelijk van het type bedrijvigheid, kan de vraag vanuit deze groep verder toenemen. Andersom is het ook zo dat minder werkgelegenheid leidt tot minder vraag vanuit deze doelgroep. Daarmee daalt de totale behoefte aan woningen in Hollands Kroon.

Realisatie woningbouw elders in Noord-Holland en MRA

De ontwikkeling van de Oosterterpweg leunt deels op

de behoefte van buiten Wieringerwerf en Hollands Kroon. Oplevering van ontwikkelingen op andere plekken in Noord-Holland hebben impact op de vraag op deze locatie. Ook de mate van overdruk in de MRA heeft invloed. Hoe meer woningbouw hier daadwerkelijk tot realisatie komt, hoe minder aanleiding er is om buiten deze regio een huis te zoeken.

Ontwikkeling woningmarkt

De afgelopen jaren zien we een groot tekort aan woningen en sterk stijgende woningprijzen. Met name voor starters op de koopmarkt is het steeds lastiger een woning te vinden die aansluit bij de woonwensen. Woningzoekenden met behoefte aan een ruime woning, met tuin en ruime parkeermogelijkheden hebben zeker in de Randstad en in de nieuwbouw weinig te kiezen. Locaties als Oosterterpweg kunnen een alternatief bieden. Op het moment dat huizenprijzen dalen kan dit een risico vormen.

Conclusie: Marktruimte Hollands Kroon

In de gemeente Hollands Kroon is de komende 10 jaar **vraag naar circa 1.272-1.557 woningen**. Daar staan **977 woningen in harde plannen** tegenover. Dit is onvoldoende om de groei van de komende 10 jaar op te vangen. Zeker als ook de 43 te slopen woningen in harde plannen worden meegenomen. De komende 10 jaar is nog behoefte aan 338-623 extra woningen bovenop het harde planaanbod in Hollands Kroon. Tot 2050 is behoefte aan **598-1.323 extra woningen**.

De bandbreedte is groot. Dat houdt in dat er op lange termijn meer onzekerheid is over de ontwikkeling van het aantal huishoudens in Hollands Kroon. Dit hangt samen met demografische, economische en geopolitieke ontwikkelingen.

Het plan Oosterterpweg kan voorzien in een deel van de vraag vanuit de gemeente Hollands Kroon, maar overstijgt kwantitatief wel de vraag op de korte termijn. Het is niet realistisch te

veronderstellen dat alleen het plan Oosterterpweg in de kwalitatieve behoefte van alle kernen in Hollands Kroon kan voldoen. Dit betekent dat deze locatie ook leunt op de behoefte van buiten Hollands Kroon.

Hollands Kroon	Vraag t.o.v. 2024	Vervanging te slopen aanbod	Hard planaanbod	Behoefte	
2030	+942-+967	43	970	+15-+40	
2035	+1.272-+1.557	43	977	+338-+623	+323-+583
2040	+1.372-+2.007	43	977	+438-+1.073	+100-+450
2045	+1.462-+2.177	43	977	+528-+1.243	+90-+170
2050	+1.532-+2.257	43	977	+598-+1.323	+70-+80

Conclusie: Marktruimte onderzoeksgebied

In het onderzoeksgebied is het harde planaanbod eveneens onvoldoende om de woonbehoefte op te vangen. Tot 2035 is behoefte aan **9.317-10.552 extra woningen** bovenop het harde planaanbod en tot 2050 is behoefte aan **16.847-18.742 extra woningen**.

De 1.000 geplande woningen op de Oosterterpweg kunnen past ruimschoots in de geplande behoefte.

Wel moet daarbij opgemerkt worden dat in het

onderzoeksgebied sprake is van overprogrammering: een groot aantal woningen in zachte plannen (37.204 woningen), inclusief 1.000 woningen op de Oosterterpweg. Dit komt neer op bijna 200% programmering, ruimschoots boven de gewenste 130% overprogrammering.

Het kan een risico vormen als andere grote concurrerende plannen eerder hard worden, omdat dan de kwantitatieve behoefte (marktruimte) beperkter wordt. In de praktijk

komen echter lang niet alle zachte plannen tot uitvoering.

Ook al is er beperkt tot geen kwantitatieve marktruimte kan het toch wenselijk zijn woningen toe te voegen aan de woningvoorraad om een kwaliteitsimpuls te bewerkstelligen of in de kwalitatieve behoefte te voorzien door voor doelgroepen te bouwen die nu buiten de boot vallen.

Onderzoeksgebied	Vraag t.o.v. 2024	Vervanging te slopen aanbod	Hard planaanbod	Behoefte	
2030	+12.078-+12.838	133	8.836	+3.375-+4.135	
2035	+18.218-+19.453	133	9.034	+9.317-+10.552	+5.942-+6.417
2040	+22.348-+23.753	133	9.034	+13.447-+14.852	+4.130-+4.300
2045	+24.578-+26.228	133	9.034	+15.677-+17.327	+2.230-+2.475
2050	+25.748-+27.643	133	9.034	+16.847-+18.742	+1.170-+1.415

Conclusie: Marktruimte overloopgebied

Voor het overloopgebied lopen de prognoses zeer sterk uiteen. In het overloopgebied zijn op korte termijn al veel woningen opgenomen in het harde planaanbod. Daardoor is op korte termijn maar beperkt extra behoefte. Na 2035 schiet de behoefte echter tekort. Tot 2050 is behoefte aan 55.463-75.058 extra woningen boven het harde planaanbod.

De prognoses geven vooral de toekomstige woningbehoefte weer. In de ABF-regio Amsterdam is momenteel al sprake van fors woningtekort. Het gaat dan vooral om woningzoekenden met een kleine beurs die in de huidige woningmarkt niet aan een woning kunnen komen en noodgedwongen in een leegstaand pand, recreatiewoning of bij een

ander huishouden in wonen.

Woningzoekenden in het overloopgebied zijn maar beperkt georiënteerd op dorps/landelijke woonmilieus waardoor het niet realistisch is de woningbehoefte volledig te projecteren op de locatie Oosterterpweg.

Overloopgebied	Vraag t.o.v. 2024	Vervanging te slopen aanbod	Hard planaanbod	Behoefte	
2030	+38.280-+54.405	167	53.496	0-+1.076	
2035	+66.765-+83.625	167	69.014	0-+14.778	0-+13.702
2040	+91.570-+109.345	167	72.537	+19.200-+36.975	+19.033-+22.197
2045	+111.655-+129.815	167	73.080	+38.742-+56.902	+19.542-+19.927
2050	+128.570-+148.165	167	73.274	+55.463-+75.058	+16.721-+18.156

Advies: kansrijke doelgroepen

Emptynesters en senioren

De grootste groei van huishoudens in de regio wordt veroorzaakt door vergrijzing. De locatie Oosterterpweg kan bijdragen aan de huisvesting hiervan door ruimte te bieden voor met name de vitale ouderen. Ook kan ingezet worden op bijzondere woonvormen voor deze doelgroep, met of zonder zorgvraag. Met name de percelen het dichtst bij de voorzieningen in Wieringerwerf zijn hiervoor passend. Gezien de relatief lage verhuisbereidheid van deze doelgroep, is het belangrijk om potentiële bewoners vroeg in het proces te betrekken om tot een passend aanbod te komen. Ook ervaringen van de ontwikkeling van Knarrenhof 'De Sternhof' kan belangrijke input geven. De groep 75+'ers is meer dan andere groepen georiënteerd op huurwoningen.

Volwassenen 35-55 jaar

Daarnaast zien we behoefte vanuit stellen en alleenstaanden in de leeftijd van 35 tot 55. De woningbehoefte van deze groep richt zich vooral op grondgebonden koopwoningen. Er zijn in

Noord-Holland veel ontwikkelingen die al voorzien in deze woonbehoefte. De locatie Oosterterpweg kan zich vooral van de andere locaties onderscheiden door de autobereikbaarheid. Dit betekent dat vooral woningzoekenden aangesproken worden die sterk op de auto georiënteerd zijn. Om te zorgen dat het aanbod goed aansluit bij de behoefte en onderscheidend is van andere ontwikkelingen, kan het nuttig zijn om gebruik te maken van een leefstijlanalyse.

Gezinnen < 45 jaar

Ook zien we groei in het aantal jonge gezinnen tot 45 jaar. Deze groep wil grotendeels een grondgebonden koopwoning. Een kwart geeft aan voorkeur te hebben voor een huurwoning. De mogelijkheden voor kwalitatief goede, ruime én betaalbare woningen op deze locatie, maakt deze groep kansrijk voor deze locatie. Deze groep kan grote meerwaarde hebben voor het in stand houden van voorzieningen in Wieringerwerf. Tegelijkertijd is de concurrentie om deze

doelgroep aan te trekken groot.

Jongvolwassenen < 35 jaar

Uit de prognoses blijkt dat de groep onder de 35 jaar krimpt de komende jaren. De druk op de woningmarkt is juist voor deze groep op dit moment dermate hoog, dat het alsnog goed is om ruimte te bieden voor deze doelgroep. Dit draagt bij aan de behoefte vanuit de eigen kern en Hollands Kroon als geheel. Deze groep wil vooral betaalbare koopwoningen, liefst grondgebonden. Een kleiner deel vraagt om een huurwoning.

Omdat de behoefte op te langere termijn beperkt is, kan het een overweging zijn om flexibele, aanpasbare bouw voor deze groep in te zetten. In het scenario dat deze woningen op termijn niet meer aansluiten bij de vraag, kunnen deze woningen aangepast worden. Bijvoorbeeld door twee kleinere woningen samen te voegen.

Voorbeeld: indicatief programma

Segment	Aandeel	Woningtype accent	Metrage	Doelgroep
Huur totaal	30 – 35%			
Sociale huur	10%	Levensloopbestendige grondgebonden woningen	70 - 90 m ²	Ouderen, Volwassenen 35-55 jaar
	10%	Levensloopbestendige appartementen	70 - 90 m ²	Ouderen, Volwassenen 35-55 jaar
	10%	Starterswoningen, eventueel deels flexibele bouw (grondgebonden of gestapeld)	60 - 90 m ²	Jongvolwassenen, gezinnen
Middenhuur	0 - 5%	Levensloopbestendige appartementen. Eventueel flexibele bouw.	80 - 100 m ²	Jongvolwassenen, senioren, arbeidsmigranten.
Vrij sectorhuur	0%			
Koop totaal	65-70%			
< € 250.000	5 - 10%	Grondgebonden woningen	Minimaal 70 - 90 m ²	Jongvolwassenen
	5 - 10%	Appartementen	Minimaal 60 - 80 m ²	Jongvolwassenen
€ 250.000 tot € 350.000	15 - 20%	Grondgebonden woningen	Minimaal 90 - 120 m ²	Jongvolwassenen, volwassenen 35-55 jaar, senioren
	0 - 5%	Appartementen	Minimaal 80 - 110 m ²	Jongvolwassenen, volwassenen 35-55 jaar, senioren
> € 350.000	35 - 40%	Grondgebonden woningen (ook levensloopbestendig) Voorkeur voor vrijstaand of twee-onder-één-kap. Ruimte voor zelfbouw/particulier opdrachtgeverschap.	Minimaal 100 m ²	Senioren, volwassenen 35-55 jaar, gezinnen
	0 - 5%	Appartementen	Minimaal 100 m ²	Senioren, volwassenen 35-55 jaar, gezinnen

Advies: fasering en afzetting

Het aantal woningen is relatief groot ten opzichte van de totale behoefte aan woningen in Hollands Kroon. Met deze ontwikkeling wordt mede ingezet op het aantrekken van woningzoekenden vanuit andere gemeenten in het onderzoeksgebied (een groot deel van de Kop van Noord-Holland) en vanuit het overloopgebied in de noordelijke MRA. De concurrentie voor deze groep woningzoekenden is groot. Daarom is het belangrijk om de ontwikkeling van Oosterterpweg gefaseerd uit te voeren met veel aandacht voor prijs/kwaliteit.

In de komende jaren worden in het onderzoeksgebied minimaal 9.000 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd (harde plancapaciteit). Dit zal in zekere mate invloed hebben op de verwachte afzetsnelheid van woningen op de Oosterterpweg. De grote concurrerende projecten in de regio zijn over een langere periode verspreid:

- In de periode 2025-2035 staan circa 2.000 woningen in

Muggenburg-Zuid (Schagen), Oostrand (Dijk en Waard) en Julianadorp-Oost (Den Helder) op de planning.

- In de daarop volgende periode 2035-2040 staan nog eens 2.000 woningen in Schagen-Oost (Schagen) en Langedijk-West (Dijk en Waard) op de planning.
- Voor de 600 geplande woningen in Wognum-Noord (Medemblik) is nog geen planning bekend. Naar verwachting zullen deze na 2030/2035 worden gerealiseerd.

Het is aan te raden om als regiogemeenten goed af te stemmen over de ontwikkeling en oplevering van de verschillende projecten. Zeker omdat het gaat om grotere projecten waar ook overloop van buiten de regio wordt verwacht. De woondealafspraken kunnen hierin richting geven in de prioritering van projecten.

De piek in de woonbehoefte vanuit Hollands Kroon en het onderzoeksgebied (Noord-Holland Noord) ligt in de periode 2030 – 2035 en loopt door tot 2040. In het overloopgebied is de grootste behoefte voorzien in de periode 2040-2045.

Tot 2030 is kwantitatief in Hollands Kroon al voldoende hard planaanbod om de verwachte huishoudensgroei in de gemeente op te vangen. Dat betekent niet dat bouw van woningen op de Oosterterpweg voor 2030 niet kan bijdragen aan het verlichten van de (boven)regionale woningdruk. Dat sluit ook aan bij het opnemen van de locatie als versnellingslocatie in de regionale Woondeal.

Heb een beeld van de totale ontwikkeling, maar begin met een kern van circa 400 woningen in de periode tot 2035 (circa 60-80 woningen per jaar). Dit is de periode waar de druk op de woningmarkt het hoogst is op basis van de prognoses. Het aantal biedt voldoende basis voor een goede mix van sociale huur en koopwoningen. Ook binnen deze fase moet gekeken worden naar een afzettingstempo dat past bij de marktomstandigheden van die tijd. Bij een zeer goede afzet in de eerste fase, kan gekozen worden om latere fasen eerder tot ontwikkeling te brengen.

	Fase 1 (tot 2035)	Fase 2 (2035-2040)	Fase 3 (2040-2045)
Aantal woningen	400 woningen	300 woningen	300 woningen
Per jaar	60-80 woningen	60 woningen	60 woningen

Advies: kies voor passende kwaliteit

Bepaal een eindbeeld voor de totale ontwikkeling qua doelgroepen, woningtypen en segmenten. Bepaal vervolgens logische gebieden die als aparte fase ontwikkeld kunnen worden en waar businesscases haalbaar zijn. Het is belangrijk dat er voor latere fases voldoende flexibiliteit is om in te spelen op veranderende marktvraag.

De eerste fase is bepalend voor de beeldvorming en het imago van de locatie. Het is daarom belangrijk dat deze fase zo goed mogelijk aansluit bij de vraag naar woningen van de beoogde doelgroepen. Om deze vraag verder in te kleuren kan het nuttig zijn om gebruik te maken van kennis over leefstijlen.

Qua doelgroepen zien we op korte termijn grote druk bij jongeren en starters. In de bevolkingsprognoses is dit echter een doelgroep die krimpt. Het kan daarom interessant zijn om ruimte te bieden aan deze groep in een aanpasbaar woonconcept. Op korte termijn draagt de ontwikkeling daarmee direct bij aan de vraag vanuit de directe omgeving. Wanneer deze vraag daadwerkelijk afneemt, kunnen de woningen

aangepast worden. Aandachtspunt hierbij is de kwaliteit van de huisvesting. Qua uitstraling is belangrijk dat zeker de eerste fases aantrekkelijk zijn zodat deze dienen als reclame voor volgende fases.

De huidige woningvoorraad van Wieringerwerf en omliggende plaatsen bestaat voor een groot deel uit betaalbare eengezins-rijwoningen. Meerwaarde voor grondgebonden woningen in dit project kan gevonden worden in: levensloopbestendigheid, duurzaamheid, beeldkwaliteit van de woningen aansluitend op landelijke omgeving, aantrekkelijke woonomgeving en aandacht voor ontmoeting.

Autobereikbaarheid is een belangrijk voordeel van deze locatie, vooral ten opzichte van andere ontwikkellocaties in de Kop van Noord-Holland. Dit maakt wel dat ruimte voor parkeren belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling is. Tegelijk is een deel van de huishoudens niet autogeoriënteerd. Om op langere termijn een bredere doelgroep aan te kunnen spreken en te binden aan Wieringerwerf en de Kop van Noord-

Holland is een betere OV-bereikbaarheid nodig.

Er is een aantal aandachtspunten in het programma:

- Een gevarieerd aanbod in het koopsegment kan de kwaliteit en sfeer van het gebied bepalen. Het kan draagkrachtige bewoners trekken die de buurt een stevige basis geven.
- Tegelijkertijd is de concurrentie in dit type woningen groot. De grootste behoefte ligt bij senioren. Heb daarom voldoende aandacht voor levensloopgeschiktheid van woningen en leefomgeving.
- De druk is het hoogst in het sociale huursegment. Dit segment geeft daarmee de meeste zekerheid op voldoende afzet.
- Een combinatie van deze segmenten biedt kansen voor een gevarieerd woonmilieu.

Bijlage I: Doelgroepen

Jongvolwassenen < 35 jaar (alleen of samen)



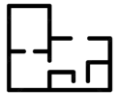
Wie is de jongvolwassene?

- 25 tot 35 jaar
- Alleen of samen
- Net begonnen met werken



Houding ten opzichte van de woonomgeving

- Levendige locatie, dichtbij of in het centrum
- Nabijheid winkels en horeca.
- Nabijheid van OV is van belang
- Lokale jongeren willen vaak ruimte voor de auto



Wensen woning

- Iets grotere voorkeur voor een kleinere grondgebonden woning (bv. rijwoning)
- Appartementen, beneden-/bovenwoningen. Alleenstaanden nemen eerder genoegen met kleinere appartementen dan samenwonenden
- Betaalbare huurwoning of koopwoning

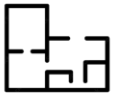


Volwassenen 35-55 jaar (alleen of samen)



Wie is de volwassene?

- Leeftijd: 35 tot 55 jaar
- Huishoudinkomen: Beneden modaal, modaal tot twee keer modaal
- Huishoudenstype: Alleenstaand of samenwonend
- Werk: Parttime of full time werkend
- Opleidingsniveau: Laag, gemiddeld en hoog opgeleid



Wensen woning

- Betaalbaarheid van woning is belangrijk voor alleenstaanden. Kiezen voor een (kleine) rijtjeswoning of appartement
- Willen zowel kopen als huren
- Kopen weinig nieuwbouw. Alleen interesse in nieuwbouwhuur



Houding ten opzichte van de woonomgeving

- Ligging van de woning erg belangrijk
- Nabij voorzieningen
- Alleenstaanden zoeken eerder stedelijke milieus met meer voorzieningen op. Samenwonenden eerder dorpse woonmilieus met ruimere woningen

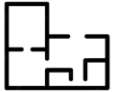


Emptynesters 55-75 jaar (alleen of samen)



Wie is de emptynester?

- 55 tot 75 jaar
- Alleen of samen zonder (thuiswonende) kinderen
- Vaak nog aan het werk. Full-of-parttime



Wensen woning

- Voorkeur voor grondgebonden woning of gelijkvloers appartement
- Levensloopbestendig van meerwaarde
- Zoeken een iets ruimere woning met een extra (hobby/logeer)kamer, doorgaans willen ze wel kleiner dan hun vorige woning
- Koop of middeldure huur



Houding ten opzichte van de woonomgeving

- Kiezen vooral voor kleinschalige inbreidingslocaties
- Nabijheid van dagelijkse voorzieningen (supermarkt en zorg) is van meerwaarde
- Willen graag weer in een dorp wonen, dichtbij de oude woning of dichtbij de kinderen

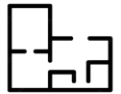


Senioren > 75 jaar (alleen of samen)



Wie is de senior?

- Vanaf 75 jaar
- Alleen of samen



Wensen woning

- Overwegend voorkeur voor een gelijkvloers appartement (mits goede lift)
- Grondgebonden woning met slaap- en badkamer op de begane grond voldoet ook
- Woning moet levensloopbestendig zijn
- Veelal voorkeur voor huur
- Wonen met gelijkgestemden tegen eenzaamheid



Houding ten opzichte van de woonomgeving

- Ligging van de woning is belangrijk, verhuizen het liefst binnen de oude buurt (o.a. vanwege sociaal netwerk), ook nabijheid van de kinderen is belangrijk
- Dichtbij voorzieningen, maar wel in een rustige, veilige omgeving
- Goede bereikbaarheid per OV / belbus



Gezinnen < 45 jaar / Eenoudergezinnen



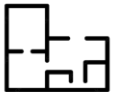
Wie vormt het jonge gezin/eenoudergezin?

- Tot ongeveer 45 jaar
- Alleen of samen
- Thuiswonende kinderen jonger dan 18 jaar
- Werken vaak full- of parttime



Houding ten opzichte van de woonomgeving

- Voorkeur voor (betere) wijken rondom het centrum
- Liefst goed bereikbaar vanuit de stad. Nabij stedelijke voorzieningen/werkgelegenheid.
- Rustige dorpse omgeving met genoeg kindervoorzieningen (opvang, scholen, speeltuin) van grote meerwaarde



Wensen woning

- Overwegend voorkeur voor grondgebonden woning (bv. rijwoningen)
- Eenoudergezinnen hebben een iets hogere voorkeur voor appartementen
- Veelal voorkeur voor koop
- Eenoudergezinnen huren liever

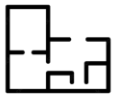


Gezinnen > 45 jaar



Wie vormt het oudere gezin?

- Leeftijd: 45 tot 65 jaar
- Huishoudinkomen: modaal tot twee keer modaal
- Huishoudentype: getrouwd of samenwonend met oudere thuiswonende kinderen
- Werk: fulltime
- Opleidingsniveau: middel tot hoog opgeleid



Wensen woning

- Hoekwoning, twee-onder-één-kapwoning in een goede buurt of een vrijstaande woning met 5 of meer kamers met een gemiddelde koopprijs van € 300.000
- De woning moet goed bereikbaar zijn met de auto en parkeervoorzieningen hebben



Houding ten opzichte van de woonomgeving

- Liefst goed bereikbaar vanuit de stad. Nabij stedelijke voorzieningen/werkgelegenheid.
- Dorps karakter is hierbij belangrijk



Bijlage 4 | Geluidsonderzoek

Cauberg Huygen (20 februari 2025)

Notitie 11738-60706-02

**Ontwikkeling woongebied aan de Oosterterpweg in
Wieringerwerf; verkennend onderzoek omgevingsgeluid**

Bezoekadres:

Condensatorweg 54

1014 AX Amsterdam

Postadres:

Hoofdweg 76

3067 GH Rotterdam

T +31 (0)88-5152505

E info@cauberg Huygen.nl

W <http://www.cauberg Huygen.nl>

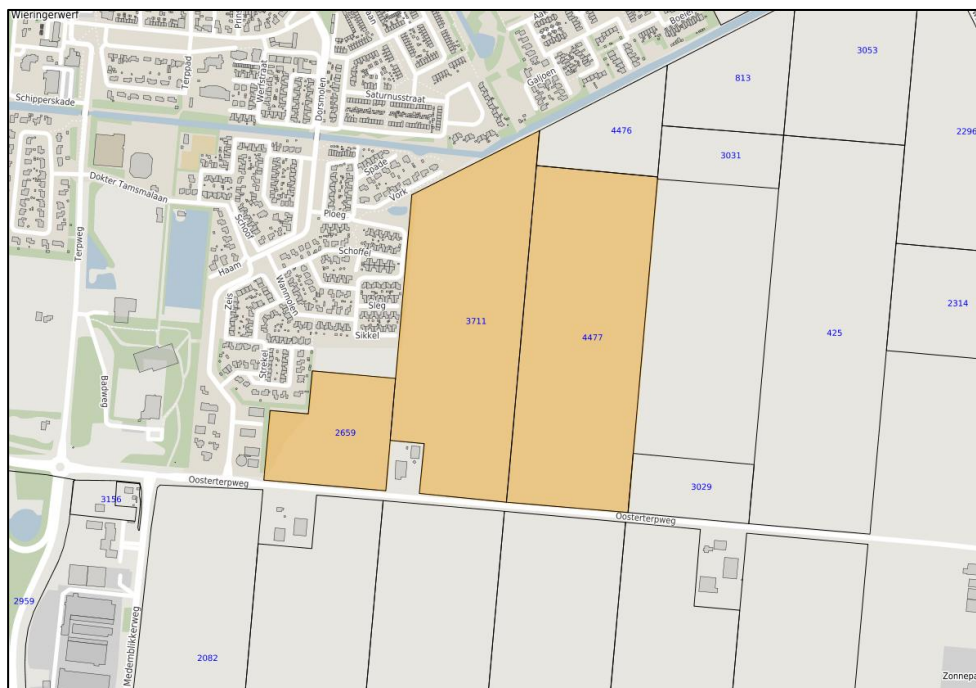
K.V.K. 58792562

IBAN NL71RABO0112075584

Datum	Referentie	Behandeld door
20 februari 2025	11738-60706-02	S. Segers/CVr

1 Inleiding

In opdracht van Rijksvastgoedbedrijf is door Cauberg Huygen een verkennend onderzoek van het omgevingsgeluid uitgevoerd voor de ontwikkeling van nieuwe woningen op een drietal agrarische percelen aan de Oosterterpweg, aan de zuidoostelijke rand van Wieringerwerf. De betreffende percelen zijn aangeduid in onderstaande figuur 1.



Figuur 1: Projectlocatie nieuw woongebied aan de Oosterterpweg in Wieringerwerf

Voor de herontwikkeling van het agrarisch gebied naar een nieuw woongebied zal een wijziging van het omgevingsplan opgesteld moeten worden. De nieuwe bebouwing omvat woonfuncties en vormen daarom geluidgevoelige gebouwen. Daartoe is een onderzoek van het omgevingsgeluid noodzakelijk. De projectlocatie is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen (onder meer de Oosterterpweg) en rijkswegen (hier de A7). Om die reden is een verkennend onderzoek naar het geluid van deze geluidbronsorten verricht.

Naast het weggeluid is het geluid door windturbines mogelijk ook relevant voor de projectlocatie. Het geluid door de nieuwe windturbines binnen het Windpark Wieringermeer is eveneens onderzocht binnen het plangebied.

In het voorliggende verkennend onderzoek zijn op een viertal toetshoogten geluidcontouren voor de diverse geluidbron(sorten) berekend. Het doel van het onderzoek is het inzichtelijk maken van (het effect van) de verschillende geluidbronnen en de impact die zij hebben op het plangebied. In de voorliggende notitie zijn de geluidnormstellingen, de invoergegevens en rekenmethoden, de geluidcontouren en de consequenties van het omgevingsgeluid voor de woningbouwontwikkeling beknopt omschreven.

2 Toetskaders omgevingsgeluid

2.1 Geluidnormering gemeentewegen en rijkswegen

In het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) zijn standaardwaarden en grenswaarden opgenomen voor geluidbronsorten, zoals gemeentewegen en rijkswegen. De relevante standaardwaarden en grenswaarden voor onderhavige situatie zijn als volgt:

- Gemeentewegen: standaardwaarde 53 L_{den}^1 grenswaarde 70 L_{den}^1
- Rijkswegen: standaardwaarde 50 L_{den}^1 grenswaarde 60 L_{den}^1

Conform het Bkl wordt per geluidbronsort (gemeentewegen, rijkswegen enzovoorts) de geluidbijdragen van alle wegen, rijkswegen enzovoorts eerst gesommeerd, waarna de beoordeling aan de betreffende standaardwaarde en grenswaarde plaatsvindt.

Bij een overschrijding van de standaardwaarde(n), maar niet van de grenswaarde, kan een hogere geluidwaarde worden toegestaan. De hogere geluidwaarde(n) wordt in het omgevingsplan of in de omgevingsvergunning BOPA opgenomen.

Indien hogere geluidwaarden dan de standaardwaarde worden toegestaan, maar niet hoger dan de grenswaarde, moet het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel worden betrokken. In het Bkl wordt aan de geluidluwe gevel geen geluidgrenswaarden gesteld. In het gemeentelijk geluidbeleid blijven daartoe geluidgrenswaarden opgenomen, zie ook paragraaf 2.2.

Boven de grenswaarde(n) moeten zogenaamde “niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen” worden toegepast. De bouwkundige maatregel kan zijn een gevel zonder te openen delen (de oude dove gevel volgens de Wet geluidhinder) of een gevel met een voorziening voorlangs een te openen deel, waarmee geheel wordt voldaan aan de grenswaarde.

¹ In de Omgevingswet is de term “de geluidbelasting” vervangen door “het geluid”. Achter een geluidwaarde wordt alleen “ L_{den} ” of “ L_{night} ” geplaatst, en niet meer “dB”.

In dit verkennend onderzoek is nog niet het gecumuleerd geluid berekend of beoordeeld. Ook is het gezamenlijk geluid nog niet berekend. Het gezamenlijk geluid is een nieuwe geluidgrootte, waarbij het gaat om de cumulatie van het geluid van alle geluidbronsoorten en andere activiteiten (zoals bij gecumuleerd geluid), maar zonder toepassing van de correcties voor de verschillen in hinderlijkheid (hinder door weg geluid wordt anders ervaren dan hinder door spoorgeluid of industriegeluid). De waarden voor het gezamenlijk geluid vormen de basis voor de beoordeling van de gevelgeluidwering van woningen.

2.2 Geluidbeleid gemeente Hollands Kroon

Het geluidbeleid van de gemeente Hollands Kroon is opgesteld door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord, opgenomen in de 'Beleidsnotitie Hogere waarde Wet Geluidhinder' (versie 2.1, oktober 2012). Met de invoering van de Omgevingswet is dit beleid komen te vervallen. Een nieuw geluidbeleid geënt op de Omgevingswet is nog niet beschikbaar. Tot die tijd worden in het omgevingsplan bij het toestaan van hogere geluidwaarden de beleidsuitgangspunten van het voornoemde beleid (beleidsneutraal) aangehouden.

2.2.1 Geluidluwe gevel, woningindeling en geluidluwe buitenruimte

Conform het gemeentelijk geluidbeleid moeten woningen waarvoor hogere geluidwaarde(n) worden toegestaan, in principe beschikken over een geluidluwe gevel. De gemeente kan afhankelijk van de situatie hiervan gemotiveerd afwijken. Geluidluwe gevels ondervinden per geluidbronsoort geluid van ten hoogste de standaardwaarde (53 L_{den} voor gemeentewegen en 50 dB L_{den} voor rijkswegen).

Wanneer hogere geluidwaarde(n) meer dan 5 dB boven de standaardwaarde(n) benodigd zijn, moeten verblijfsruimten zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevel(s) grenzen. Daarbij geldt dat er minimaal één slaapkamer moet grenzen aan de geluidluwe gevel. Tevens geldt dat bij aanwezigheid van tuinen, minimaal één tuin aan de geluidluwe zijde moet gelegen zijn.

Indien de woning beschikt over een balkon of loggia, dient deze bij voorkeur te zijn gelegen aan een geluidluwe zijde. Het geluid mag in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger zijn dan de standaardwaarde(n). De eis geldt voor maximaal één buitenruimte per woning.

2.2.2 Niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen

De gemeente wil het gebruik van niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen (voorheen dove gevels) en de bouw van woningen op een locatie met (te) hoog geluidbelaste gevels zoveel mogelijk beperken. Per geval wordt afgewogen of toepassing van een van niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen op die locatie wel wenselijk is. Als een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen wordt overwogen, moet deze gevel geheel 'doof' worden uitgevoerd. Het gedeeltelijk 'doof' uitvoeren van een dergelijke gevel of het opknippen in 'dove' en 'niet-dove' geveldelen is niet toegestaan. Het aanwezig moeten zijn van tenminste één geluidluwe gevel is een vereiste.

Als bouwkundige maatregel in een niet-geluidgevoelige gevel wordt een voorzetgevel als oplossing gezien. Ook hiervoor geldt dat de geluidbelaste gevel geheel van een voorzetgevel zal moeten worden voorzien.

2.2.3 Gecumuleerd geluid

Conform het gemeentelijk geluidbeleid is er sprake van onaanvaardbaar geluid als het gecumuleerd geluid meer dan 3 dB hoger is dan de hoogst te verlenen hogere geluidwaarden. Op plaatsen waar dit wordt geconstateerd moeten extra maatregelen worden getroffen.

2.3 Geluidnormering windpark

Voor bestaande windparken (tenminste 3 windturbines) gelden de standaardwaarden uit artikel 5.74 van het Bkl en de geluidvoorschriften uit de Bruidsschatregels (artikel 22.76) niet. Voor bestaande windparken zijn de tijdelijke regels over geluid (overbruggingsregeling) in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) opgenomen: ten hoogste 47 L_{den} en 41 L_{night} (artikel 4.430c). Deze regels bieden hetzelfde beschermingsniveau als de voor windparken vervallen regels van het Bal en het Activiteitenbesluit (naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State).

3 Invoergegevens rekenmodellen

3.1 Geluidcontouren

Voor de verschillende geluidbron(soorten) zijn geluidcontouren berekend op de navolgende toetshoogten:

- 2 m (begane grond); - 5 m (1^e verdieping);
- 8 m (2^e verdieping); - 11 m (3^e verdieping).

In de geluidcontourkaarten zijn groentinten gebruikt voor gebieden waar voldaan wordt aan de betreffende standaardwaarde volgens het Bkl (weggeluid), dit is tevens de toetswaarde voor geluidluwe gevels, dan wel de geluidgrenswaarde volgens het Bal (geluid windpark). Bij geeltinten is er een hogere geluidwaarde van de betreffende geluidbronsoort (gemeentewegen en rijkswegen) van toepassing dan wel wordt de geluidgrenswaarde volgens het Bal (windpark) overschreden.

3.2 Verkeers- en weggegevens

Gemeentewegen

De verkeersgegevens de Oosterterpweg zijn aangereikt door de gemeente Hollands Kroon. Aangereikt zijn de telgegevens van 2020. Vooralnog is uitgegaan van deze gegevens². De aangereikte gegevens omvatten de etmaalintensiteiten en voertuigverdelingen. Voor de aan te houden etmaalverdelingen is een standaard verdeling aangehouden. Als wegdekverharding is het referentiewegdek (standaard dicht asfaltbeton) toegepast en de maximum toegestane snelheid bedraagt 60 km/uur.

Rijkswegen

De verkeers- en weggegevens van de rijkswegen zijn via het geluidregister van de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG) beschikbaar. Het betreft de geluidregistergegevens van 21 januari 2025. Deze gegevens zijn ingevoerd in het rekenmodel.

² Voor de berekening van het geluid van gemeentewegen moeten de verkeersintensiteiten voor het maatgevend jaar gehanteerd worden. Het bevoegd gezag zal zelf moeten bepalen wat het in een maatgevend jaar in de toekomst – veelal tien jaar na de beoogde realisatie van het plan, of een ander jaar als tien jaar zou leiden tot een te grote onderschatting – verwachte verkeersgeluid is.

3.3 Windmolenpark Wieringermeer

Het nieuwe Windmolenpark Wieringermeer bestaat uit 6 clusters die allemaal gelegen zijn binnen de gemeente Hollands Kroon: NUON 1, NUON 2, NUON 3, WCW, ECN en Poldermolen.

De invoergegevens van de windturbines zijn overgenomen uit het rapport 'Akoestisch onderzoek en onderzoek naar slagschaduw windpark Wieringermeer' met kenmerk 713057 AS WP Wieringermeer V3, gedateerd op 27 juni 2014 van Pondera Services.

4 Rekenmethoden geluid

4.1 Rekenmethode geluid door wegen

De berekeningen van het geluid L_{den} afkomstig van rijkswegen en gemeentewegen zijn uitgevoerd conform de Omgevingsregeling. Gebruik is gemaakt van de Standaardrekenmethode uit bijlage IVe van de Omgevingsregeling. De berekeningen zijn uitgevoerd met het computerprogramma Geomilieu v2024.1 van DGMR.

4.2 Rekenmethode geluid door windpark

Het geluid door het windpark is berekend aan de hand van bijlage IVi van de Omgevingsregeling. Hiervoor is eveneens het programma Geomilieu versie v2024.1 gebruikt. Hiermee zijn de jaargemiddelde geluidniveaus berekend.

5 Geluid door wegen

In de bijlagen van deze notitie zijn de diverse geluidcontourkaarten opgenomen vanwege het geluid door gemeentewegen, rijkswegen en het Windpark Wieringermeer, voor de diverse rekenhoogten 2 m, 5 m, 8 m en 11 m. Hiernavolgend wordt een beknopte beoordeling van het optredende geluid gegeven.

5.1 Gemeentewegen

In bijlage I zijn de geluidcontouren van het geluid door gemeentewegen opgenomen. Het geluid door gemeentewegen bedraagt ten hoogste ca. 63 L_{den} op de zuidelijke rand van het plangebied, en overschrijdt de standaardwaarde van 53 L_{den} in een gedeelte van het lege plangebied op alle beoordelingshoogten (tot een afstand van maximaal ca. 85 m gemeten vanaf de zuidelijke rand van het plangebied). Ter hoogte van de voorgevelrooilijn van de naastgelegen percelen bedraagt de optredende geluidwaarde ca. 58 L_{den} . Aan de grenswaarde van 70 L_{den} wordt overal voldaan.

5.2 Rijkswegen

In bijlage II zijn de geluidcontouren van het geluid door rijkswegen opgenomen. Het geluid door rijkswegen bedraagt ten hoogste ca. 56 L_{den} op de zuidwestelijke rand van het plangebied, en overschrijdt de standaardwaarde van 50 L_{den} in een gedeelte van het lege plangebied op alle beoordelingshoogten (tot een afstand van ca. 500 m gemeten vanaf de uiterste oostelijke rand van het plangebied). Aan de grenswaarde van 60 L_{den} wordt overal voldaan.

5.3 Geluid door Windpark Wieringermeer

In bijlage III van deze notitie zijn de geluidcontourkaarten opgenomen vanwege het geluid door de windturbines binnen het nieuwe Windpark Wieringermeer. Het geluid door windturbines bedraagt ten hoogste ca. 45 L_{den} en 39 L_{night} op de zuidoostelijke rand van het plangebied. De geluidgrenswaarden van 47 L_{den} en 41 L_{night} worden nergens overschreden in het lege plangebied.

6 Bedrijfsgeluid

Rondom het plangebied zijn diverse agrarische-, bedrijfs- en maatschappelijke activiteiten (voorheen: inrichtingen) gesitueerd. Vanwege de voorgenomen woningbouwontwikkeling kunnen bestaande activiteiten in de omgeving wellicht belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Daarnaast moet ter plaatse van de nieuwe woningen in verband met de nabijheid van deze activiteiten een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd worden in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarvoor is aansluiting gezocht bij de (inmiddels vervallen) VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) en de nieuwe VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' (oktober 2024).

6.1 Agrarische activiteiten

Voor het agrarisch gebied rondom het plangebied en waaronder het plangebied zelf ook valt, is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (17 oktober 2011) van toepassing. Daarbij is het plangebied voor de nieuwe woningen rondom een bestaande (reguliere) woonfunctie gesitueerd.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden rondom het plangebied zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven en de daarbij behorende bedrijfswoning, inclusief ondersteunende (neven)activiteiten. Intensieve veehouderij is rondom het plangebied niet aanwezig in de huidige situatie en is aldaar ook niet toegestaan volgens het omgevingsplan. Dergelijke grondgebonden agrarische activiteiten kennen een milieu-categorie 2 volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', met een richtafstand voor geluid van 30 m tot een rustig woongebied en 10 m tot een gemengd gebied met wonen. Ook volgens de nieuwe VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' geldt een ingeschatte geluidgebruiksruimte van 30 m tot een rustig woongebied. De afstand tot de aan de overzijde van de Oosterterpweg gelegen agrarische activiteit bedraagt tenminste 19 m (afhankelijk van de uiteindelijke invulling van het plangebied).

Gelet op de aard van de agrarische activiteiten rondom het plangebied (akkerbouw) en de aanwezigheid van bestaande (reguliere) woonfuncties gemengd met het agrarisch gebied, vormt de voorgenomen woningbouwontwikkeling geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de bestaande agrarische activiteiten rondom het plangebied.

6.2 Bedrijventerreinen

Binnen het bestemmingsplan 'Wieringerwerf' (27 januari 2011) is voor de bedrijventerreinen Robbenplaat en Dorsmolen het principe van milieuzonering volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' toegepast. In het bestemmingsplan zijn de toegestane activiteiten afhankelijk gesteld van de ligging ten opzichte van de op of nabij het bedrijventerrein gelegen woningen. Daarbij is bij het bepalen van de toelaatbaarheid van activiteiten uitgegaan van een 'rustige woonwijk' als gebiedstypering. In de directe omgeving van het bedrijventerrein is daarentegen sprake van een gemengd gebied.

Op de verbeelding en in de bestemmingsplanregels is een regeling opgenomen waarmee de toegestane milieucategorie van bedrijven hoger wordt naarmate de afstand tot bestaande woningen toeneemt. Omdat de nieuwe woningen op dezelfde dan wel grotere afstand zijn gelegen van de bedrijventerreinen ten opzichte van de bestaande woningen, vormen de nieuwe woningen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de activiteiten op de nabij gelegen bedrijventerreinen.

6.3 Sportfuncties

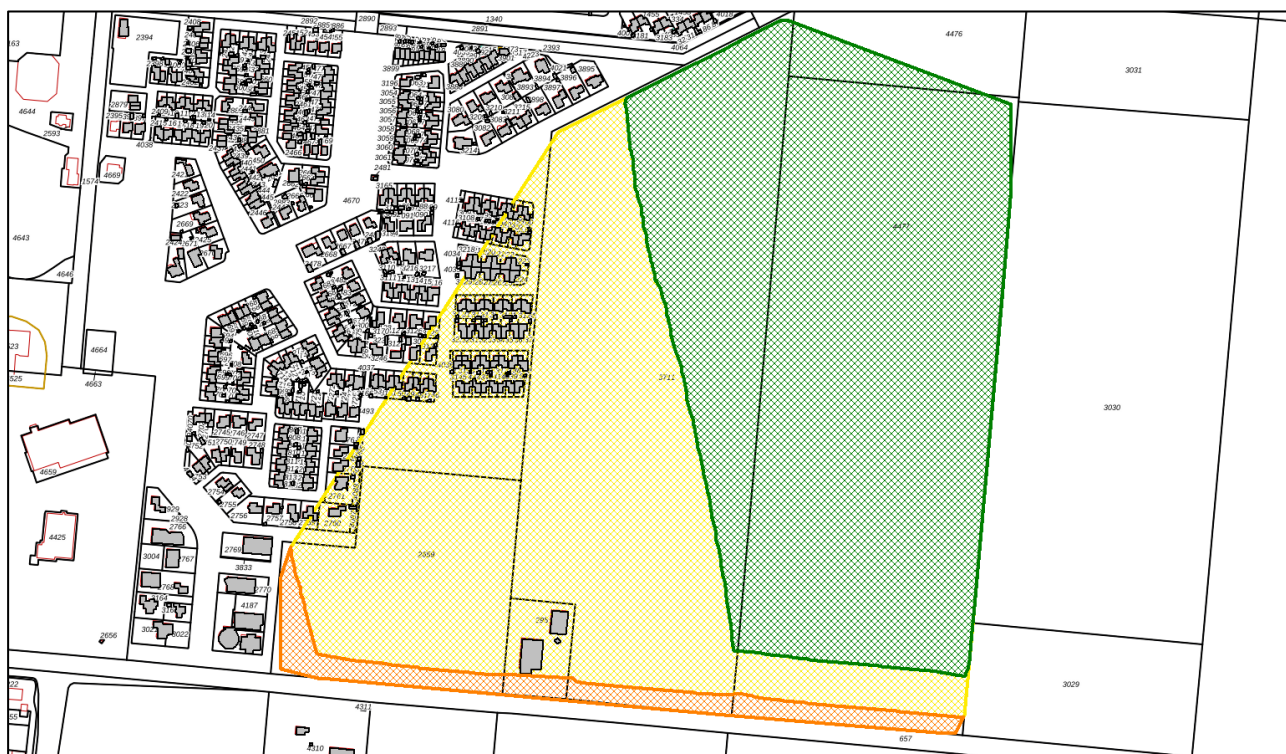
Ook binnen het bestemmingsplan 'Wieringerwerf Campus de Terp' (25 november 2021) is voor de maatschappelijke functies (onderwijs, kinderopvang en sport) het principe van milieuzonering volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' toegepast. Omdat de nieuwe woningen op grotere afstand zijn gelegen van Campus de Terp ten opzichte van de bestaande woningen, vormen de nieuwe woningen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van deze activiteiten.

6.4 Conclusie bedrijfsgeluid

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling van de nieuwe woningen geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van de omliggende bestaande activiteiten. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7 Consequenties voor de woningbouwontwikkeling

Binnen het plangebied worden de standaardwaarden door gemeentewegen en rijkswegen overschreden. In navolgende figuur 2 is een overzicht van het lege plangebied gegeven waarin de geluidluwe locaties (locatie waar per geluidbronsoort het geluid voldoet aan de standaardwaarde, in groen weergegeven), locaties met een hogere geluidwaarde(n) van ten hoogste 5 dB meer dan de standaardwaarde(n) (in geel weergegeven), en locaties waar de standaardwaarde(n) met meer dan 5 dB overschreden wordt (in oranje aangeduid). Deze figuur is gebaseerd op de maatgevende geluidcontouren, dit zijn de contouren op een toetshoogte van 11 m (3^e verdieping). Opgemerkt wordt dat nergens niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen nodig zijn.



Figuur 2: Overzicht leeg plangebied met geluidluwe locaties (in groen), locaties met hogere geluidwaarden van ten hoogste de standaardwaarde(n) + 5 dB (in geel), en locaties met hogere geluidwaarden meer dan 5 dB boven de standaardwaarde(n) (in oranje)

Voor die gevels waar niet wordt voldaan aan de standaardwaarde is het nodig dat in de omgevingsvergunning (voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) hogere geluidwaarden worden toegestaan. De betreffende woningen met een hogere geluidwaarde moeten beschikken over een geluidluwe gevel, en mogelijk ook een slaapkamer en een tuin of balkon aan de geluidluwe zijde indien de standaardwaarde met meer dan 5 dB overschreden wordt.

Noord-zuid georiënteerde woningen parallel met de Oosterterpweg in de eerstelijnsbebouwing met waar nodig de buitenruimte en een slaapkamer aan de noordzijde, zullen zonder meer voldoen aan de aanvullende voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid inzake geluidluwe zijden en woningindelvingsvereisten. Eenzelfde principe geldt voor oost-west georiënteerde woningen aan de westzijde van het plangebied (parallel met de A7) als eerstelijnsbebouwing binnen perceel 2659. In deze situaties zullen naar verwachting voor de nieuwe woningen geen aanvullende bouwkundige maatregelen noodzakelijk zijn teneinde te voldoen aan de aanvullende voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Tot slot merken wij op dat de geluidcontouren inzichtelijk zijn gemaakt in een leeg plangebied, waarin het geluid het verste kan reiken. Met een ingevuld plangebied worden de geluidluwe gebieden groter en de met geluid belaste gebieden kleiner, door onderlinge afscherming van de bouwblokken. Verwacht wordt dat met de afscherming van de eerstelijnsbebouwing aan de zuid- en westzijde van het plangebied, het geluid op de achterliggende bebouwing op de meeste posities zal voldoen aan de standaardwaarden.

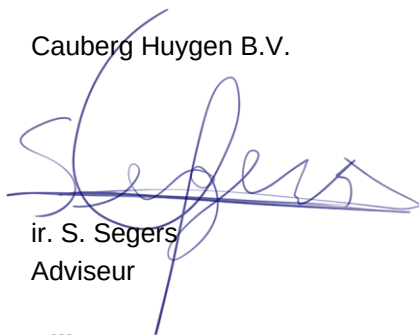
8 Conclusie

In opdracht van Rijksvastgoedbedrijf is door Cauberg Huygen een verkennend onderzoek van het omgevingsgeluid uitgevoerd voor de ontwikkeling van nieuwe woningen op een drietal agrarische percelen aan de Oosterterpweg, aan de zuidoostelijke rand van Wieringerwerf. In dit onderzoek is op een viertal toetshoogten (begane grond t/m 3^e verdieping) geluidcontouren berekend ten gevolge van gemeentewegen (Oosterterpweg), rijkswegen (A7) en het nieuwe Windpark Wieringermeer.

Ten aanzien van het geluid door gemeentewegen en rijkswegen zullen voor de nieuwe woningen hogere geluidwaarden nodig zijn, maar zijn geen niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen benodigd. Met een akoestisch gunstige positionering en indeling van de eerstelijnsbebouwing langs de Oosterterpweg en aan de westzijde van perceel 2659 (zie hoofdstuk 7) mag verwacht worden dat voor de nieuwe woningen geen aanvullende bouwkundige maatregelen noodzakelijk zullen zijn teneinde te voldoen aan de aanvullende voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid (geluidluwe zijden).

Het geluid door windturbines en potentieel bedrijfsgeluid is voor de beoogde woningbouwontwikkeling verder niet relevant.

Cauberg Huygen B.V.

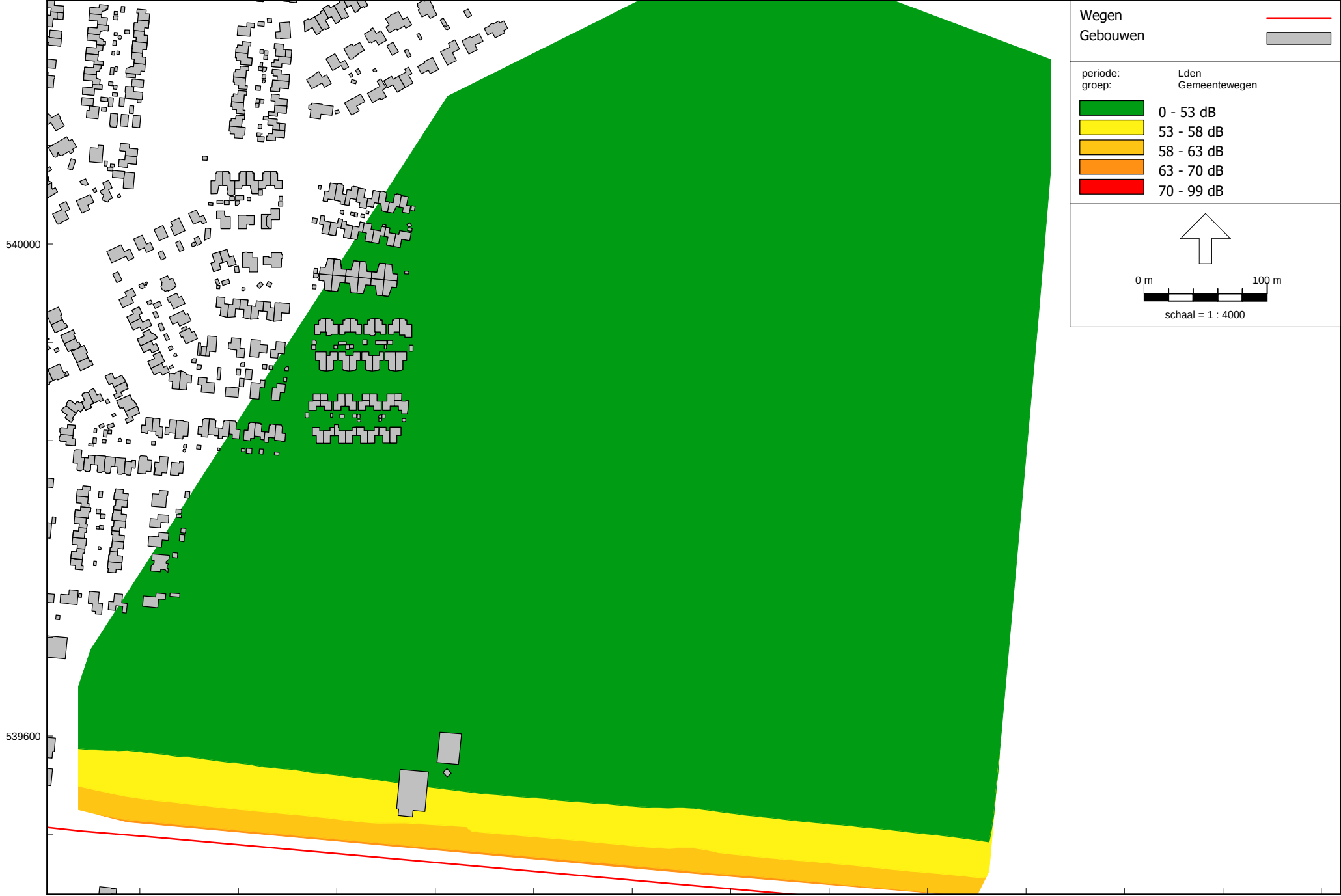


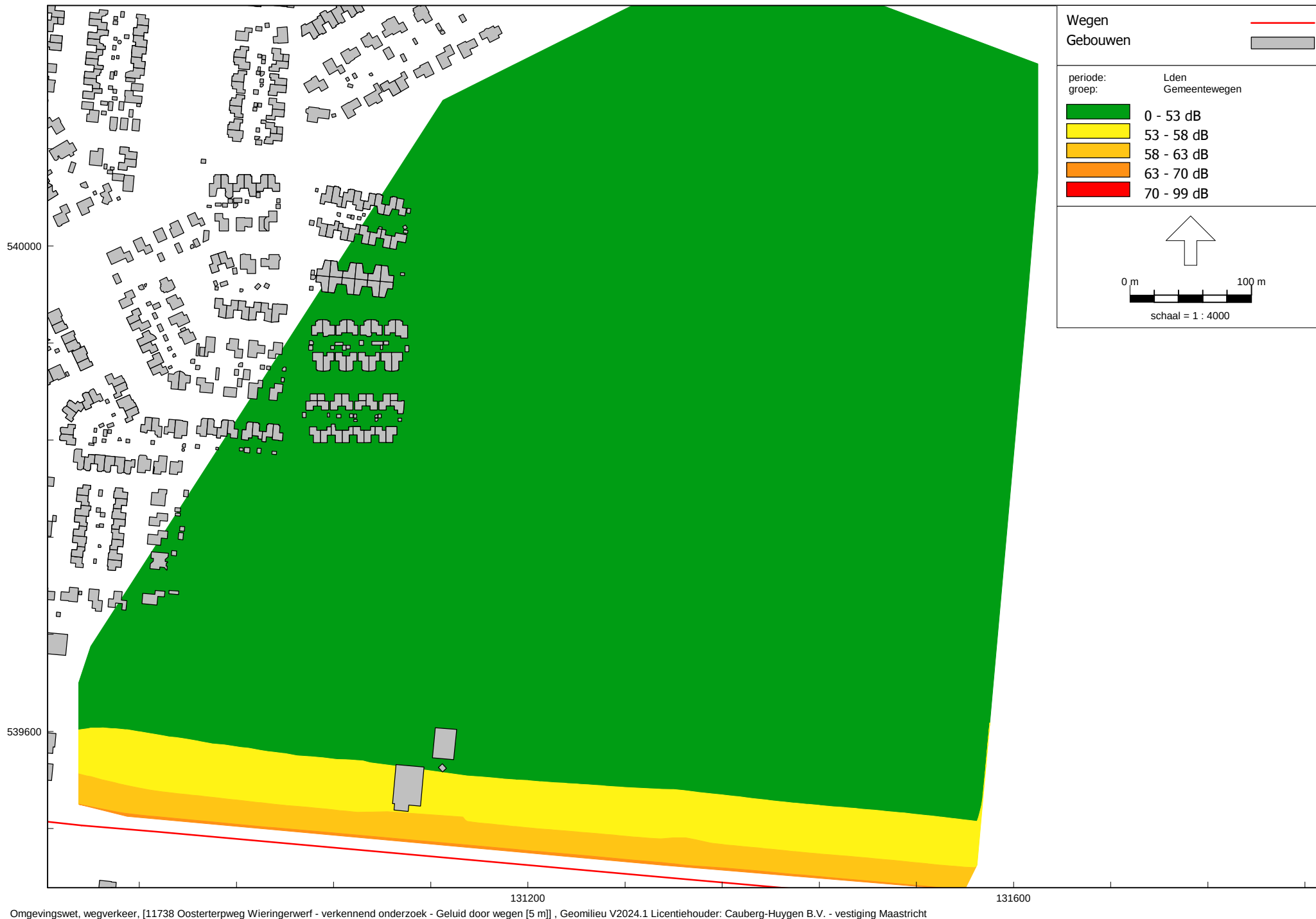
ir. S. Segers
Adviseur

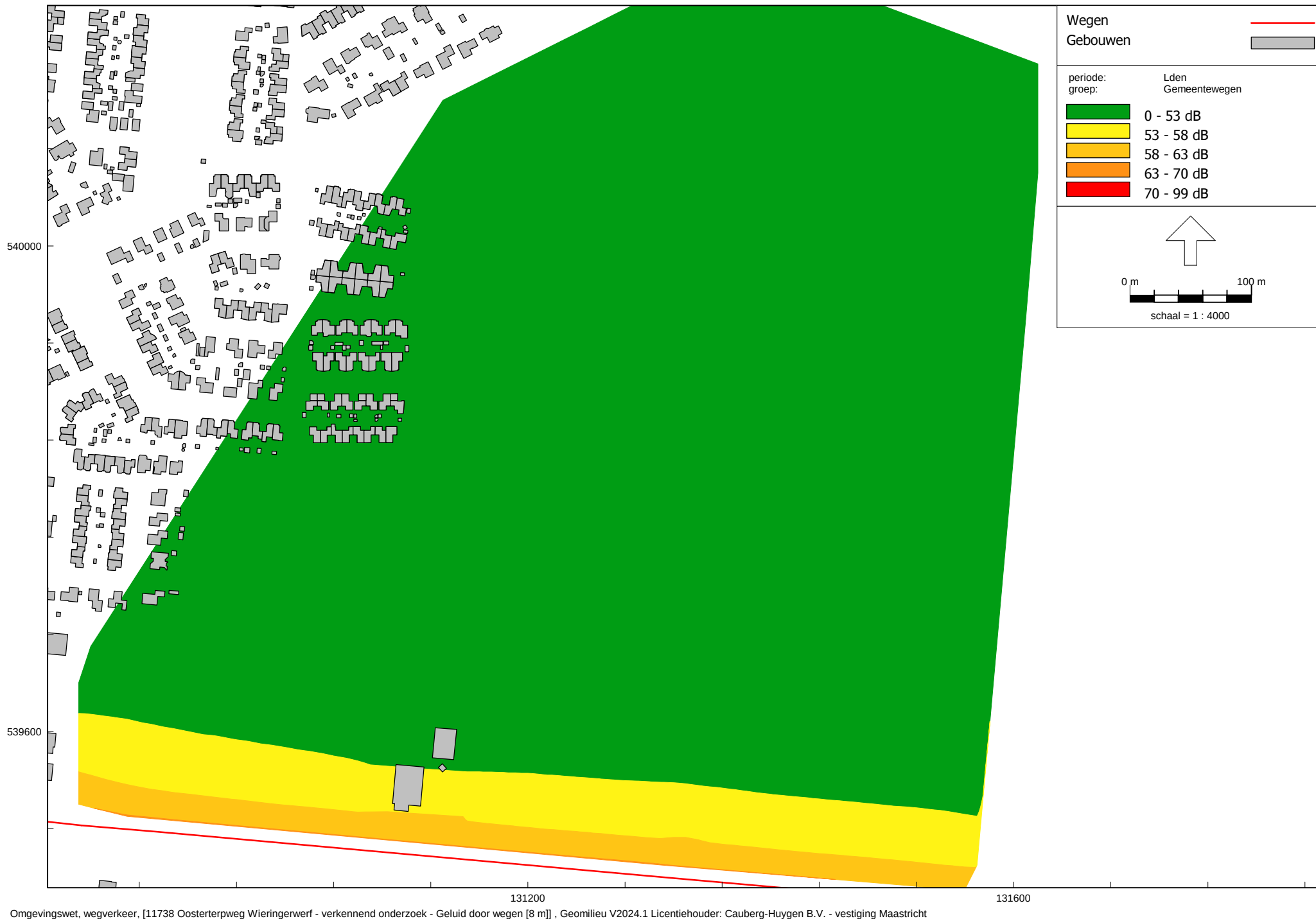
Bijlagen

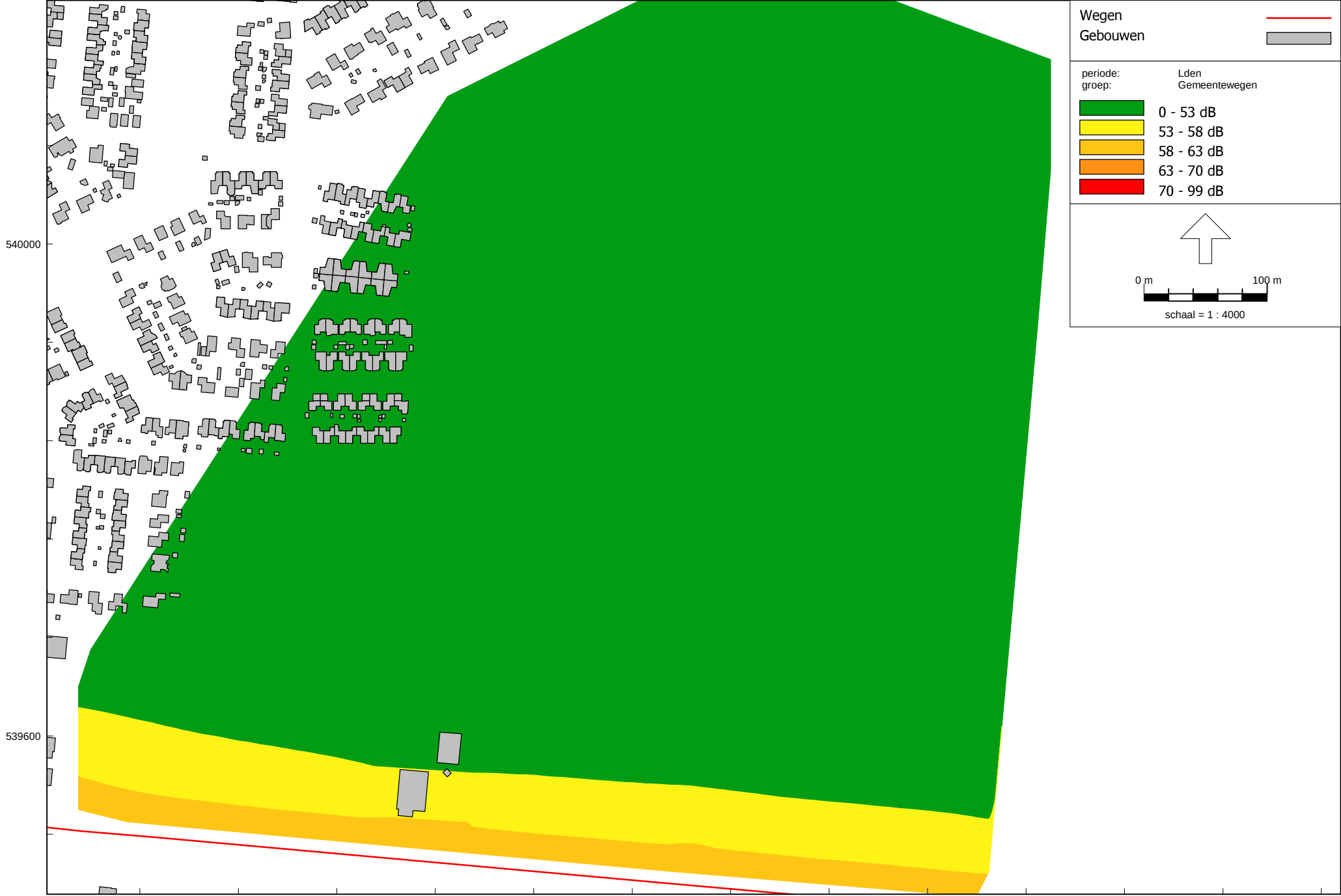
Bijlage I	Geluid door gemeentewegen
Bijlage II	Geluid door rijkswegen
Bijlage III	Geluid door windturbines

Bijlage I Geluid door gemeentewegen

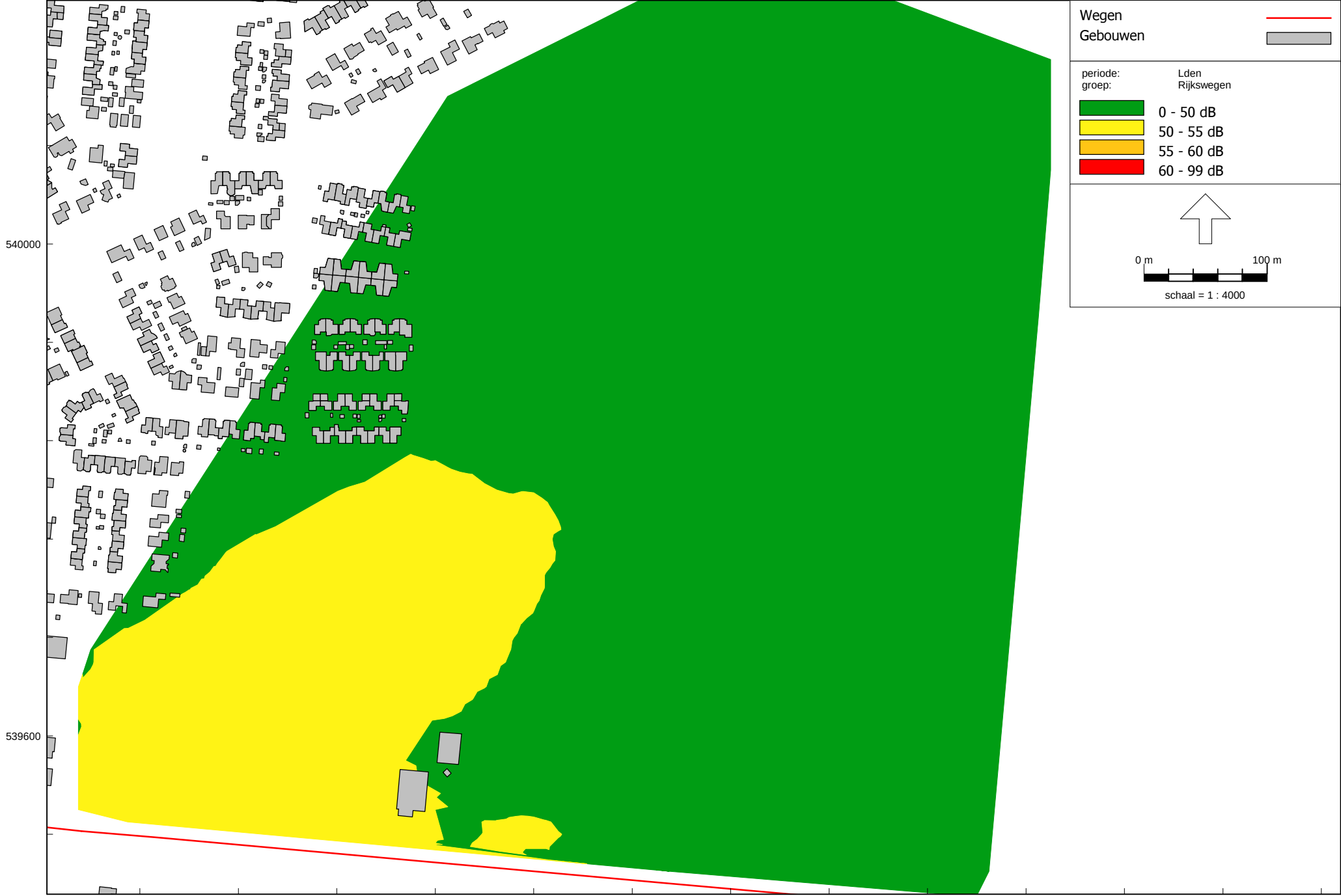


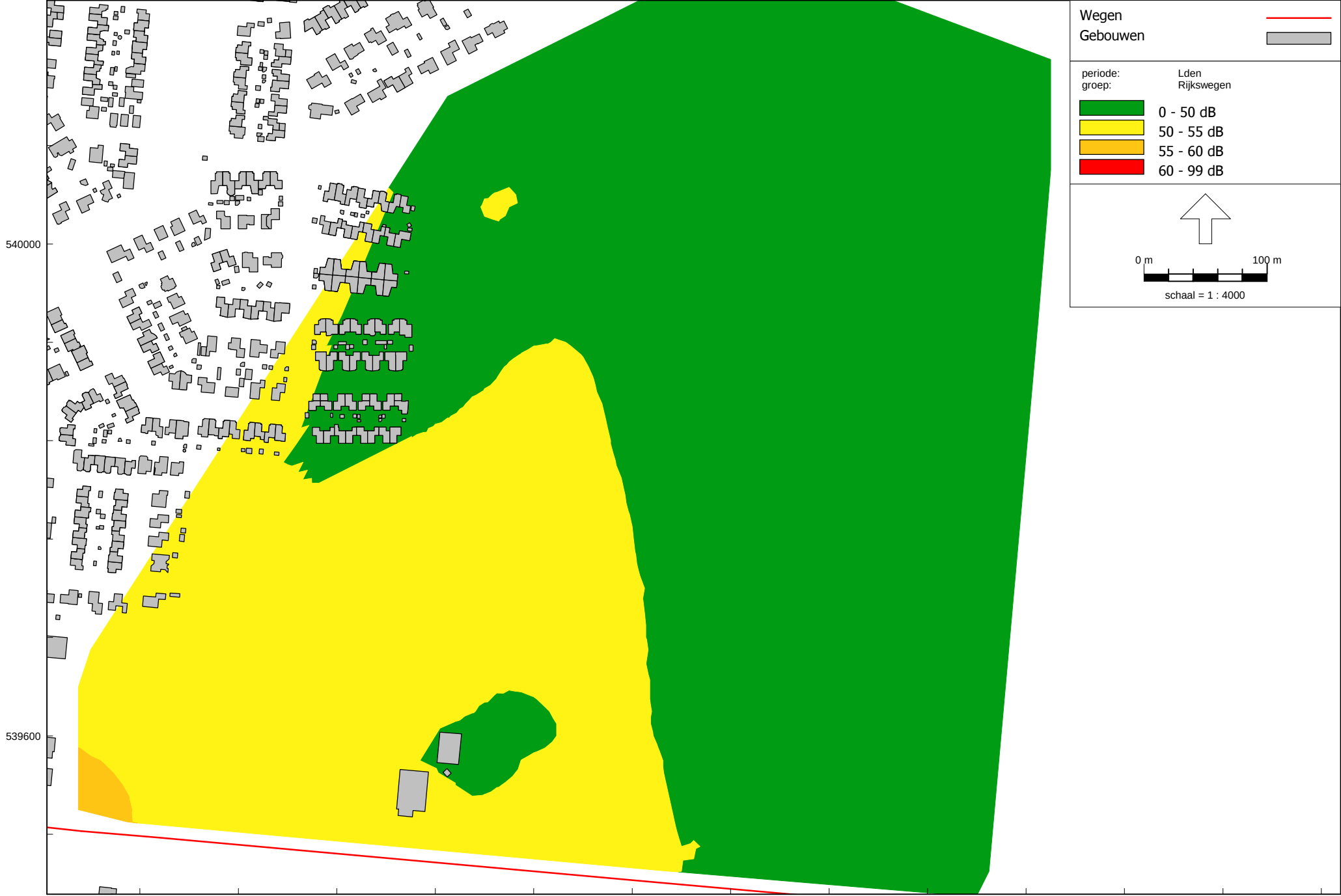


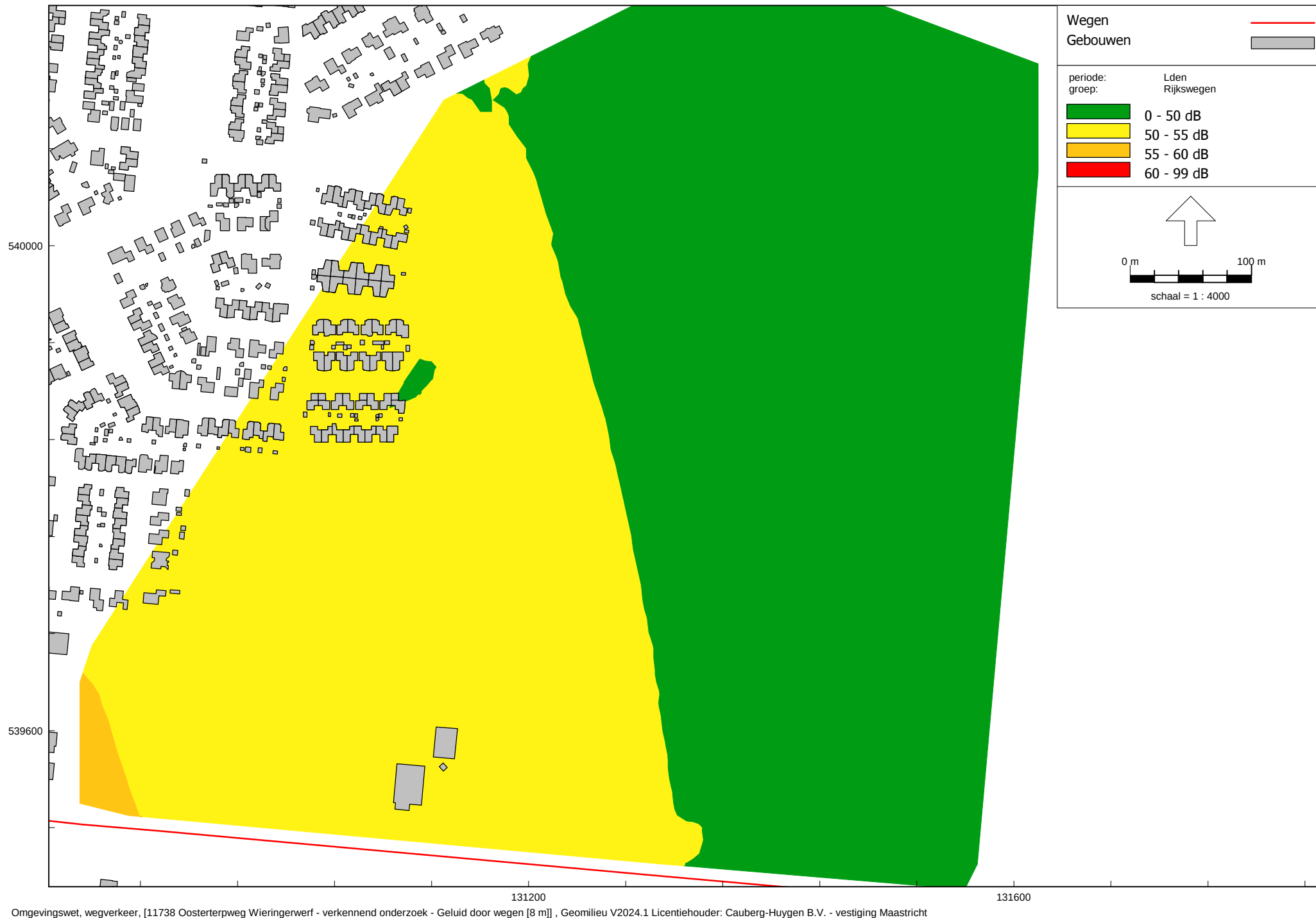


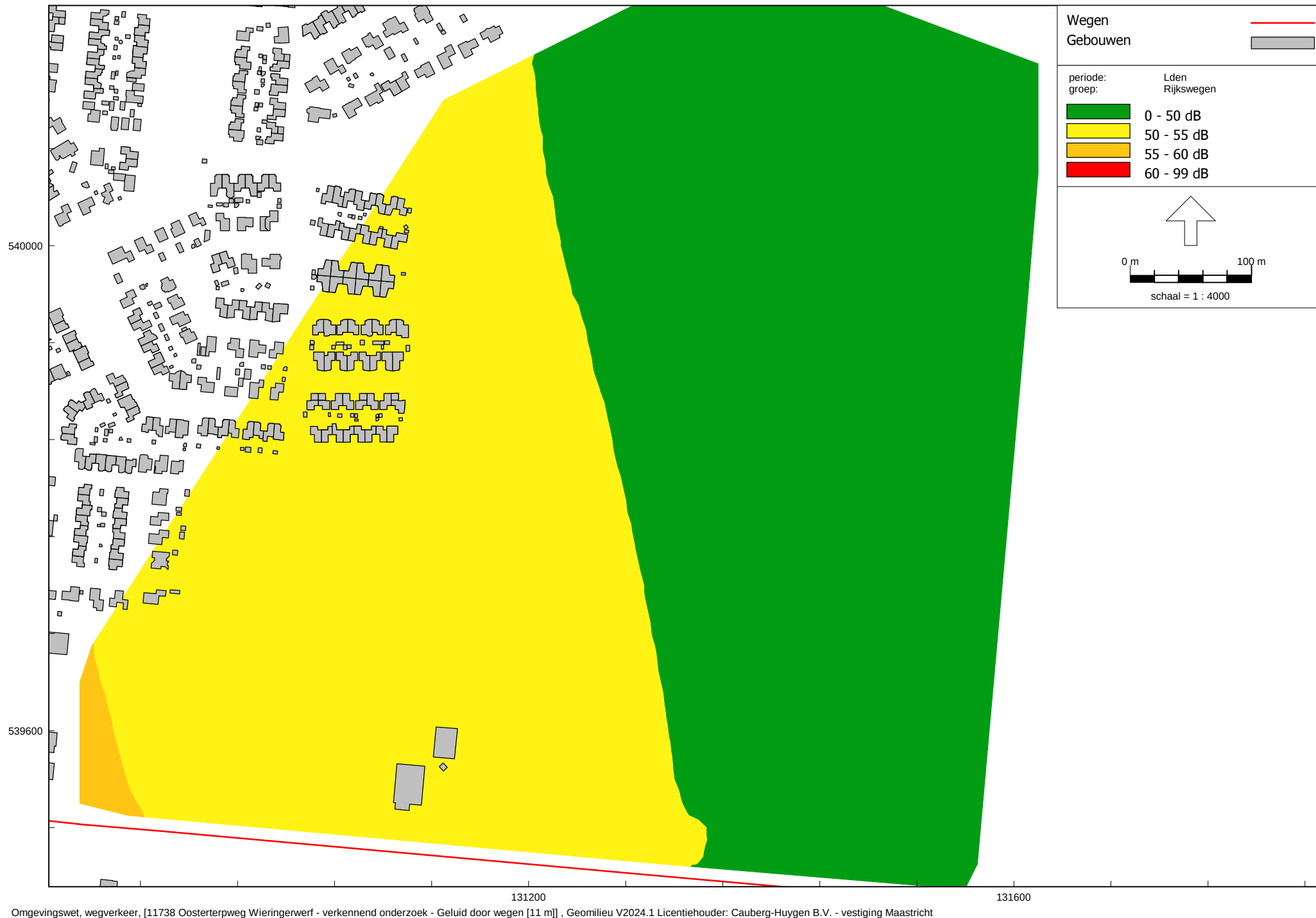


Bijlage II Geluid door rijkswegen

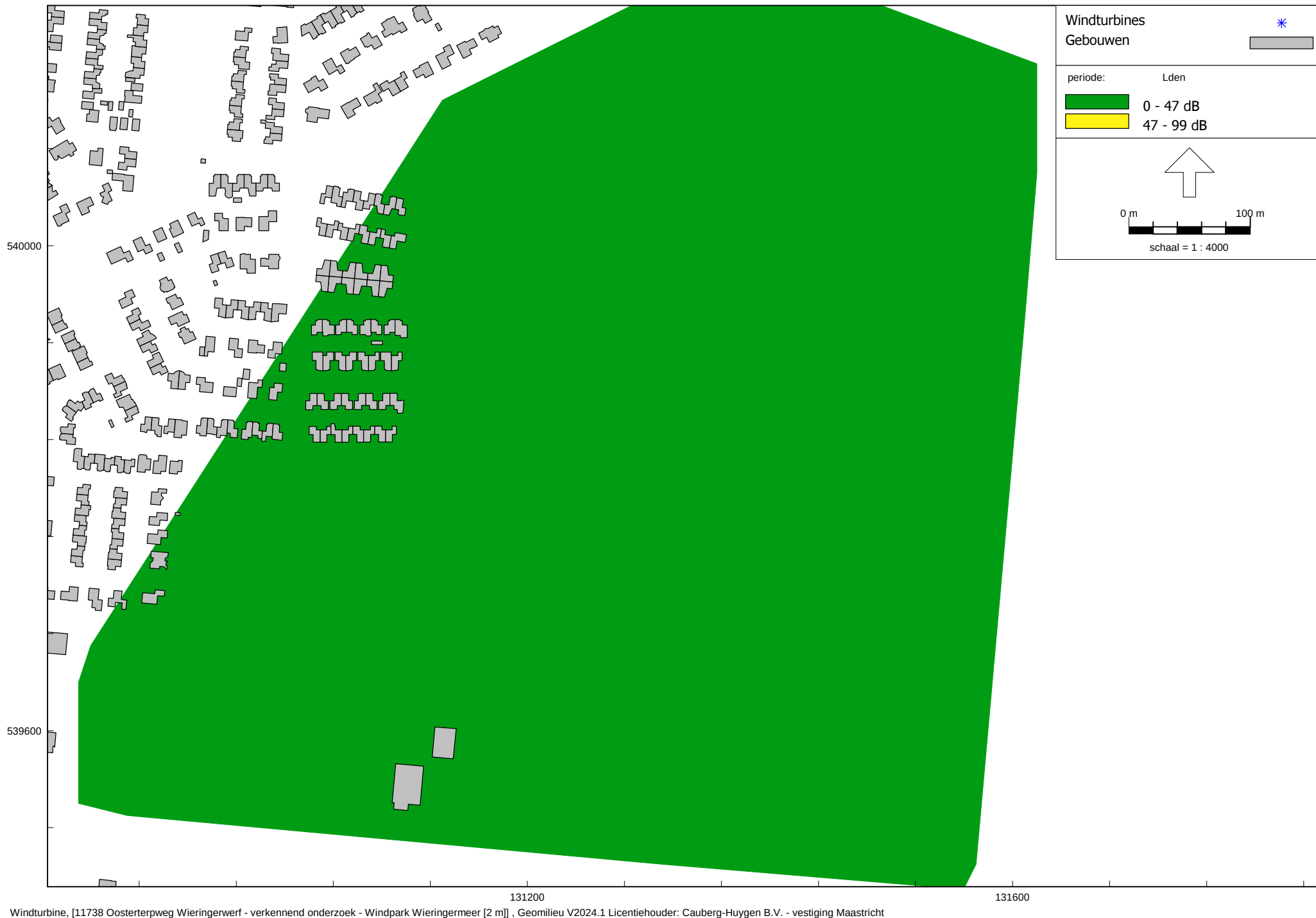


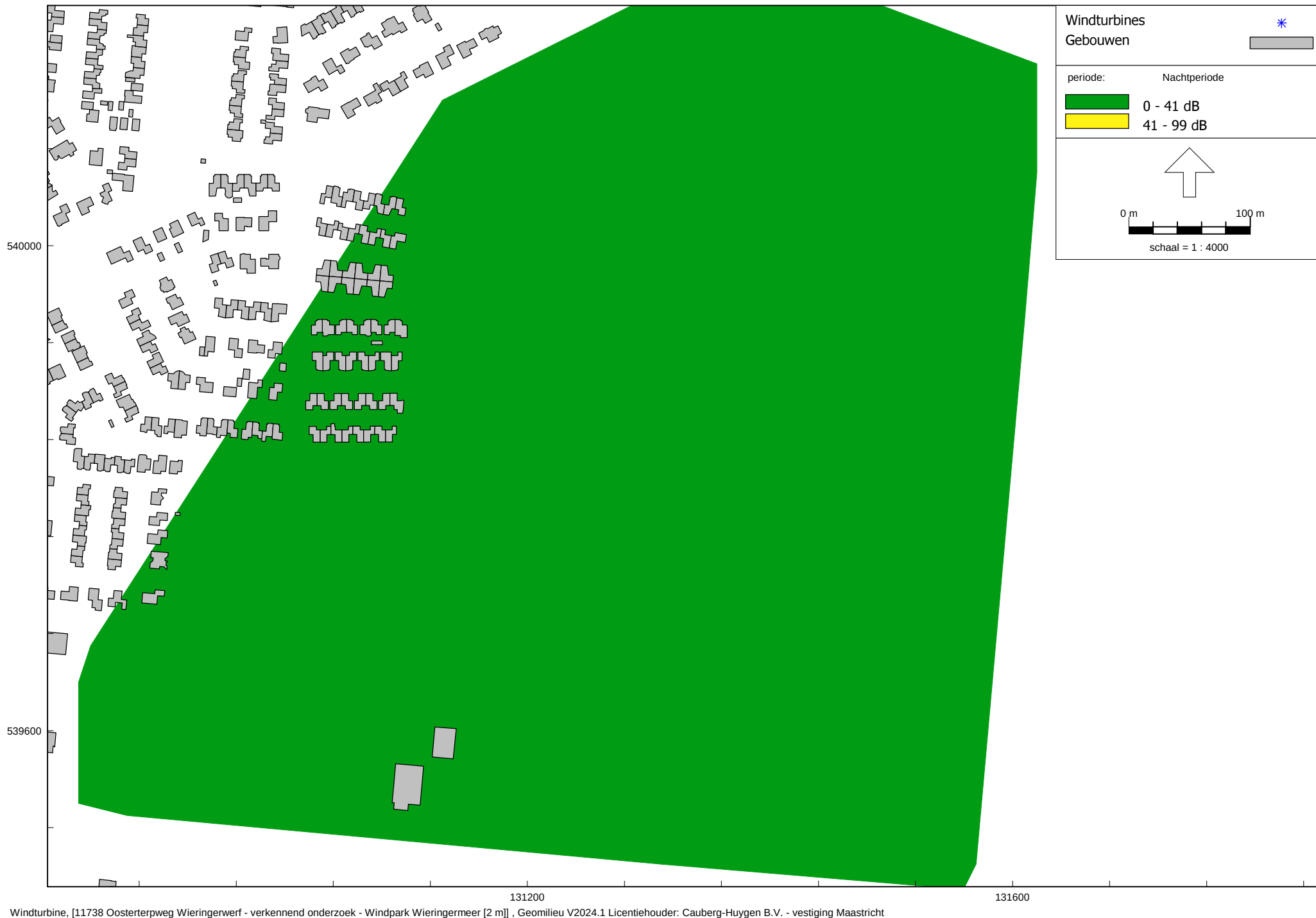


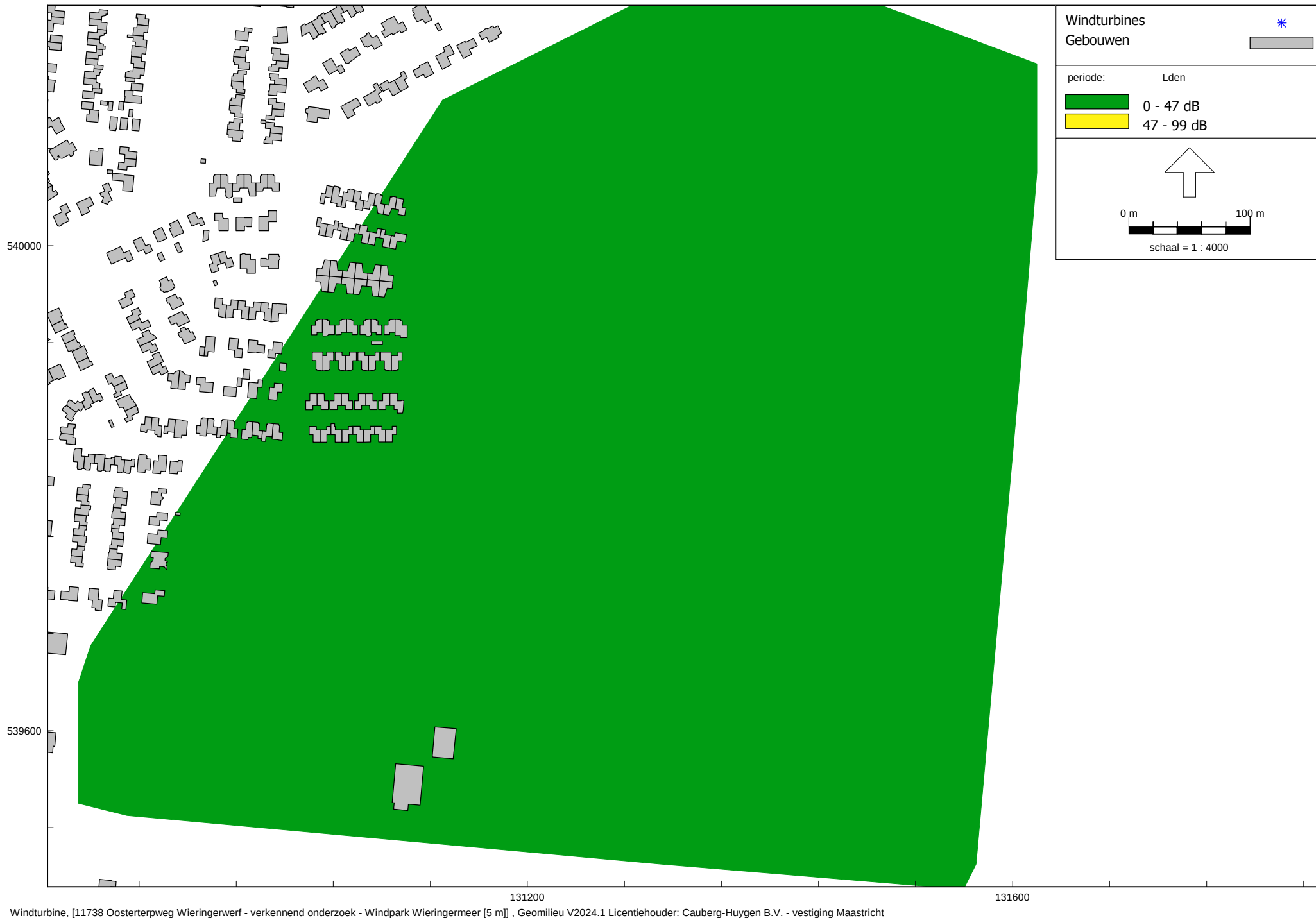


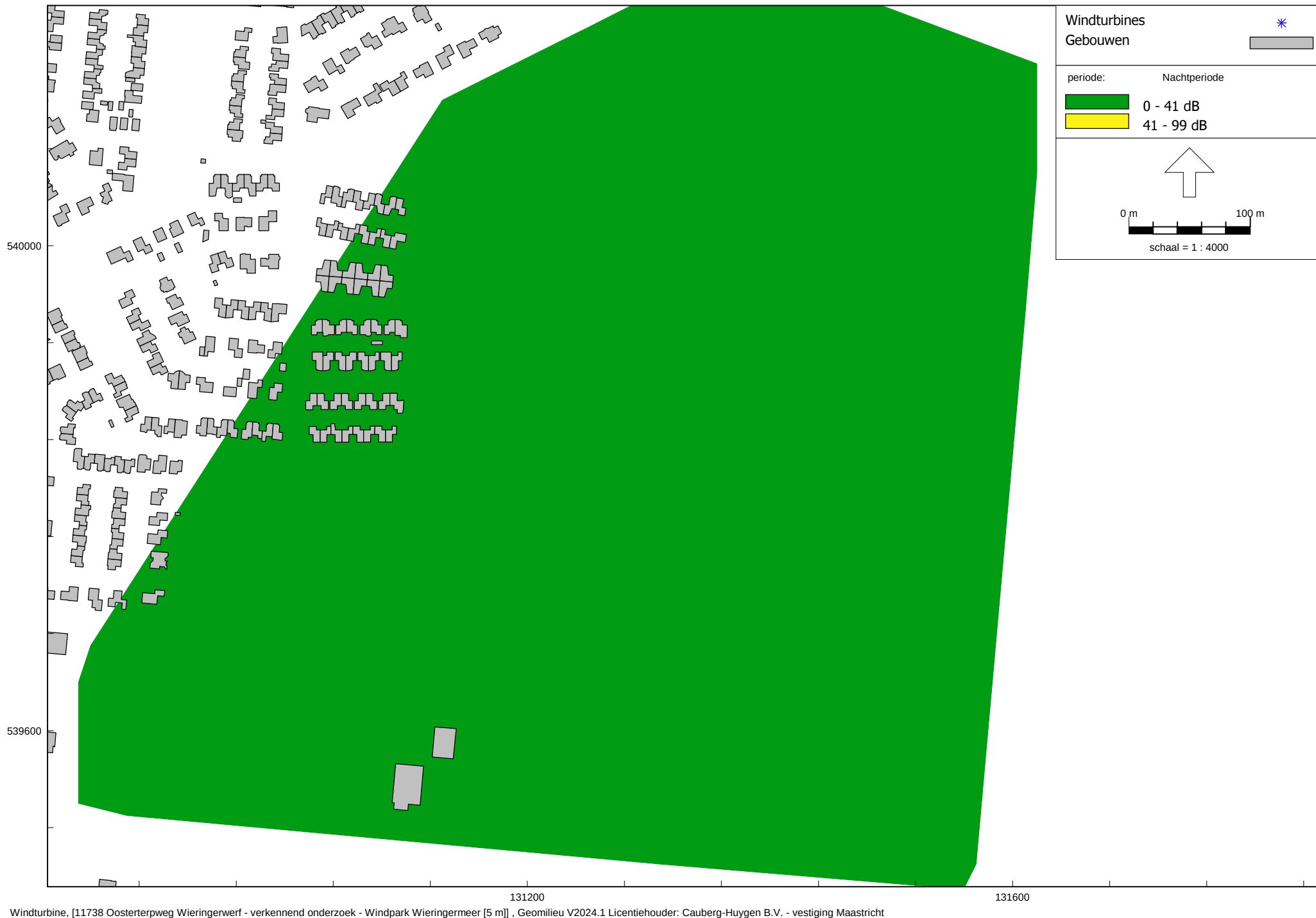


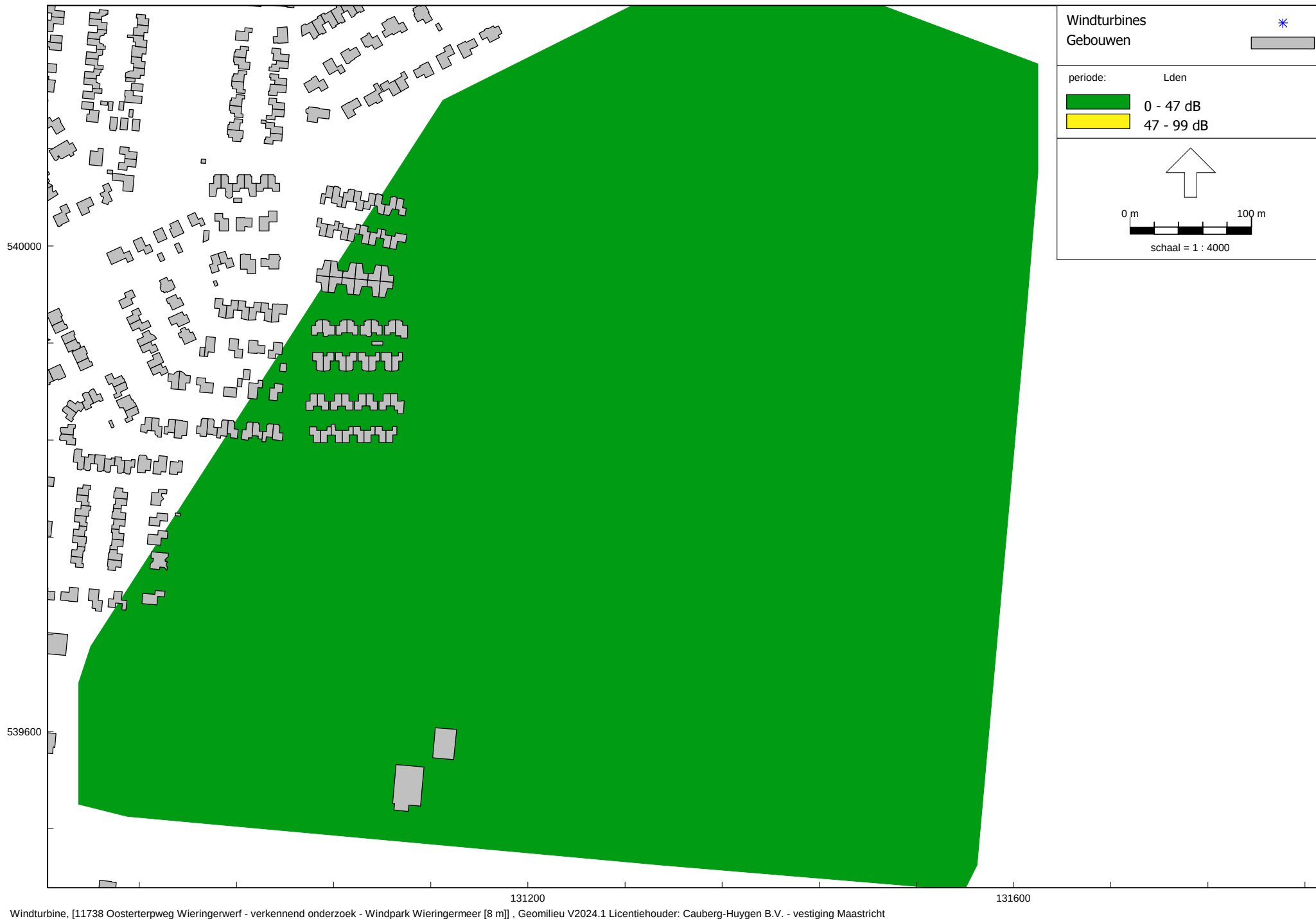
Bijlage III Geluid door windturbines

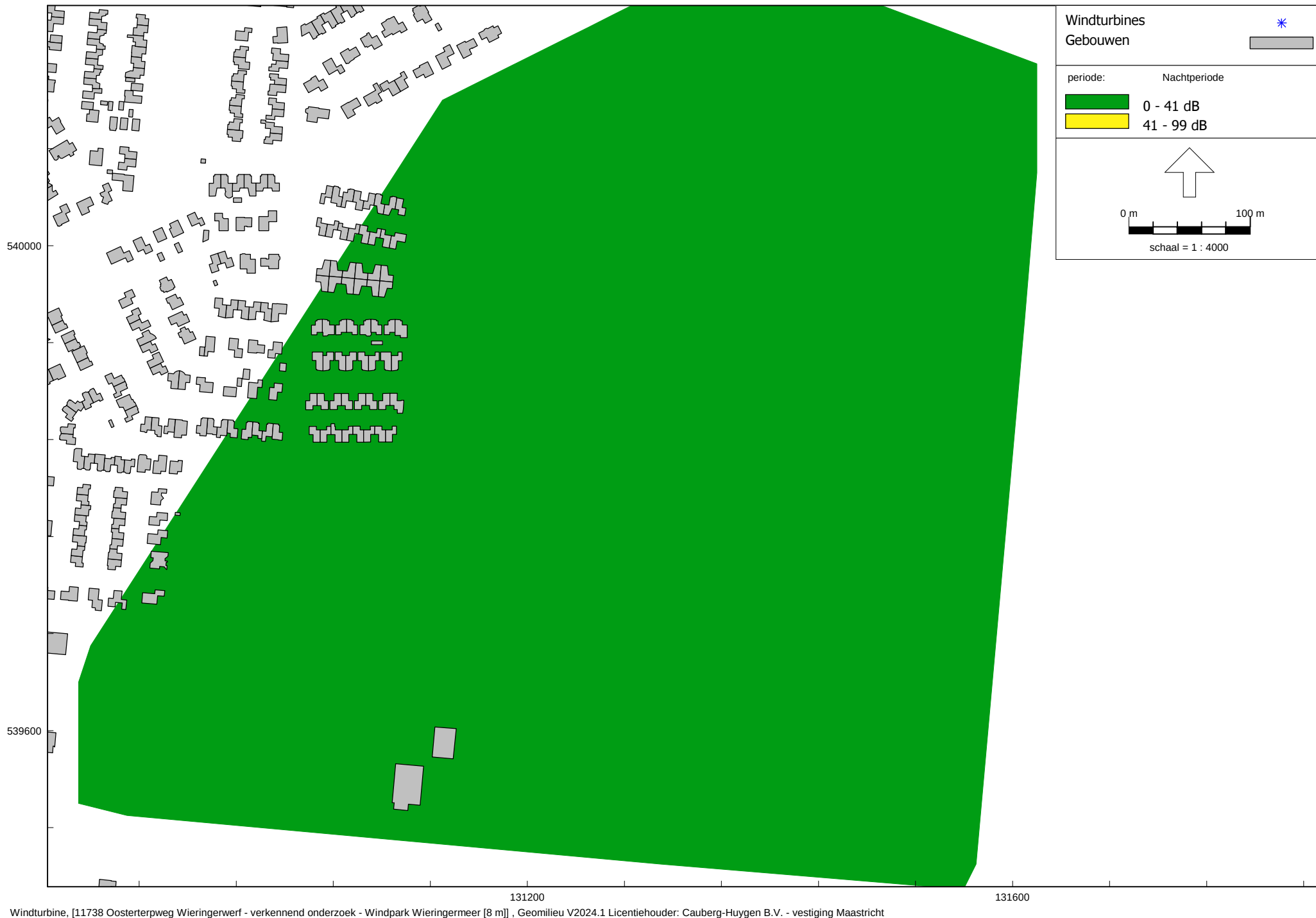


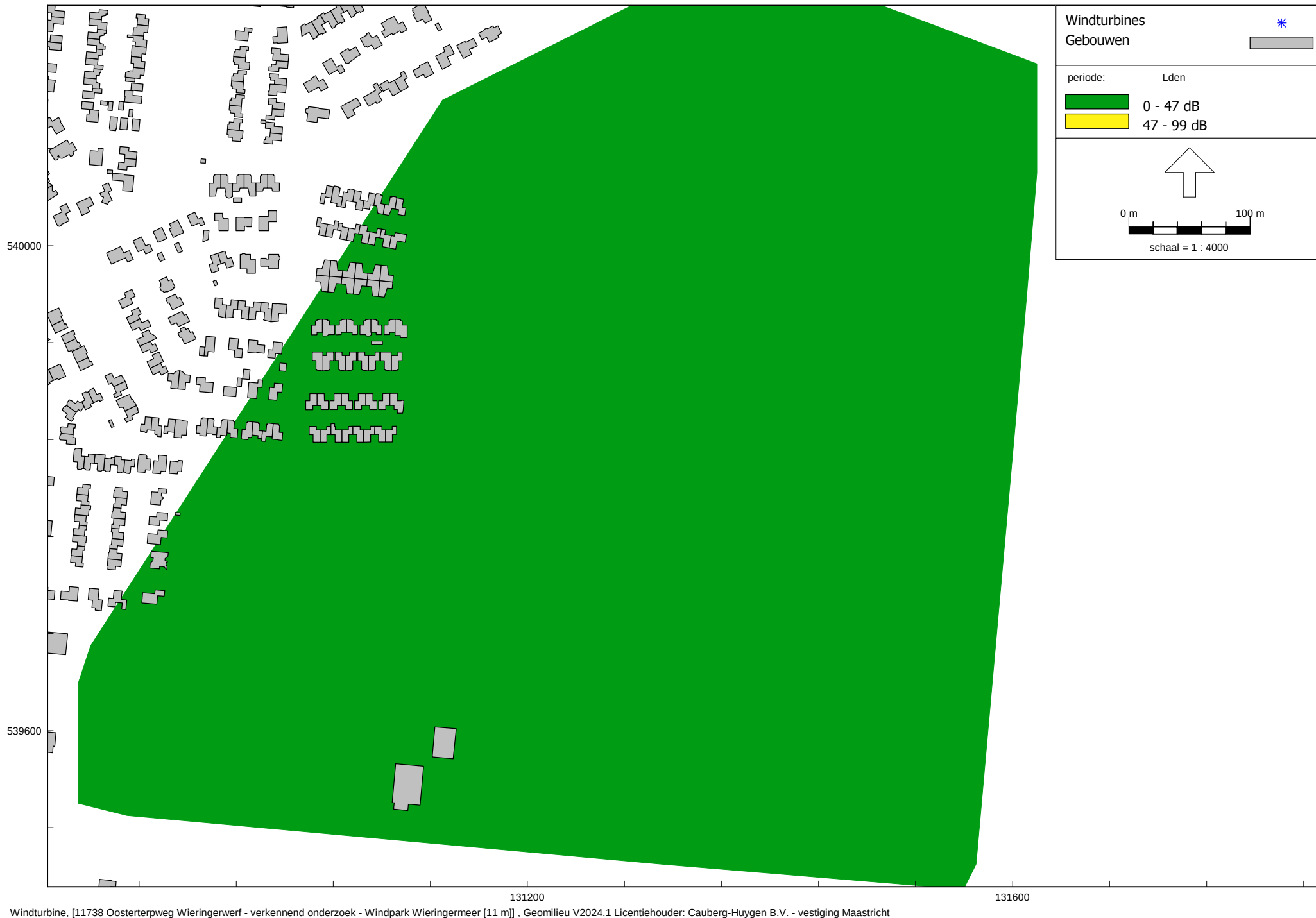


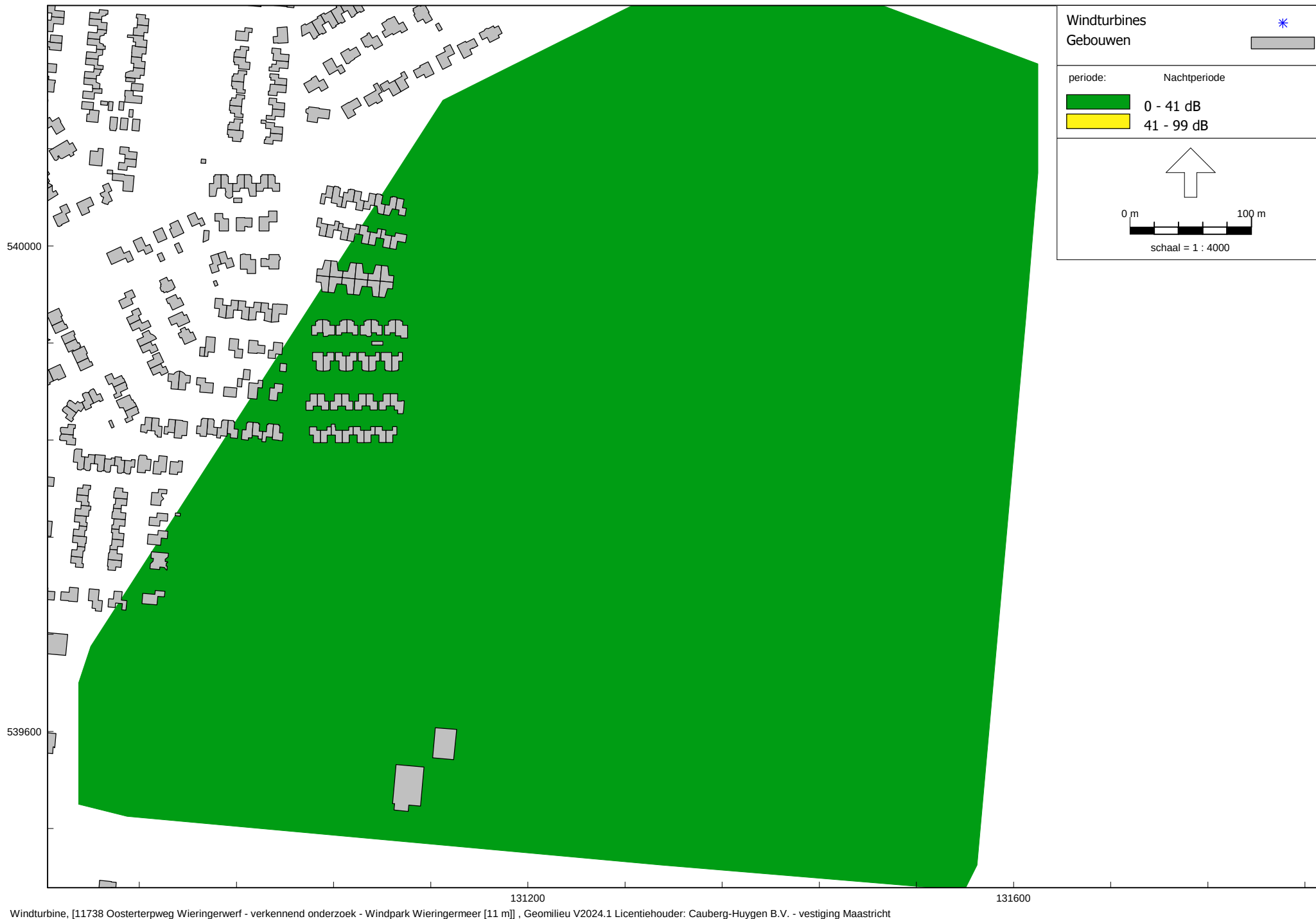












Bijlage 5 | Mobiliteitsonderzoek

Goudappel (17 september 2025)

Verkeersonderzoek woningbouw Wieringerwerf

Definitief

Opdrachtgever

Titel rapport

Kenmerk

Datum publicatie

Projectleider Goudappel

Projectteam Goudappel

Projectteam opdrachtgever

Status

Rijksvastgoedbedrijf

Verkeersonderzoek woningbouw

Wieringerwerf

020514.20250917.R1.03

17 september 2025

Samir Ajanovic

Robbert Abbink, Mark Mombarg, Thomas

Groot

Ingrid Juffermans, Jeroen Grajer

Definitief

© Copyright Goudappel BV 17-9-25



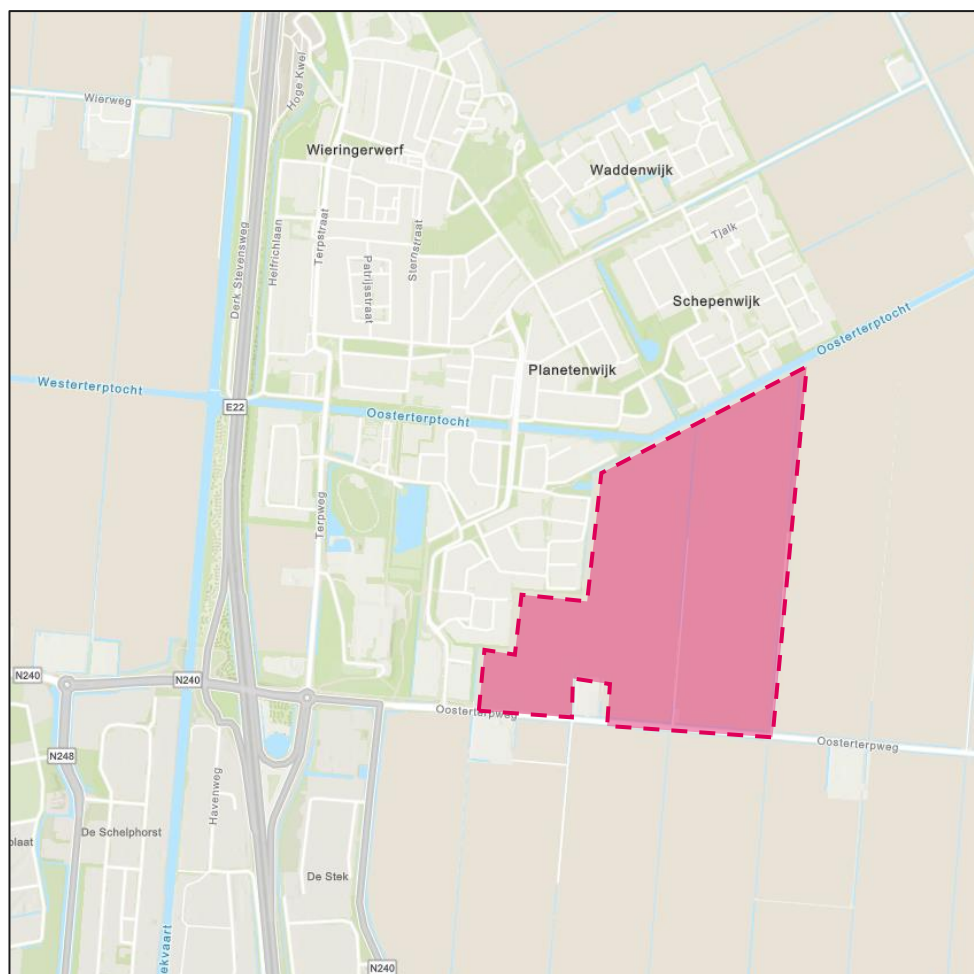
Inhoudsopgave

1. Context	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Functieprogramma	2
1.3 Leeswijzer	2
2. Huidige situatie	3
2.1 Verkeersstromen in de omgeving	3
2.2 Snelheid	4
2.3 Verkeersveiligheid	4
2.4 Ontwikkeling Oude Zeug	4
3. Verkeersgeneratie	5
3.1 Aanpak en uitgangspunten	5
3.2 Resultaat verkeersgeneratie	6
3.3 Verdeling van verkeer	6
4. Verkeersafwikkeling	8
4.1 Aanpak en uitgangspunten	8
4.2 Resultaat kruispunt Oosterterpweg – Dorsmolen	9
4.3 Resultaat kruispunt Oosterterpweg – N240	10
4.4 Resultaat rotonde Oosterterpweg – Terpweg – A7	12
4.5 Resultaat kruispunt Westerterpweg – Havenweg - A7	15
4.6 Overige aspecten	16
4.7 Aanvullende analyse infrastructurele maatregelen	17
5. Inrichting Oosterterpweg	19
6. Conclusies	21
Bijlage 1 Kruispuntstromen	22

1. Context

1.1 Aanleiding

Het Rijksvastgoedbedrijf is voornemens een stuk agrarische grond ten zuidoosten van Wieringerwerf te bestemmen voor woningbouw. Het gebied bevat ruimte voor maximaal 1.000 woningen in verschillende categorieën. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats via de zuidzijde, op de Oosterterpweg. Voor voetgangers en fietsers komen er ook rechtstreekse verbindingen met Wieringerwerf. Als gevolg van de beoogde woningbouwontwikkeling nemen de verkeersstromen in omvang toe. Daarom heeft het Rijksvastgoedbedrijf aan Goudappel B.V. gevraagd om de verkeerstoename en de effecten daarvan op de verkeersafwikkeling inzichtelijk te maken. Het verkeersonderzoek gaat uit van een gemiddelde situatie die representatief is voor het grootste deel van het jaar. Eventuele pieken in landbouwverkeer tijdens het seizoen zijn vaak relatief kortstondig en vormen geen representatief verkeersbeeld voor het hele jaar. In voorliggende rapportage worden de gehanteerde aanpak, uitgangspunten en conclusies van het onderzoek toegelicht.



Figuur 1.1: Beoogde locatie voor woningbouw ten zuidoosten van Wieringerwerf

1.2 Functieprogramma

Het plangebied omvat ruimte om maximaal 1.000 woningen te realiseren. Ten behoeve van dit verkeersonderzoek is uitgegaan van de maximale invulling met 1.000 woningen. In de praktijk zal het daadwerkelijk te realiseren woningen wat lager liggen, waardoor dit verkeersonderzoek uitgaat van een worstcasescenario. Het gehanteerde (worstcase) functieprogramma ten behoeve van dit verkeersonderzoek is in tabel 1.1 weergegeven.

woningtype	aantal	verdeling
sociale huurappartementen	130 woningen	30% sociaal
sociale huurwoningen, grondgebonden	174 woningen	
huurhuis, vrije sector, grondgebonden	301 woningen	30% midden
koopwoning, rijwoning	189 woningen	40% vrije sector
koopwoning, twee-onder-een-kap	121 woningen	
koopwoning, vrijstaand	85 woningen	
totaal	1.000 woningen	

Tabel 1.1: Gehanteerde functieprogramma ten behoeve van het verkeersonderzoek

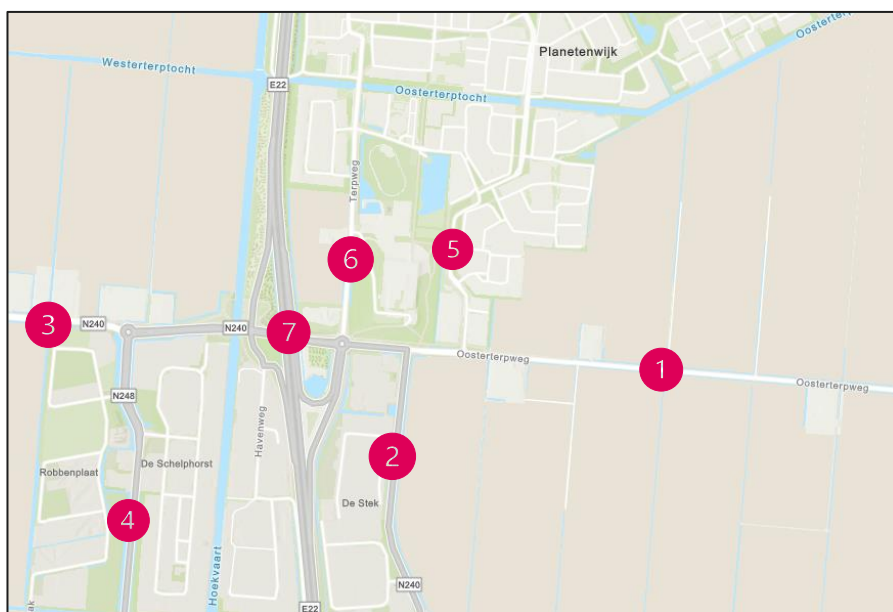
1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie verkeerskundig beschouwd. Daarna wordt in hoofdstuk 3 de verkeersgeneratie van de woningbouwontwikkeling berekend. Daarmee wordt een toekomstbeeld geschetst van de verkeersstromen. In hoofdstuk 4 wordt de impact van de toekomstige verkeersstromen op de verkeersafwikkeling bepaald. Bij eventuele knelpunten worden oplossingsrichtingen gedefinieerd. Hoofdstuk 5 omvat de belangrijkste conclusies en aanbevelingen van het verkeersonderzoek.

2. Huidige situatie

2.1 Verkeersstromen in de omgeving

Het woningbouwplan wordt ontsloten op de Oosterterpweg. Om een goed beeld te krijgen van het huidige verkeersbeeld zijn tellingen uitgevoerd op de Oosterterpweg in 2025. Hieruit is gebleken dat er circa 2.000 motorvoertuigbewegingen per dag over de Oosterterpweg rijden. De gemeente Hollands Kroon beschikt daarnaast ook over telgegevens van andere wegen in het gebied, waar door de jaren heen verschillende tellingen zijn gebruikt. Ten slotte is er een verkeersmodel beschikbaar voor de gemeenten Schagen en Hollands Kroon. Hierin zijn telgegevens gecombineerd met demografische en ruimtelijke kenmerken om een zo goed mogelijk beeld te schetsen van de huidige verkeersstromen in de omgeving. Hieronder is voor Wieringerwerf en omgeving een beeld geschetst van de huidige verkeersstromen in motorvoertuigbewegingen per werkdag. Zoals eerder toegelicht gaat het hierbij om een gemiddeld beeld dat representatief is voor het grootste deel van het jaar.



Figuur 2.1: Locatie waarneempunten

nummer	locatie	intensiteit huidig
1	Oosterterpweg (voorbij woningbouwplan)	2.000 mvt
2	N240 ten zuiden van Oosterterpweg	4.600 mvt
3	N240 (Westerterpweg)	6.200 mvt
4	N248 (Schagerweg)	4.100 mvt
5	Dorsmolen	4.900 mvt
6	Terpweg	7.800 mvt
7	Westerterpweg (viaduct boven A7)	13.200 mvt

Tabel 2.1: Intensiteiten per waarneempunt in de huidige situatie in motorvoertuigbewegingen (mvt) per werkdagemaal

2.2 Snelheid

Bij de verkeerstelling op de Oosterterpweg is tegelijkertijd ook de snelheid gemeten van het verkeer. Hieruit is gebleken dat de V85 (de snelheid die door minstens 85% van het verkeer behaald wordt) circa 89 kilometer per uur bedraagt. Met een maximumsnelheid van 60 kilometer per uur betekent dit dat er in de praktijk te vaak te hard wordt gereden. Dit brengt verkeersveiligheidsrisico's met zich mee en zorgt ervoor dat bijvoorbeeld landbouwverkeer moeilijker kan invoegen. De hoge snelheid is waarschijnlijk te verklaren doordat de Oosterterpweg een lange rechtstand heeft en relatief rustig is, waardoor bij het ontbreken van tegenliggers gemakkelijk hard kan worden gereden. Ook zijn er weinig kruispunten waardoor verkeer geremd wordt of geattendeerd wordt op kruisend verkeer. Het voorkomen van te hard rijdend verkeer is een aandachtspunt voor de verdere uitwerking.

2.3 Verkeersveiligheid

Sinds 2020 zijn op de Oosterterpweg in de omgeving van het plangebied 9 ongevallen gebeurd¹. In het bijzonder zijn er tussen de A7 en de Dorsmolen meerdere ongevallen geregistreerd, waaronder twee incidenten waarbij bestuurders gewond zijn geraakt en één ongeval met dodelijke afloop. Bij de andere ongevallen ging het enkel om materiële schade. De oorzaak van de ongevallen is niet overal bekend, maar mogelijk speelt de hoge snelheid van gemotoriseerd verkeer daarbij een rol.

2.4 Ontwikkeling Oude Zeug

Bij de Oude Zeug aan het IJsselmeer wordt de overslag van goederen de komende jaren geïntensiveerd. Daardoor zal een verkeerstoename ontstaan op de Oosterterpweg die als belangrijke aanvoerroute fungeert. Deze verkeerstoename staat nog los van de woningbouw. Met de plannen die bekend zijn, worden circa 150 extra vrachtbewegingen verwacht per etmaal². In het verkeersonderzoek is rekening gehouden met deze toename in intensiteit op de Oosterterpweg. Voor de verdere ontwikkeling van de Oude Zeug zal een separaat verkeersonderzoek worden uitgevoerd waarin verder bekeken wordt wat de verkeersimpact is oostelijk op de Oosterterpweg en rondom Kreileroord.

Al met al zijn de verkeerstoename, de hoge snelheid en het relatief hoge aantal ongevallen aandachtspunten voor de nadere uitwerking.

¹ <https://www.via.nl/nl-NL/Map#5.0254/52.8437/15.8311/-20.0000/60>.

² De verkeerstoename van de Oude Zeug staat in het kader van de algehele ontwikkeling van het bedrijventerrein langs het IJsselmeer. In voorliggende studie is enkel rekening gehouden met de ontwikkeling van de Oude Zeug, omdat voor deze ontwikkeling nader uitgewerkte plannen beschikbaar voor zijn.

3. Verkeersgeneratie

3.1 Aanpak en uitgangspunten

In dit hoofdstuk is het aantal verkeersbewegingen dat in de toekomstige situatie gegenereerd wordt bepaald. De verkeersgeneratie wordt met behulp van CROW-verkeersgeneratiekencijfers berekend uit de meest recente CROW-publicatie 744. De verkeersgeneratie is inzichtelijk gemaakt voor de volgende momenten:

- weekdagemaal
- werkdagemaal

Voor het vaststellen van de verkeersgeneratiekencijfers gebruikt CROW een specifieke gebiedsindeling. Deze gebiedsindeling houdt rekening met de mate van bereikbaarheid per openbaar vervoer en het autobezit en -gebruik. Op basis van de aanduiding uit de Nota Parkeernormen is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en de ligging in 'rest bebouwde kom'.

Gehanteerde verkeersgeneratiekencijfers

Binnen de CROW-kencijfers voor de verkeersgeneratie is een bandbreedte beschikbaar. Daarbij is uitgegaan van het gemiddelde binnen de gegeven bandbreedte. De gehanteerde verkeersgeneratiekencijfers staan in tabel 3.1 weergegeven.

functie	functietype (CROW)	kencijfer
sociale huurappartementen	huur, appartement, sociale huur 75-100 m ² bvo	3,4 mvt per woning
sociale huurwoningen, grondgebonden	huur, huis, sociale huur	4,8 mvt per woning
huurhuis, vrije sector, grondgebonden	huur, huis, vrije sector	6,4 mvt per woning
koopwoning, rijwoning	koop, huis, tussen/hoek	7,4 mvt per woning
koopwoning, twee-onder-een-kap	koop, huis, twee-onder-een-kap	7,8 mvt per woning
koopwoning, vrijstaand	koop, huis, vrijstaand	8,2 mvt per woning

Tabel 3.1: Gehanteerde verkeersgeneratiekencijfers in motorvoertuigbewegingen per weekdag (mvt)

De CROW-verkeersgeneratiekencijfers gaan voor de verkeersgeneratieberekening uit van een weekdag. Doorgaans is het verkeersbeeld op een werkdag drukker. Om de verkeersgeneratie om te rekenen van een weekdag naar een werkdag is een omrekenfactor gehanteerd van 1,11 conform de meest recente CROW-publicatie.

De berekening van de verkeersgeneratie is in de volgende paragraaf toegelicht.

3.2 Resultaat verkeersgeneratie

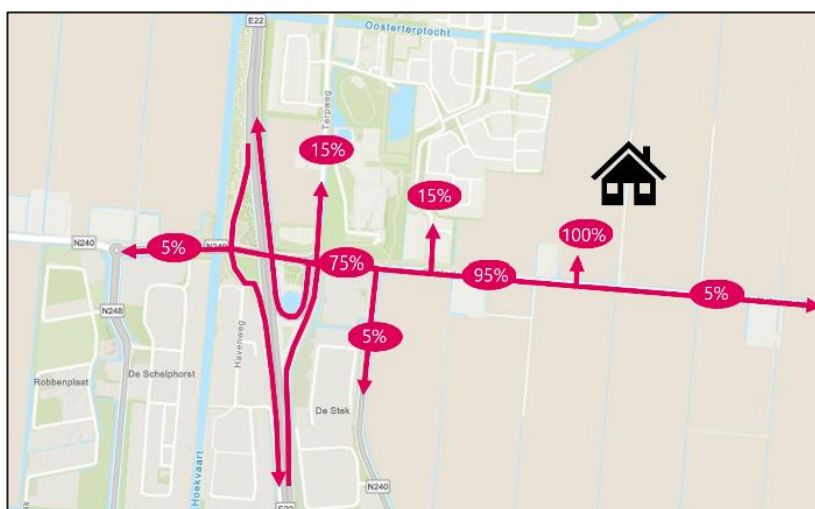
De berekende verkeersgeneratie (uitgaande van 1.000 woningen) is weergegeven in tabel 3.2. Hieruit blijkt dat het totale plan in het worstcasescenario circa 6.900 motorvoertuigbewegingen genereert op een werkdag. Tijdens het drukste spitsuur (tijdens de avondspits) bedraagt de verkeersgeneratie ruim 600 motorvoertuigbewegingen. Dat komt neer op circa 10 auto's per minuut in het drukste uur van de dag.

functie	weekdag	werkdag	ochtendspits		avondspits	
			aankomst	vertrek	aankomst	vertrek
sociale huurappartementen	442,0	490,6	4,3	34,9	35,3	8,8
sociale huurwoningen, grondgebonden	835,2	927,1	8,2	66,0	66,7	16,7
huurhuis, vrije sector, grondgebonden	1.926,4	2.138,3	18,8	152,2	154,0	38,5
koopwoning, rijwoning	1.398,6	1.552,4	13,7	110,5	111,8	27,9
koopwoning, twee-onder-een-kap	943,8	1047,6	9,2	74,6	75,4	18,9
koopwoning, vrijstaand	697,0	773,7	6,8	55,1	55,7	13,9
totaal	6.243	6.930	61	493	499	125

Tabel 3.2: Verkeersgeneratie woningbouwontwikkeling Wieringerwerf

3.3 Verdeling van verkeer

De verkeersgeneratie van het plan wordt ontsloten op de Oosterterpweg. Vervolgens verdeelt het verkeer zich over het omliggende wegennetwerk. De verdeling van de verkeersgeneratie is gebaseerd op expert judgement. Naar verwachting bestaat er een sterke relatie met de A7 om zodoende veel grote plaatsen te bereiken waar mensen werken. Daarnaast zal een deel van de verkeersgeneratie zich naar Wieringerwerf verdelen voor de voorzieningen in het dorp zoals scholen en supermarkten. De procentuele verdeling van het verkeer is weergegeven in figuur 3.1.

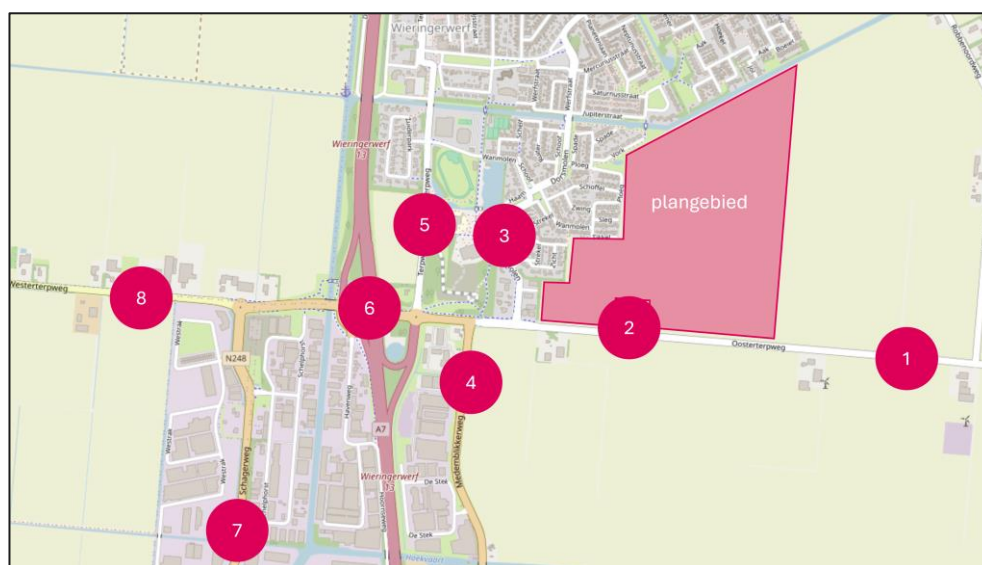


Figuur 3.1: Indicatieve verdeling van de verkeersgeneratie over het omliggende wegennet

In figuur 3.2 zijn de toekomstige verkeersstromen in de omgeving weergegeven conform de intensiteiten in de huidige situatie (zie figuur 2.1) en de verdeling van de verkeersgeneratie zoals hiervoor toegelicht. Het gros van het verkeer gaat van en naar de A7. Verder is er ook een noemenswaardig deel van het verkeer dat richting Wieringerwerf rijdt vanwege de voorzieningen. Het restant van het verkeer rijdt via provinciale en gemeentelijke wegen naar het buitengebied en andere dorpskernen in de omgeving.

nummer	locatie	intensiteit huidig	intensiteit toekomst	verschil
1	Oosterterpweg (voorbij woningbouwplan)	2.000 mvt	2.350 mvt	+350
2	Oosterterpweg (ter hoogte van woningbouwplan)	2.000 mvt	8.550 mvt	+6.550
3	Dorsmolen	4.900 mvt	5.900 mvt	+1.000
4	N240 (Medemblikkerweg)	4.600 mvt	4.900 mvt	+300
5	Terpweg	7.800 mvt	8.800 mvt	+1.000
6	Westerterpweg (viaduct boven A7)	13.200 mvt	17.350 mvt	+4.150
7	N248 (Schagerweg)	4.100 mvt	4.300 mvt	+200
8	N240 (Westerterpweg)	6.200 mvt	6.400 mvt	+200

Tabel 3.3: Intensiteiten per waarneempunt in de toekomstige situatie in motorvoertuigbewegingen (mvt) per werkdagemaal (afgerond op tientallen)



Figuur 3.2: Indicatie van de toekomstige verkeersstromen in motorvoertuigbewegingen per werkdag

Aan de hand van deze intensiteiten zijn de kruispuntstromen afgeleid. De gehanteerde kruispuntstromen zijn in bijlage 1 weergegeven.

4. Verkeersafwikkeling

4.1 Aanpak en uitgangspunten

De verkeersafwikkeling op de kruispunten in de omgeving zijn beoordeeld aan de hand van het programma genaamd 'Kruispuntwijzer'. Deze rekentool, ontwikkeld door Goudappel, maakt het mogelijk om op basis van een dataset met gegevens over een kruispunt berekeningen uit te voeren als het gaat om de doorstroming, veiligheid en consequenties voor het milieu. De volgende kruispunten zijn beoordeeld op de verkeersafwikkeling:

- kruispunt Oosterterpweg – Dorsmolen
- kruispunt Oosterterpweg – N240
- rotonde Oosterterpweg – Terpweg – A7
- kruispunt Westerterpweg – Havenweg – A7

De beoordelingscriteria die gehanteerd zijn om de kwaliteit van de verkeersafwikkeling te beoordelen, zijn de verliestijd³ en wachtrijlengtes. De bijbehorende grenswaarden zijn gebaseerd op ervaringscijfers van Goudappel. Hierna zijn de beoordelingscriteria toegelicht.

Gemiddelde verliestijd

Een indicator voor het beoordelen van de kwaliteit van de verkeersafwikkeling is de gemiddelde verliestijd. Verliestijd betreft het verschil in tijd tussen een free-flow situatie (zonder te hoeven wachten door ander verkeer) en de benodigde tijd in een spitsuur met verkeer. Anders gezegd, de tijd die een voertuig 'verliest' ten opzichte van een situatie zonder verkeer. In tabel 4.1 zijn de grenswaarden (in seconden) opgenomen die binnen de beoordeling van de verliestijden zijn gehanteerd. Hierbij is onderscheid gemaakt in de verliestijd voor een hoofdrichting en een zijrichting en naar auto's en fietsers/voetgangers.

	hoofdrichting	zijrichting
	motorvoertuigen	motorvoertuigen
goed	0-25 seconden	0-40 seconden
redelijk/matig	25-45 seconden	40-60 seconden
slecht	> 45 seconden	> 60 seconden

Tabel 4.1: Grenswaarden gemiddelde verliestijd voorrangskruispunten

Wachtrijlengtes

Verder is ook gekeken naar de verwachte wachtrijlengtes. Daarbij geldt dat de verwachte wachtrijlengtes idealiter niet terugslaan naar andere kruispunten of eventuele opstelstroken blokkeren. De wachtrijlengtes worden uitgedrukt in een 95-percentiel. Dat wil zeggen, dat in 95% van de gevallen de wachtrijlengte niet langer wordt dan de te verwachten wachtrijlengte.

³ De verliestijd betreft de tijd die verkeer er langer over doet in een wachtrij ten opzichte van een free-flow situatie, zonder verkeer, waarin doorgereden kan worden.

4.2 Resultaat kruispunt Oosterterpweg – Dorsmolen

Het kruispunt Oosterterpweg - Dorsmolen is een voorrangskruispunt waarbij het verkeer op de Oosterterpweg voorrang heeft. Dit is geregeld door middel van haaiantanden op de weg. Voor verkeer vanaf de A7 richting de Dorsmolen is een aparte voorsorteerstrook beschikbaar. In tabel 4.2 zijn de te verwachten verliestijden weergegeven voor autoverkeer per kruispunttak (naar boven afgerond op vijftallen seconden).

kruispunttak	ochtendspits huidig	ochtendspits toekomst	avondspits huidig	avondspits toekomst
Oosterterpweg-Oost	5 seconden	10 seconden	5 seconden	10 seconden
Dorsmolen	10 seconden	10 seconden	10 seconden	15 seconden
Oosterterpweg-West	5 seconden	5 seconden	5 seconden	5 seconden

Tabel 4.2: Resultaten kruispuntanalyse Oosterterpweg – Dorsmolen

Uit de tabel blijkt dat de verliestijden op het kruispunt in de eindsituatie geen afwikkelproblemen veroorzaken. De verwachte verliestijden blijven ruim onder de gestelde grenswaarden uit tabel 4.1. In tabel 4.3 zijn ook de verwachte wachtrijlengtes weergegeven. De langste wachtrij ontstaat in de avondspits met circa 15 meter op de Dorsmolen (dit staat ongeveer gelijk aan drie wachtende auto's). Binnen 15 meter van dit kruispunt liggen geen andere kruispunten, waardoor dit geen hinder oplevert voor de doorstroming elders.

kruispunttak	ochtendspits huidig	ochtendspits toekomst	avondspits huidig	avondspits toekomst
Oosterterpweg-Oost	5 meter	5 meter	10 meter	10 meter
Dorsmolen	10 meter	15 meter	5 meter	15 meter
Oosterterpweg-West	5 meter	10 meter	5 meter	5 meter

Tabel 4.3: Verwachte wachtrijlengtes kruispunt Oosterterpweg – Dorsmolen



Figuur 4.1: Weergave kruispunt Oosterterpweg - Dorsmolen

4.3 Resultaat kruispunt Oosterterpweg – N240

Het kruispunt Oosterterpweg – N240 is een voorrangskruispunt waarbij het verkeer op de Oosterterpweg voorrang heeft. Dit is geregeld door middel van haaiantanden op de weg. In tabel 4.4 zijn de te verwachten verliestijden weergegeven voor autoverkeer per kruispunttak (naar boven afgerond op vijftallen seconden).

kruispunttak	ochtendspits huidig	ochtendspits toekomst	avondspits huidig	avondspits toekomst
Oosterterpweg-Oost	5 seconden	10 seconden	5 seconden	5 seconden
N240	15 seconden	35 seconden	20 seconden	>60 seconden
Oosterterpweg-West	5 seconden	5 seconden	5 seconden	10 seconden

Tabel 4.4: Resultaten kruispuntanalyse Oosterterpweg – N240

Uit de tabel blijkt dat de verliestijd vanaf de N240 op het kruispunt in de eindsituatie sterk toeneemt. Met name in de avondspits zorgt dit voor een te hoge verliestijd waardoor het verkeer komende vanaf de N240 niet goed verwerkt kan worden⁴. Doordat de verkeersstromen op de Oosterterpweg toenemen door de woningbouwontwikkeling, wordt het lastiger voor verkeer vanaf de N240 om de weg op te draaien aangezien dit verkeer geen voorrang heeft. Daarom is er alsnog sprake van een hoge verliestijd, terwijl de toename op de N240 zelf als gevolg van het plan relatief gering is. In de avondspits gaat veel verkeer vanaf de A7 via de Oosterterpweg naar het plangebied waardoor verkeer vanaf de N240 lastig kan invoegen, zowel naar links als naar rechts. In de ochtendspits zit de sterkste stroom op de Oosterterpweg richting de A7, en kan verkeer vanaf de N240 nog wel relatief eenvoudig rechts afslaan waardoor de verliestijd in de ochtendspits lager is.

In tabel 4.5 zijn ook de verwachte wachtrijlengtes weergegeven. Daaruit volgt dat de wachtrijlengtes als gevolg van de planontwikkeling ook sterk toenemen, voornamelijk vanaf de N240. De langste wachtrij ontstaat in de avondspits met circa 170 meter op de N240 (ongeveer tot aan de ontsluiting van de Brandweerkazerne). Om te voorkomen dat de wachtrij de toegang tot de Brandweerkazerne blokkeert, zijn daarom aanpassingen aan het kruispunt Oosterterpweg – N240 noodzakelijk.

kruispunttak	ochtendspits huidig	ochtendspits toekomst	avondspits huidig	avondspits toekomst
Oosterterpweg-Oost	5 meter	15 meter	5 meter	5 meter
N240	10 meter	30 meter	20 meter	170 meter
Oosterterpweg-West	5 meter	5 meter	10 meter	25 meter

Tabel 4.5: Verwachte wachtrijlengtes kruispunt Oosterterpweg – N240

⁴ Het omslagpunt van de te hoge verliestijd wordt bereikt bij circa 40% van de verkeersgeneratie (en in het verlengde daarvan circa 40% van de woningen). Grofweg kan daarom gesteld worden dat bij circa 400 woningen nog sprake is van een acceptabele situatie op dit kruispunt met de huidige vormgeving.



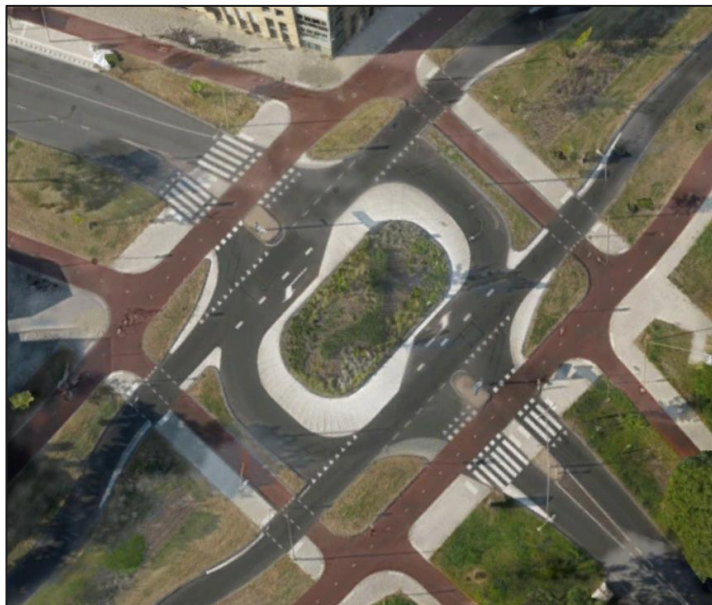
Figuur 4.2: Weergave kruispunt Oosterterpweg – N240

Oplossingsrichting

Met name in de avondspits in de toekomstige situatie is het lastig voor verkeer vanaf de N240 om in te voegen richting de A7. Omdat er ook geen middenberm aanwezig is moet verkeer in één keer de weg op kunnen draaien (en moet er zowel van links als rechts geen verkeer aankomen). Door de middenberm te verbreden en tegelijkertijd een voorrangsp plein in te richten ontstaat een veilige situatie waarin het verkeer beter kan worden afgewikkeld. Verkeer vanaf de N240 kan dan namelijk gefaseerd de Oosterterpweg opdraaien richting de A7. Ook kan de bestaande fietsoversteek tussen de N240 en de Dorsmolen geïntegreerd worden in het voorrangsp plein.

Het voordeel van een voorrangsp plein is dat het verkeer op de Oosterterpweg in de voorrang blijft. Zo blijft de dominante verkeersstroom (aangezien de Oosterterpweg drukker is dan de N240) doorrijden zonder gehinderd te worden of voorrang te moeten verlenen.

Een alternatieve oplossing is de aanleg van een rotonde. Deze is ook in staat om het verkeer goed af te wikkelen. Echter betekent dit wel dat alle takken op de rotonde gelijkwaardig aan elkaar zijn (omdat alle takken voorrang moeten verlenen aan verkeer op de rotonde). Het kan daarom een overweging zijn om te kiezen voor een voorrangsp plein om daarmee de Oosterterpweg in stand te houden als dominante verkeersader.



Figuur 4.3: Voorbeeld van een voorrangspuin in Utrecht

In de hiernavolgende tabellen zijn opnieuw de verwachte verliestijden en wachtrijlengtes weergegeven met de nieuwe vormgeving van het voorrangspuin. Hieruit blijkt dat de verwachte verliestijden en wachtrijlengtes vanaf de N240 fors gedaald zijn en daarmee acceptabel zijn. Zodoende vormt het voorrangspuin een robuuste én veilige oplossing voor de verkeersafwikkeling op dit kruispunt.

kruispunttak	ochtendspits toekomst	avondspits toekomst
Oosterterweg-Oost	10 seconden	5 seconden
N240	15 seconden	20 seconden
Oosterterweg-West	5 seconden	15 seconden

Tabel 4.6: Verwachte verliestijden op het kruispunt inclusief voorrangspuin

kruispunttak	ochtendspits toekomst	avondspits toekomst
Oosterterweg-Oost	5 meter	5 meter
N240	5 meter	30 meter
Oosterterweg-West	5 meter	5 meter

Tabel 4.7: Verwachte wachtrijlengtes op het kruispunt inclusief voorrangspuin

4.4 Resultaat rotonde Oosterterweg – Terweg – A7

De rotonde Oosterterweg – Terweg - A7 is een enkelstrooksrotonde. Aan de noordzijde van de rotonde ligt een fietsoversteek waarbij fietsers geen voorrang hebben. In tabel 4.8 zijn de te verwachten verliestijden weergegeven voor autoverkeer per kruispunttak (naar boven afgerond op vijftallen seconden).

kruispunttak	ochtendspits huidig	ochtendspits toekomst	avondspits huidig	avondspits toekomst
Oosterterpweg	10 seconden	20 seconden	10 seconden	15 seconden
A7	10 seconden	10 seconden	15 seconden	>60 seconden
Westerterpweg	10 seconden	10 seconden	10 seconden	15 seconden
Terpweg	10 seconden	15 seconden	10 seconden	15 seconden

Tabel 4.8: Resultaten kruispuntanalyse rotonde Oosterterpweg – Terpweg – A7

Uit de tabel blijkt dat de verliestijd vanaf de A7 op de rotonde in de eindsituatie sterk toeneemt. Met name in de avondspits zorgt dit voor een te hoge verliestijd waardoor het verkeer komende vanaf de A7 niet goed verwerkt kan worden⁵. Doordat de verkeersstromen op de Oosterterpweg toenemen door de woningbouwontwikkeling, wordt het lastiger voor verkeer vanaf de A7 om de weg op te draaien, omdat voorrang gegeven wordt aan verkeer op de rotonde.

In tabel 4.9 zijn ook de verwachte wachtrijlengtes weergegeven. Daaruit volgt dat de wachtrijlengtes als gevolg van de planontwikkeling ook sterk toenemen, voornamelijk vanaf de A7. De langste wachtrij ontstaat in de avondspits met circa 160 meter op de afrit van de A7. De afrit is wel lang genoeg om de wachtrij te faciliteren zonder dat doorgaand verkeer op de A7 gehinderd wordt.

kruispunttak	ochtendspits huidig	ochtendspits toekomst	avondspits huidig	avondspits toekomst
Oosterterpweg	15 meter	70 meter	20 meter	30 meter
A7	10 meter	35 meter	25 meter	160 meter
Westerterpweg	10 meter	10 meter	20 meter	30 meter
Terpweg	10 meter	15 meter	15 meter	25 meter

Tabel 4.9: Verwachte wachtrijlengtes rotonde Oosterterpweg – Terpweg – A7

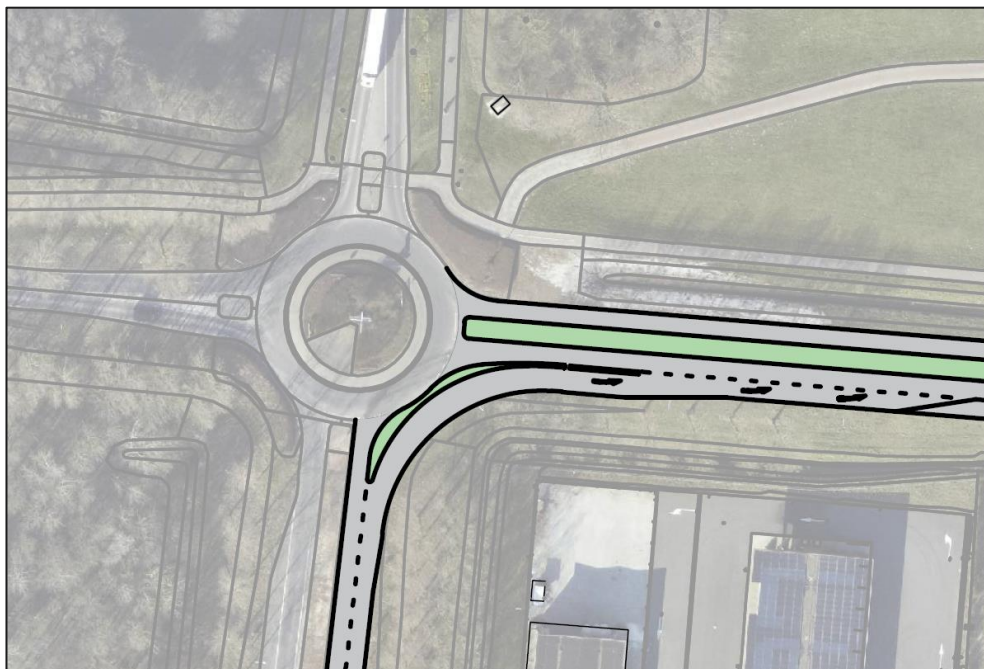
Oplossingsrichting

Door de woningbouwontwikkeling ontstaat vooral in de avondspits een hoge verliestijd voor verkeer dat vanaf de A7 komt. Veel verkeer slaat op de rotonde rechtsaf om de Oosterterpweg op te rijden richting de nieuwe woningen. Om de verkeersafwikkeling op de rotonde te verbeteren is een bypass benodigd. Daarmee kan verkeer vanaf de A7 langs de rotonde rijden en rechtstreeks invoegen op de Oosterterpweg. Daardoor krijgt de rotonde meer capaciteit en kan het verkeer beter worden afgewikkeld. In figuur 4.5 is een schets opgenomen van een bypass bij de rotonde.

⁵ Het omslagpunt van de te hoge verliestijd wordt bereikt bij circa 65% van de verkeersgeneratie (en in het verlengde daarvan circa 65% van de woningen). Grofweg kan daarom gesteld worden dat bij circa 650 woningen nog sprake is van een acceptabele situatie op de rotonde met de huidige vormgeving.



Figuur 4.4: Weergave huidige rotonde Oosterterpweg – Terpweg – A7



Figuur 4.5: Schematische weergave van de rotonde inclusief bypass voor verkeer vanaf de A7 richting de Oosterterpweg

In de hiernavolgende tabellen zijn opnieuw de verwachte verliestijden en wachtrijlengtes weergegeven met de nieuwe vormgeving van de rotonde inclusief bypass. Hieruit blijkt dat de verwachte verliestijden en wachtrijlengtes vanaf de A7 fors gedaald zijn en daarmee acceptabel zijn. Zodoende vormt de bypass een robuuste oplossing voor de verkeersafwikkeling op de rotonde.

kruispunttak	ochtendspits toekomst	avondspits toekomst
Oosterterpweg	20 seconden	15 seconden
A7	5 seconden	10 seconden
Westerterpweg	10 seconden	15 seconden
Terpweg	15 seconden	15 seconden

Tabel 4.10: Verwachte verliestijden op de rotonde inclusief bypass

kruispunttak	ochtendspits toekomst	avondspits toekomst
Oosterterpweg	70 meter	30 meter
A7	10 meter	15 meter
Westerterpweg	10 meter	30 meter
Terpweg	15 meter	25 meter

Tabel 4.11: Verwachte wachtrijlengtes op de rotonde inclusief bypass

4.5 Resultaat kruispunt Westerterpweg – Havenweg – A7

Het kruispunt Westerterpweg – Havenweg – A7 is een voorrangskruispunt waarbij het verkeer op de Westerterpweg voorrang heeft. Voor verkeer uit Wieringerwerf dat de A7 richting Amsterdam wil bereiken is een aparte voorsorteerstrook beschikbaar. In tabel 4.12 zijn de te verwachten verliestijden weergegeven voor autoverkeer per kruispunttak (naar boven afgerond op vijftallen seconden).

kruispunttak	ochtendspits huidige	ochtendspits toekomst	avondspits huidige	avondspits toekomst
Westerterpweg-Oost	5 seconden	10 seconden	10 seconden	10 seconden
Havenweg	10 seconden	15 seconden	10 seconden	15 seconden
Westerterpweg-West	5 seconden	5 seconden	5 seconden	5 seconden
Afrit A7	15 seconden	30 seconden	15 seconden	35 seconden

Tabel 4.12: Resultaten kruispuntanalyse Westerterpweg – Havenweg – A7

Uit de tabel blijkt dat de verliestijd met name op de afrit van de A7 hoger ligt. De verliestijden op deze tak vallen in de toekomstsituatie nog net binnen de acceptabele grenswaarden. Vanaf 40 seconden verliestijd is sprake van een matige verkeersafwikkeling op dit kruispunt. Omdat uitgegaan is van een worstcase \scenario met 1.000 woningen zal de verliestijd in de praktijk nog iets lager zijn. Het is daarom niet noodzakelijk om het kruispunt aan te passen.

In tabel 4.13 zijn ook de verwachte wachtrijlengtes weergegeven. Daaruit volgt dat de wachtrijlengtes als gevolg van de planontwikkeling niet sterk toenemen. De langste wachtrij ontstaat in de avondspits met circa 15 meter op de afrit van de A7. De afrit is lang genoeg om deze wachtrij te faciliteren zonder dat doorgaand verkeer op de A7 daarbij wordt gehinderd.

kruispunttak	ochtendspits huidig	ochtendspits toekomst	avondspits huidig	avondspits toekomst
Westerterpweg-Oost	5 meter	10 meter	5 meter	10 meter
Havenweg	5 meter	5 meter	5 meter	5 meter
Westerterpweg-West	5 meter	5 meter	5 meter	5 meter
Afrit A7	10 meter	10 meter	5 meter	15 meter

Tabel 4.13: Verwachte wachtrijlengtes kruispunt Westerterpweg – Havenweg – A7



Figuur 4.6: Weergave huidige kruispunt Westerterpweg – Havenweg – A7

4.6 Overige aspecten

Landbouwverkeer

Op de Oosterterpweg rijdt relatief veel landbouwverkeer vanwege de boerderijen die aan en nabij de weg gelegen zijn. Uit participatie is gebleken dat het soms lastig is voor landbouwverkeer om in te voegen op de Oosterterpweg in verband met de snelheidsverschillen. Zoals eerder toegelicht wordt er momenteel ook vaak te hard gereden waardoor het snelheidsverschil nog groter is. Naar verwachting zal de gereden snelheid in de toekomst dalen omdat het drukker wordt en er meer aansluitingen op de Oosterterpweg worden gerealiseerd.

Dit moet het makkelijker maken om in de toekomst in te voegen op de Oosterterpweg. Verder is het van belang om goed zicht te waarborgen voor het landbouwverkeer ter hoogte van de uitrit. Dit houdt in dat er idealiter geen begroeiing is die het zicht op de weg belemmert en dat er goede verlichting aanwezig is (bijvoorbeeld een lantaarnpaal tegenover de uitrit langs de weg).

Oversteekbaarheid Terpweg

Tijdens een participatiebijeenkomst is door omwonenden aangegeven dat er – in combinatie met ontwikkelingen aan de Terpweg – zorgen zijn over de oversteekbaarheid van de Terpweg ter hoogte van de Badweg en de Dokter Tamsmalaan. In de huidige situatie ervaren omwonenden dat het soms lastig is om de weg op te draaien vanuit de zijwegen. Verkeer op de Terpweg heeft voorrang en er is geen brede middenberm waardoor auto's kunnen wachten en niet in één keer de weg op hoeven te draaien. Conform de verdeling van de verkeersgeneratie uit figuur 3.1 zal circa 15% van het verkeer van de ontwikkeling via de Terpweg naar Wieringerwerf rijden. Dat komt neer op circa 100 motorvoertuigbewegingen in het drukste spitsuur. Anders gezegd; door de woningbouwontwikkeling worden in het drukste uur van de dag maximaal 1 á 2 auto's per minuut extra verwacht op de Terpweg. Deze toename is in de praktijk niet waarneembaar waardoor de oversteekbaarheid als gevolg van de woningbouwontwikkeling niet noemenswaardig verslechtert. Wel kunnen de signalen van de omwonenden een aanleiding zijn om (los van de woningbouwontwikkeling) na te denken over oplossingsrichtingen. Hierbij kan gedacht worden aan het aanbrengen van een verbrede middenberm zodat auto's gefaseerd de Terpweg op kunnen draaien.

4.7 Aanvullende analyse infrastructurele maatregelen

De voorgestelde infrastructurele maatregelen uit voorgaande paragrafen zijn nodig wanneer alle circa 1.000 woningen tegelijkertijd worden gerealiseerd. Echter, de woningen aan de Oosterterpweg zullen in fasen gerealiseerd worden. Dit betekent dat bepaalde voorgestelde infrastructurele maatregelen nodig zijn bij een x aantal gerealiseerde woningen. Uit een nadere kruispuntanalyse is bepaald waar het omslagpunt zit wat betreft de noodzaak voor infrastructurele maatregelen. Hierbij geldt het volgende belangrijke aandachtspunt: de hoogte van de verkeersgeneratie is afhankelijk van het type woningen die gerealiseerd worden. Bijvoorbeeld: bij de realisatie van de kleine, goedkopere woningen kunnen meer woningen gebouwd worden voordat een grens in verkeersgeneratie wordt bereikt. Bij de realisatie van grotere, duurdere woningen liggen de verkeersgeneratiekencijfers gemiddeld hoger en kunnen in verhouding minder woningen gebouwd worden voordat een grens in verkeersgeneratie wordt bereikt.

Voor de rotonde Oosterterpweg A7 – Westerterpweg – Terpweg geldt dat de totale verliestijd tot 45 seconden als 'redelijk/matig' wordt beschouwd. Uit een analyse blijkt dat er ruim 85% van de verkeersgeneratie zonder knelpunten (en daarmee zonder infrastructurele maatregelen) afgewikkeld kan worden. Dit is gebaseerd op de maatgevende tak (vanaf A7 rechtsaf naar de Oosterterpweg) in de avondspits. De totale verkeersgeneratie van circa 1.000 woningen bedraagt 6.900 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Dit betekent dat woningen tot circa 6.000 mvt/etmaal gebouwd kunnen worden zonder verkeersknelpunten.

Voor het voorrangskruispunt Oosterterpweg – N240/Medemblikkerweg geldt dat de totale verliestijd tot 45 seconden als 'redelijk/matig' wordt beschouwd. Uit een analyse blijkt dat er circa 55% van de verkeersgeneratie zonder knelpunten (en daarmee zonder infrastructurele maatregelen) afgewikkeld kan worden. Dit is gebaseerd op de maatgevende tak (vanaf Oosterterpweg West naar Oosterterpweg Oost) in de avondspits. De totale verkeersgeneratie van circa 1.000 woningen bedraagt 6.900 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Dit betekent dat woningen tot een kleine 4.000 mvt/etmaal gebouwd kunnen worden zonder verkeersknelpunten.

Samengevat:

- Tot een verkeersgeneratie van circa 4.000 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag zijn geen infrastructurele maatregelen nodig.
- Vanaf circa 4.000 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag zijn maatregelen op het voorrangskruispunt Oosterterpweg – N240/Medemblikkerweg nodig (de voorgestelde oplossingsrichting is een voorrangsp plein).
- Vanaf circa 6.000 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag zijn maatregelen op de rotonde Oosterterpweg – A7 – Westerterpweg – Terpweg nodig (de voorgestelde oplossingsrichting is een bypass van zuid naar oost).

5. Inrichting Oosterterpweg

In de huidige situatie is de Oosterterpweg een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 60km/h. Uit de metingen die in 2025 zijn gehouden, blijkt dat een groot deel van het verkeer te hard rijdt. Dat betekent dat de weginrichting en de functie van de weg niet goed op elkaar aansluiten. Ook is een vrijliggend fietspad aanwezig dat relatief dicht tegen de rijbaan aan ligt (het fietspad en de rijbaan zijn enkel gescheiden door een verhoogde stoeprand). Wanneer verkeer hard en dicht langs het fietspad rijdt, kan dit voor een onveilig gevoel zorgen bij fietsers.

In de plannen voor de woningbouwontwikkeling wordt rekening gehouden met goede fietsverbindingen binnen het plan. Zo is het voornemen om het fietspad langs de Oosterterpweg binnen het plangebied te trekken. Zo ontstaat een fietsroute die de nieuwe woningen ontsluit en die verder gescheiden wordt van het doorgaande autoverkeer langs de Oosterterpweg. Hierdoor ontstaat ruimte om het bestaande fietspad (deels) te betrekken bij de rijbaan van de Oosterterpweg. De fietsvoorziening dient in verband met toekomstige plannen van het bidentransport (onder voorbehoud) tot aan de Zeugweg (ten noorden van de sloot) te komen.

Met de verwachte hogere intensiteiten op de Oosterterpweg (van en naar het plangebied) neemt de kans op tegenliggers op de Oosterterpweg toe. Landbouwverkeer maakt ook regelmatig gebruik van de Oosterterpweg waardoor verkeer regelmatig moet uitwijken naar de berm. In de huidige situatie is duidelijk te zien dat er sprake is van bermshade, wat naar de toekomst toe zal toenemen indien het huidige profiel behouden blijft. Bovendien kan landbouwverkeer en ander zwaar verkeer niet te veel gehinderd worden op dit traject, omdat de Oosterterpweg binnen de gemeente Hollands Kroon een voorkeursroute is voor landbouwverkeer. Om bermshade te voorkomen, zijn passeerhavens een mogelijke oplossing. Hierdoor kan het gemotoriseerde verkeer het landbouwverkeer veilig en gemakkelijk passeren. Dit geldt overigens enkel ten westen van de Zeugweg, omdat naar verwachting de Oosterterpweg ter hoogte van het plangebied in de toekomst een ander wegprofiel krijgt.



Figuur 5.1: Bermshade in de huidige situatie langs de Oosterterpweg

Het plangebied wordt ontsloten door twee nieuwe aansluitingen op de Oosterterpweg. Deze worden vormgegeven als voorrangskruispunten waarbij verkeer op de Oosterterpweg voorrang heeft, geregeld door middel van haaiantanden. Het toevoegen van twee nieuwe kruispunten op de Oosterterpweg zorgt voor meer conflictpunten waardoor verkeer automatisch alerter is (en daarmee de snelheid verlaagd wordt).

De nieuwe kruispunten kunnen op een plateau gerealiseerd worden om de snelheid daarmee verder af te remmen. Dit is bij andere kruispunten op de Oosterterpweg ook zo uitgevoerd (het kruispunt met de Zeugweg ligt ook op een plateau). Alternatief voor een plateau zijn zogeheten chicanes. Daarbij wordt de weg uitgebogen zodat het verkeer een slinger moet maken en daardoor afremt, zonder dat een drempel wordt toegepast. Het uitbuigen van de weg is mogelijk wanneer het fietspad langs de Oosterterpweg verlegd wordt. Op de locatie(s) van de uitbuigingen zal het fietspad vrij van de weg komen te liggen. Dit is verkeerskundig gezien de meest wenselijke oplossing.



Figuur 5.2: Voorbeeld van een chicane in de weg waardoor verkeer zonder drempels wordt afgeremd

Ten slotte kan ook gekozen worden voor een ontsluiting in de vorm van een rotonde. Het voordeel is dat verkeer op de rotonde voorrang heeft en verkeer dat de rotonde nadert daardoor automatisch afremt. Een rotonde is vanuit verkeerstechnisch oogpunt echter niet noodzakelijk omdat de verkeersintensiteiten niet dusdanig hoog zijn dat een rotonde benodigd is voor een goede verkeersafwikkeling. Ook is de aansluiting zonder rotonde verkeersveilig te maken, mede door het verleggen van het fietspad waardoor er geen fietsoversteek geïntegreerd hoeft te worden op het kruispunt.

6. Conclusies

Het Rijksvastgoedbedrijf is voornemens om de realisatie van maximaal 1.000 woningen ten zuidoosten van Wieringerwerf mogelijk te maken. Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is inzicht gewenst in de verkeerskundige effecten. Uit dit verkeersonderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- In de huidige situatie wordt er vaak te hard gereden op de Oosterterpweg en zijn er meerdere ongevallen gebeurd.
- Als gevolg van de woningbouwontwikkeling bedraagt de verkeersgeneratie circa 6.900 motorvoertuigbewegingen per werkdag. Dit is een worstcasescenario omdat hierbij is uitgegaan van het maximale aantal van 1.000 woningen.
- Deze verkeerstoename wordt ontsloten op de Oosterterpweg waarna het verkeer zich verdeelt, met name richting de A7 en de kern van Wieringerwerf.
- De verkeerstoenames van de woningen zorgen op de kruispunten Oosterterpweg – Dorsmolen en Westerterpweg – Havenweg – A7 nog niet voor een problematische verkeersafwikkeling. Op het kruispunt Oosterterpweg – N240 en de rotonde Oosterterpweg – Terpweg – A7 zorgt de verkeerstoename wel voor een knelpunt. Hier zijn aanpassingen nodig om het verkeer in de toekomst goed en veilig af te wikkelen.
 - Voor het kruispunt Oosterterpweg – N240 vormt een voorrangspolein een oplossingsrichting, zodat verkeer vanaf het zuiden makkelijker kan invoegen op de Oosterterpweg.
 - Bij de rotonde is een bypass van zuid naar oost aan te bevelen zodat verkeer vanaf de A7 uit de richting Amsterdam rechtstreeks kan invoegen op de Oosterterpweg.
- De Oosterterpweg zelf is in de huidige situatie een erftoegangsweg van 60 km/h. Het fietspad naast de weg wordt verplaatst waardoor de verharding van het fietspad bij de rijbaan betrokken kan worden. Daarmee ontstaat meer ruimte voor gemotoriseerd verkeer op de Oosterterpweg om elkaar veilig te passeren.
- De twee nieuwe ontsluitingen naar het plangebied worden vormgegeven als voorrangskruispunten waarbij verkeer op de Oosterterpweg voorrang heeft. De nieuwe kruispunten zorgen voor een verhoogde alertheid en daarmee een lagere snelheid. Het is mogelijk om de kruispunten dusdanig vorm te geven dat verkeer nog meer geremd wordt, door het kruispunt op een plateau aan te leggen, door een chicane in de weg te maken of een rotonde aan te leggen.
- Uit een aanvullende analyse is bepaald waar het omslagpunt ligt voordat infrastructurele maatregelen noodzakelijk zijn. Deze analyse heeft tot de volgende conclusies geleid:
 - Tot een verkeersgeneratie van circa 4.000 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag zijn geen infrastructurele maatregelen nodig.
 - Vanaf circa 4.000 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag zijn maatregelen op het voorrangskruispunt Oosterterpweg – N240/Medemblikkerweg nodig (de voorgestelde oplossingsrichting is een voorrangspolein).
 - Vanaf circa 6.000 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag zijn maatregelen op de rotonde Oosterterpweg – A7 – Westerterpweg – Terpweg nodig (de voorgestelde oplossingsrichting is een bypass van zuid naar oost).

Bijlage 1 Kruispuntstromen

In de hiernavolgende tabellen zijn de gehanteerde kruispuntstromen weergegeven voor de referentie- en plansituatie (inclusief verdeling in ochtend- en avondspitsuur).

	Oosterterpweg-Oost	Dorsmolen	Oosterterpweg-West
Oosterterpweg-Oost	X	5 / 82	50 / 460
Dorsmolen	22 / 32	X	265 / 265
Oosterterpweg-West	74 / 125	110 / 110	X

Tabel B1.01: Gehanteerde kruispuntstromen op het kruispunt Oosterterpweg – Dorsmolen in de ochtendspits in de referentie- en plansituatie

	Oosterterpweg-Oost	Dorsmolen	Oosterterpweg-West
Oosterterpweg-Oost	X	3 / 22	52 / 156
Dorsmolen	22 / 100	X	134 / 134
Oosterterpweg-West	74 / 489	339 / 339	X

Tabel B1.02: Gehanteerde kruispuntstromen op het kruispunt Oosterterpweg – Dorsmolen in de avondspits in de referentie- en plansituatie

	Oosterterpweg-Oost	N240	Oosterterpweg-West
Oosterterpweg-Oost	X	24 / 50	317 / 701
N240	28 / 31	X	181 / 181
Oosterterpweg-West	161 / 209	178 / 178	X

Tabel B1.03: Gehanteerde kruispuntstromen op het kruispunt Oosterterpweg – N240 in de ochtendspits in de referentie- en plansituatie

	Oosterterpweg-Oost	N240	Oosterterpweg-West
Oosterterpweg-Oost	X	24 / 30	186 / 283
N240	25 / 51	X	217 / 217
Oosterterpweg-West	390 / 779	216 / 216	X

Tabel B1.04: Gehanteerde kruispuntstromen op het kruispunt Oosterterpweg – N240 in de avondspits in de referentie- en plansituatie

	Oosterterpweg	A7	Westerterpweg	Terpweg
Oosterterpweg	X	50 / 153	363 / 568	94 / 171
A7	101 / 126	X	70 / 70	225 / 225
Westerterpweg	174 / 187	59 / 59	X	120 / 120
Terpweg	65 / 75	24 / 24	142 / 142	X

Tabel B1.05: Gehanteerde kruispuntstromen op de rotonde Oosterterpweg – A7 – Westerterpweg - Terpweg in de ochtendspits in de referentie- en plansituatie

	Oosterterpweg	A7	Westerterpweg	Terpweg
Oosterterpweg	X	48 / 74	251 / 303	119 / 138
A7	170 / 377	X	136 / 136	256 / 256
Westerterpweg	272 / 376	81 / 81	X	207 / 207
Terpweg	164 / 242	48 / 48	217 / 217	X

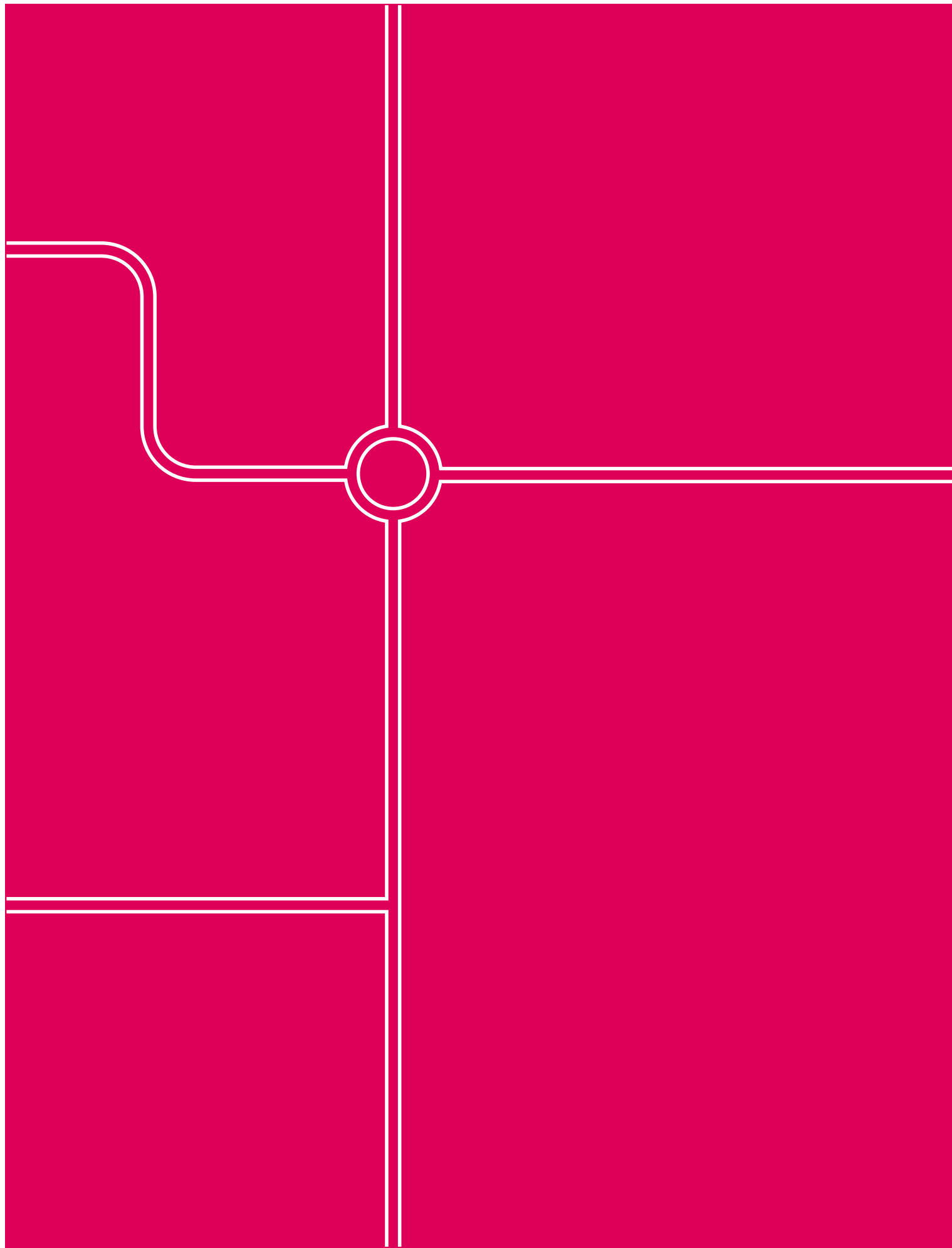
Tabel B1.06: Gehanteerde kruispuntstromen op de rotonde Oosterterpweg – A7 – Westerterpweg - Terpweg in de ochtendspits in de referentie- en plansituatie

	Westerterpweg - Oost	Havenweg	Westerterpweg - West	A7
Westerterpweg-Oost	X	320 / 500	379 / 405	X
Havenweg	6 / 6	X	10 / 10	X
Westerterpweg-West	287 / 290	43 / 43	X	X
A7	40 / 50	38 / 38	43 / 43	X

Tabel B1.07: Gehanteerde kruispuntstromen op het kruispunt Westerterpweg - Havenweg – A7 in de ochtendspits in de referentie- en plansituatie

	Westerterpweg - Oost	Havenweg	Westerterpweg - West	A7
Westerterpweg-Oost	X	261 / 306	381 / 387	X
Havenweg	12 / 12	X	8 / 8	X
Westerterpweg-West	455 / 481	65 / 65	X	X
A7	41 / 119	31 / 31	59 / 59	X

Tabel B1.08: Gehanteerde kruispuntstromen op het kruispunt Westerterpweg - Havenweg – A7 in de avondspits in de referentie- en plansituatie



Goudappel BV werkt vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer, Eindhoven en Leeuwarden en via onze partners in het buitenland

Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Nederland

Postbus 161
7400 AD Deventer
Nederland

+31(0) 570 666 222
info@goudappel.nl
www.goudappel.nl

BTW NL 0072 11 879 B01
KVK 3801 7479
IBAN NL09 INGB 0001 2746 32

Bijlage 6 | Archeologische Quick Scan

Gemeente Hollands Kroon (april 2025)

Plangebied	Oosterterp, Wieringerwerf, gemeente Hollands Kroon
Adviesnummer	25017
Opstellers	S. Veenstra (beleidsadviseur archeologie) & C.M. Soonius (senior beleidsadviseur archeologie)
Datum	05-02-2025

Advies	IVO – Overig (verkennend booronderzoek) (kosten initiatiefnemer)
Vervolgtraject	Archeologie West-Friesland verzoekt de initiatiefnemer een Plan van Aanpak (PvA) te laten opstellen door een gecertificeerde archeologische instelling of bedrijf. Plan van Aanpak dient voor aanvang te worden voorgelegd.

1. Inleiding

Op verzoek van de gemeente Hollands Kroon is gekeken naar het aspect archeologie met betrekking tot gebiedsontwikkeling in Wieringerwerf, gemeente Hollands Kroon (afb. 1).

Het Rijksvastgoedbedrijf is voornemens om het gebiedsontwikkelingsplan 'Oosterterp' uit te voeren. Dit plan betreft de ontwikkeling van een woonwijk ter hoogte van de volgende kadastrale percelen ten noorden van de Oosterterpweg;

Gemeente Wieringermeer, sectie I, nummer 2659, groot 50.972 m².

Gemeente Wieringermeer, sectie I, nummer 4477, groot 173.140 m².

Gemeente Wieringermeer, sectie I, nummer 3711, groot 164.450 m².

Het totale plangebied beslaat ca. 38.9 ha.

Met betrekking tot de omvang, plaatsing en locatie van de woonwijk is ten tijde van het opstellen van voorliggende quickscan nog niets bekend.



Afbeelding 1. Het plangebied (witte stippellijn) op een topografische kaart (bron: PDOK).

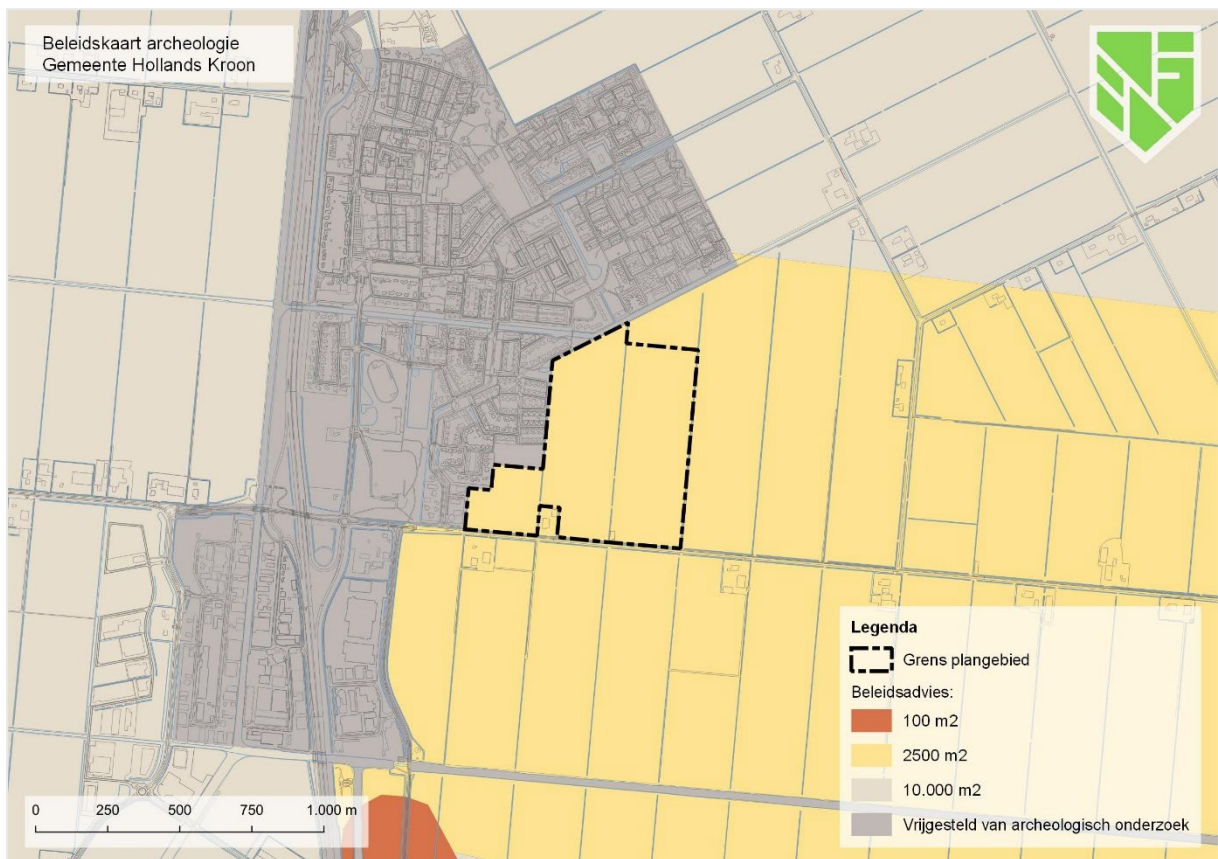
2. Beleidskader

Archeologie West-Friesland heeft voor de gemeente Hollands Kroon een archeologische beleidskaart ontwikkeld. De beleidskaart archeologie met toelichting is op 14 juli 2022 vastgesteld door de gemeenteraad.¹ Op de beleidskaart archeologie is aangegeven waar de bekende archeologische waarden zich bevinden en welke archeologische verwachtingen er zijn. De waarden en verwachtingen zijn gecombineerd met een beleidsadvies per zone. Voor de beleidskaart zijn onder andere bodemkaarten gebruikt om de archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie nader te specificeren.

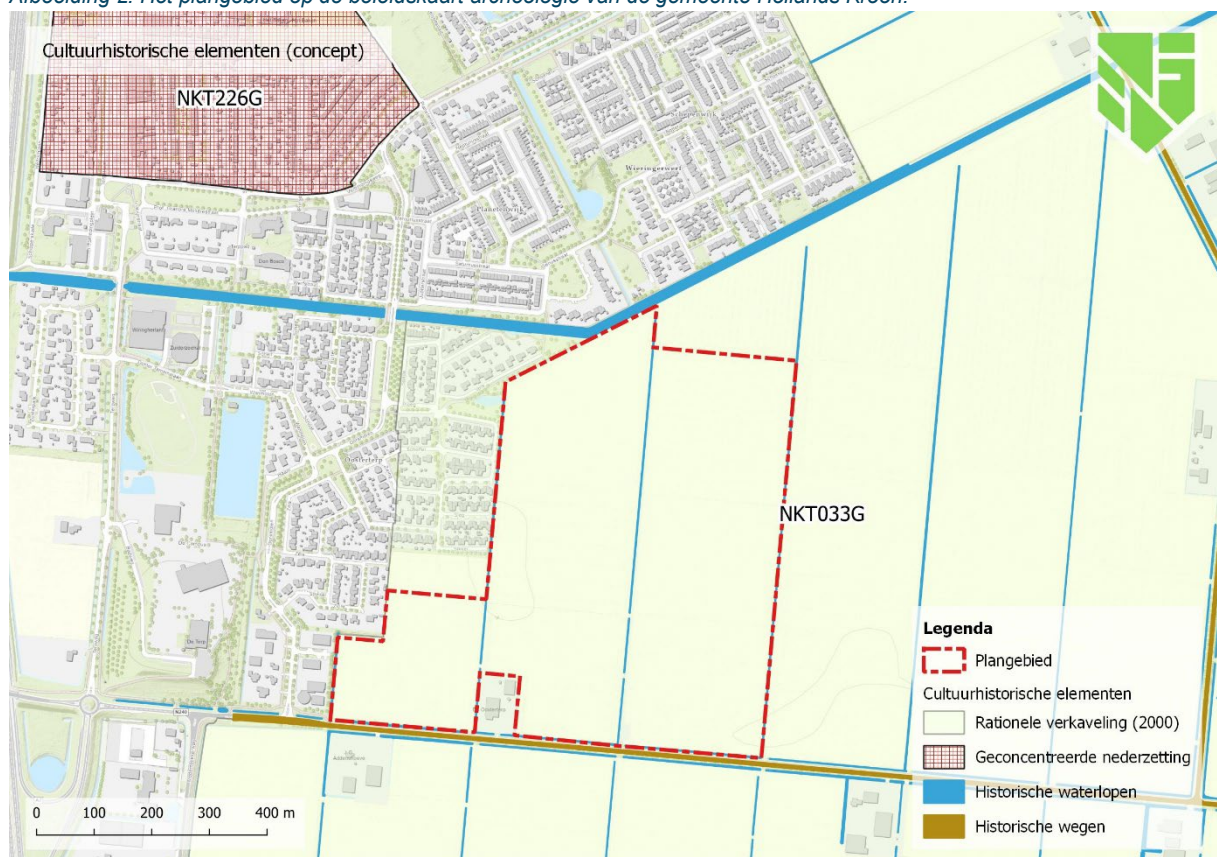
Volgens de beleidskaart ligt het plangebied in een zone met een middelhoge archeologische verwachting. Hier is een vrijstellingsgrens van 2.500 m² aan verbonden (afb. 2). Ten zuiden van Wieringerwerf bevindt zich vindplaats IV van Braat (donkeroranje op de beleidskaart).²

¹ Schinning & Soenius 2022.

² Braat 1932, Leek 2019.



Afbeelding 2. Het plangebied op de beleidskaart archeologie van de gemeente Hollands Kroon.



Afbeelding 3. Ligging plangebied (rode stippellijn) op de cultuurhistorische elementenkaart (concept).

3. Cultuurhistorische achtergrond (afb. 3)

De Wieringermeerpolder stond in zijn huidige vorm tussen 1335 tot de drooglegging van de polder in 1927-1930 onder water.

Het plangebied ligt in de huidige Wieringermeerpolder, een rationele verkaveling van hoge historisch geografische waarde (CHW-code NKT033G).³ De kern van Wieringerwerf betreft een geconcentreerde nederzetting van hoge historische geografische waarde (CHW-code NKT226G), die na de tweede wereldoorlog is ontstaan. De uitbreidingswijken van Wieringerwerf clusteren rond deze kern. De A7 vormt de westgrens van Wieringerwerf.

Op de (concept-)cultuurhistorische elementenkaart dateren alle nog aanwezige waterlopen van direct na de inpolderingen. Hieronder vallen de Oosterterptocht in het noorden en de wegsloot langs de Oosterterpweg in het zuiden.

4. Archeologische en geologische bronnen

Op het actueel hoogtebestand van Nederland 4 (afb. 4) is zichtbaar dat het plangebied relatief laag ligt ten opzichte van de omgeving. Het plangebied ligt op ca. 4,5 m -NAP.

Aan de hand van bodemkaarten kan inzicht worden verkregen in de verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie. Op de bodemkaart van Zuur (afb. 5) is zichtbaar dat het op het hoogtebestand zichtbare lager gelegen gebied overeenkomt met een weinig geërodeerd kleilandschap. In de top van dit kleilandschap kunnen sporen van bewoning uit het Midden Neolithicum worden aangetroffen. Op het onder de klei gelegen dekzand kunnen eveneens sporen uit het Mesolithicum tot Midden-Neolithicum worden aangetroffen. De top van het Pleistoceen ligt hier op ca. 4 tot 6 meter -NAP.⁴ Eventuele aanwezige Neolithische waarden kunnen hier dus vlak onder het oppervlak worden aangetroffen.

Rondom het plangebied staan in het landelijk systeem Archis een aantal onderzoeken vermeld (afb. 5). Hieronder wordt het voor de voorliggende quickscan relevante onderzoek besproken;

In 2017 is door ArcheoPro ten oosten van het huidige plangebied in het kader van de aanleg van een leidingtracé voor een windpark een verkennend booronderzoek verricht (Archisnr. 4575467100).⁵ Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel moest binnen het meest noordelijke deel van het plangebied rekening worden gehouden met de aanwezigheid van nederzettingsresten uit de steentijd in de top van het dekzandlandschap. Voor het gehele plangebied moest rekening worden gehouden met de aanwezigheid van nederzettingsresten uit het neolithicum op oeverwallen en kreekruigen.

“In het onder de klei gelegen veen ontbreekt een veraarde toplaag die in de prehistorie geschikt geweest zou kunnen zijn voor bewoning. Dit veen dekt een dekzandlandschap af dat ten zuiden van de Oosterterpweg in noordelijke richting oploopt van 2,7 meter beneden het maaiveld tot minder dan een meter beneden het maaiveld. Binnen dit oplopende dekzandlandschap zijn drie dekzandkoppen te onderscheiden. Ten noorden van de Oosterterpweg is eveneens een dekzandkop aanwezig. Om na te gaan of hierop nederzettingsresten uit de steentijd aanwezig zijn, is het booronderzoek op deze locaties verdicht door de afstanden tussen de boringen te halveren. Ondanks het gebruik hierbij van een megaboer en het zeven van het hiermee opgeboorde zand zijn hier echter geen archeologische indicatoren aangetroffen die op de aanwezigheid van bewoningsresten uit het Neolithicum zouden kunnen wijzen. Zelfs houtskoolspikkels, die doorgaans in een wijde spreiding voorkomen rond steentijdnederzettingen in de top van afgedekt dekzand, ontbreken volledig.

Vanwege het ontbreken van archeologische indicatoren is geen nader onderzoek geadviseerd.

³ Haartsen & ten Oever-van Dijk 2002.

⁴ [Erfgoedatlas | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#)

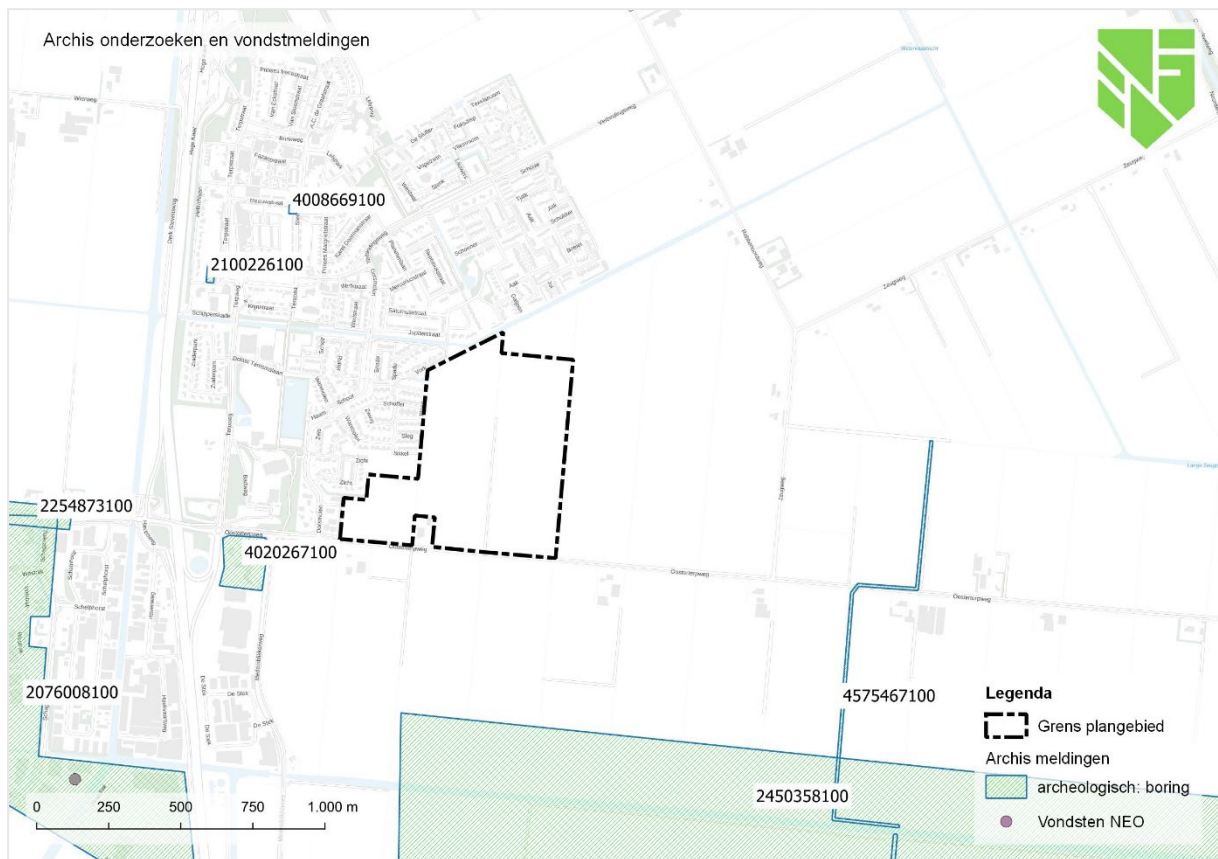
⁵ Exaltus & Orbons 2019.



Afbeelding 4. Het plangebied op het Actueel Hoogtebestand van Nederland 4 (bron: ahn.nl).



Afbeelding 5. Het plangebied (rode ovaal, bij benadering) op de bodemkaart van Zuur (1936).



Afbeelding 6. Het plangebied ten opzichte van de Archis-meldingen in de buurt (bron: Archis).

Archeologische sporen en vondsten duiden erop dat het landschap geschikt was voor bewoning in de steentijd in de top van het dekzand en in het Midden- en Laat Neolithicum op oeverwallen en kreekruigen. Na deze periode startte de veengroei. Vooralsnog zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die duiden op bewoning uit de Bronstijd, IJzertijd of Romeinse Tijd. Bewoning op het veen is mogelijk geweest. Vindplaats IV van Braat is hier een restant van.

Aangezien de Wieringermeer tussen 1335 en 1930 vrijwel volledig uit water bestond, geldt een lage verwachting voor vindplaatsen uit de Nieuwe Tijd.

5. Conclusie

Het Rijksvastgoedbedrijf is voornemens om het gebiedsontwikkelingsplan 'Oosterterp' uit te voeren. Dit plan betreft de ontwikkeling van een woonwijk ter hoogte van een aantal percelen ten noorden van de Oosterterpweg in Wieringerwerf, gemeente Hollands Kroon. Met betrekking tot de omvang, plaatsing en locatie van de woonwijk is ten tijde van het opstellen van voorliggende quickscan nog niets bekend.

Volgens de beleidskaart archeologie van de gemeente Hollands Kroon ligt het plangebied in een zone met een middelhoge archeologische verwachting. Hier is een vrijstellingsgrens van 2.500 m² aan verbonden.

De bodemkaart, paleogeografisch kaartmateriaal en in de buurt uitgevoerd onderzoek onderschrijven de middelhoge verwachting voor de prehistorie.

6. Advies

Op basis van de geplande nieuwbouw en de middelhoge archeologische verwachting is een archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus vereist. Dit archeologisch onderzoek dient te bestaan uit een bureauonderzoek (conform protocol BRL SIKB 4002) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van een verkennend booronderzoek (BRL SIKB 4003). Als leidraad voor het booronderzoek dient een door het bevoegd gezag goedgekeurd Plan van Aanpak te worden opgesteld. Ten behoeve van het bureauonderzoek dient contact te worden opgenomen met het historisch genootschap Wieringermeer.

Vanwege de aard van de archeologische resten uit met name het Neolithicum (geen vondst- of cultuurlaag aanwezig, weinig vondstmateriaal) is booronderzoek niet geschikt voor het opsporen van vindplaatsen. Doel van het verkennend booronderzoek is tweeledig:

- het in kaart brengen van het prehistorische landschap en daarmee de mogelijkheden voor bewoning in de steentijd. Hierbij dient te worden vermeld dat een gestapeld landschap aanwezig kan zijn;
- bepalen van de intactheid van de bodem.

Een dergelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd door een gecertificeerd archeologisch(e) bedrijf of instelling. De kosten van een dergelijk onderzoek zijn, conform de Erfgoedwet (hoofdstuk 9 § 1), voor rekening van de initiatiefnemer.

Op basis van bovengenoemd archeologisch onderzoek zijn in principe vier opties mogelijk:

- het terrein wordt vrijgegeven, omdat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- indien blijkt dat de archeologische resten grotendeels zijn verstoord, kan er een bouwbegeleiding worden geadviseerd;
- archeologische waarden worden in de bodem veiliggesteld (behoud in situ). Indien niet dieper dan 40 cm wordt verstoord, is het mogelijk eventuele archeologische resten in situ te bewaren;
- potentieel aanwezige archeologische waarden worden nader opgespoord door middel van het graven van proefsleuven.

7. Bronnen

AHN4 (www.ahn.nl)

Archis 3.0

Braat, W.C., 1932: *De Archaeologie van de Wieringermeer*. Een bijdrage tot de geschiedenis van het ontstaan der Zuiderzee, Leiden.

Exaltus, R. & J. Orbons, 2019. Transformatorstation, Windpark Wieringermeer Gemeente Hollands Kroon Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Verkennend booronderzoek en deels karterend onderzoek. *ArcheoPro Archeologisch rapport Nr 17057*. ArcheoPro, Eijssden.

Haartsen, A. & C. ten Oever-van Dijk, 2002. *Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland. De cultuurhistorie van de Kop van Noord-Holland en Texel*. Provincie Noord-Holland, Haarlem.

Leek, J., 2016, *Door de zee verzwolgen. Een nieuwe archeologische en landschappelijke benadering van de verloren middeleeuwse nederzettingen in de Wieringermeer aan de hand van het onderzoek van dr. Wouter Cornelis Braat* (Bachelorscriptie, Saxion Hogescholen), Hoorn.

Schinning, F.C. & C.M. Soonius, 2022. Toelichting Beleidskaart Archeologie gemeente Hollands Kroon. *West-Friese Archeologische Notities 65*. Archeologie West-Friesland, Hoorn.

Zuur, A.J., 1936. *Over de bodemkundige gesteldheid van de Wieringermeer*. Ministerie van Waterstaat ter Algemeene Landsdrukkerij, 's Gravenhage.

Indien de (bodemroerende) plannen voor dit project worden gewijzigd na advisering, dan dienen de nieuwe plannen te worden voorgelegd aan Archeologie West-Friesland, zodat deze opnieuw kunnen worden beoordeeld. Het voorgaande advies vervalt daarmee.

Deze archeologische quickscan heeft een geldigheid van 2 jaar. Na verloop van deze periode wordt het advies ongeldig en dient bij ontwikkelingen een nieuw archeologisch advies te worden aangevraagd. Dit geldt ook voor ongewijzigde bouwplannen.

Bovenstaand archeologisch advies is daarmee geldig tot: 05-02-2027

Bijlage 7 | Voorzieningen Quick Scan

BRO (4 april 2025)

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Quicksan voorzieningen
Wieringerwerf
Gemeente Hollands Kroon



colofon

projectnaam
Quickscan voorzieningen Wieringerwerf

datum
4 april 2025

projectnummer
P08133

opdrachtgever
Gemeente Hollands Kroon

BRO
projectleider
LvdH

projectteam
IBo

bron kapt
BRO

review
IBo

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Aanleiding	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Gebiedsafbakening	4
2	Huidige voorzieningenstructuur	5
2.1	Eerstelijnszorg	5
2.2	Onderwijs en opvang	6
2.3	Detailhandel en horeca	7
2.4	Sport	8
2.5	Ontmoeten	9
3	Indicatieve behoefte	10
3.1	Specifieke behoefte van doelgroepen	10
3.2	Behoeftte op basis van woningbouwaantallen	11
4	Conclusie	15

Bijlage 1 - Definiëring voorzieningen

Bijlage 2 - Trends en ontwikkelingen

Bijlage 3 - Behoeftteberekening

1 Aanleiding

1.1 Inleiding

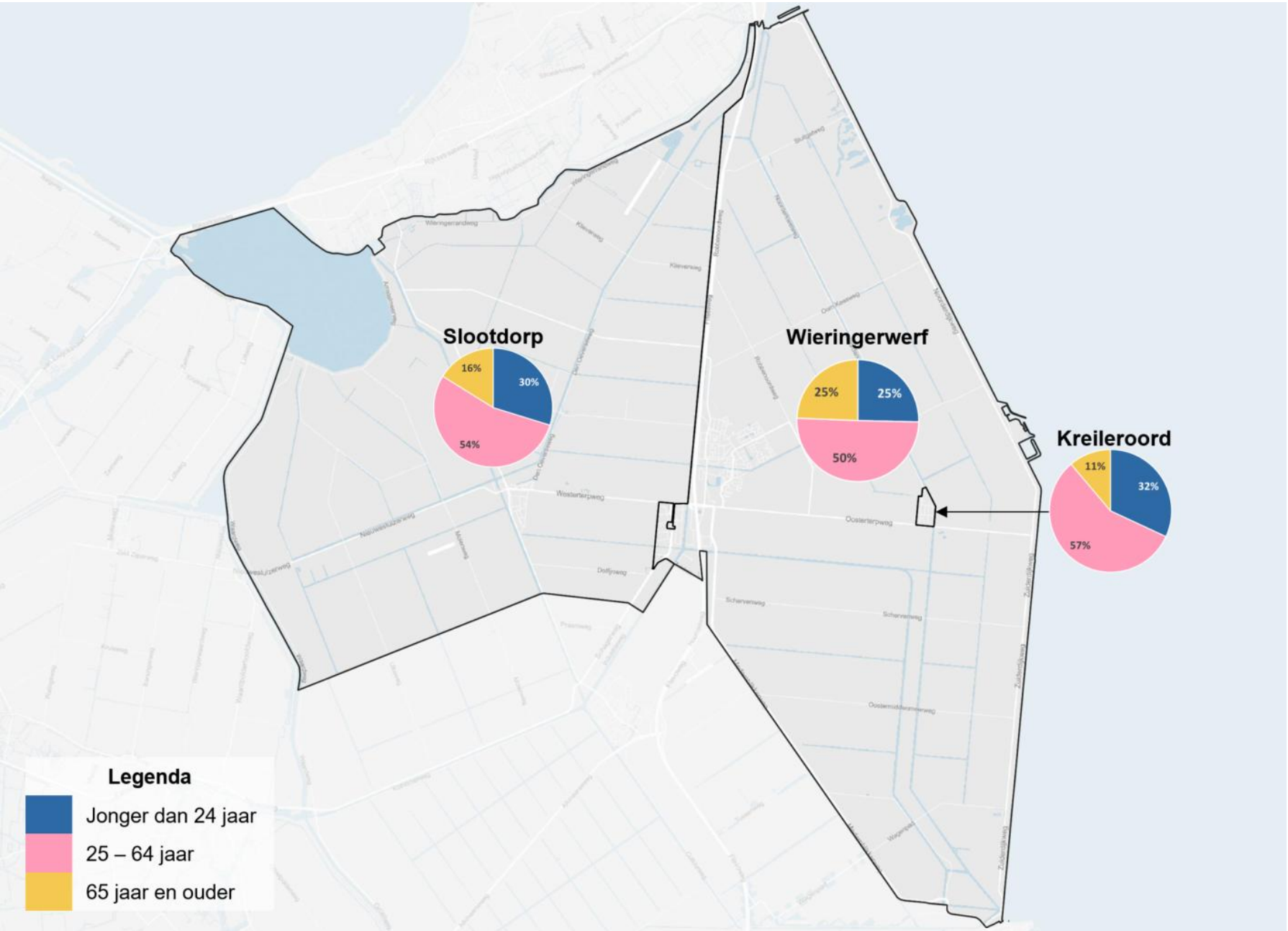
De gemeente Hollands Kroon is gestart met de gebiedsontwikkeling rondom Wieringerwerf. Bij deze gebiedsontwikkeling worden circa 800-1000 woningen gerealiseerd. Het dorp Wieringerwerf bestaat momenteel uit circa 2.800 huishoudens en 6.080 inwoners. De ontwikkeling van 800 woningen rondom Wieringerwerf is daardoor een aanzienlijke uitbreiding.

Vanwege de bevolkingsgroei wil gemeente Hollands Kroon graag de voorzieningenstructuur en behoefte aan voorzieningen in beeld brengen. De voorzieningenstructuur heeft grote invloed op de leefbaarheid van een dorp. Voorzieningen dragen bij aan veel onderwerpen, zoals het leefcomfort, de sociale cohesie, gezondheid en de toekomstbestendigheid van een dorp. In dit rapport wordt de draagkracht van huidige voorzieningenstructuur afgezet tegen de behoefte die ontstaat door de bevolkingsgroei. De centrale vraag in dit rapport is:

Heeft de bestaande voorzieningenstructuur voldoende draagkracht om de bevolkingsgroei op te vangen of is versterking van de voorzieningenstructuur noodzakelijk?

1.2 Gebiedsafbakening

De woningbouw vindt plaats rondom Wieringerwerf, waardoor de behoefte aan voorzieningen ook het sterkst zal toenemen in dit dorp. Het is echter bekend dat omliggende dorpen ook gebruik maken van het voorzieningenaanbod in de kern van Wieringerwerf. In dit onderzoek is daarom gekeken naar het voorzieningenaanbod in Wieringerwerf, maar naar de bevolkingsaantallen van de dorpen Wieringerwerf, Slootdorp en Kreileroord. Hiervoor is de wijkindeling van CBS gehanteerd. In totaal wonen er in het verzorgingsgebied 8.850 inwoners.



Figuur 1: Verzorgingsgebied

2 Huidige voorzieningenstructuur

2.1 Eerstelijnszorg

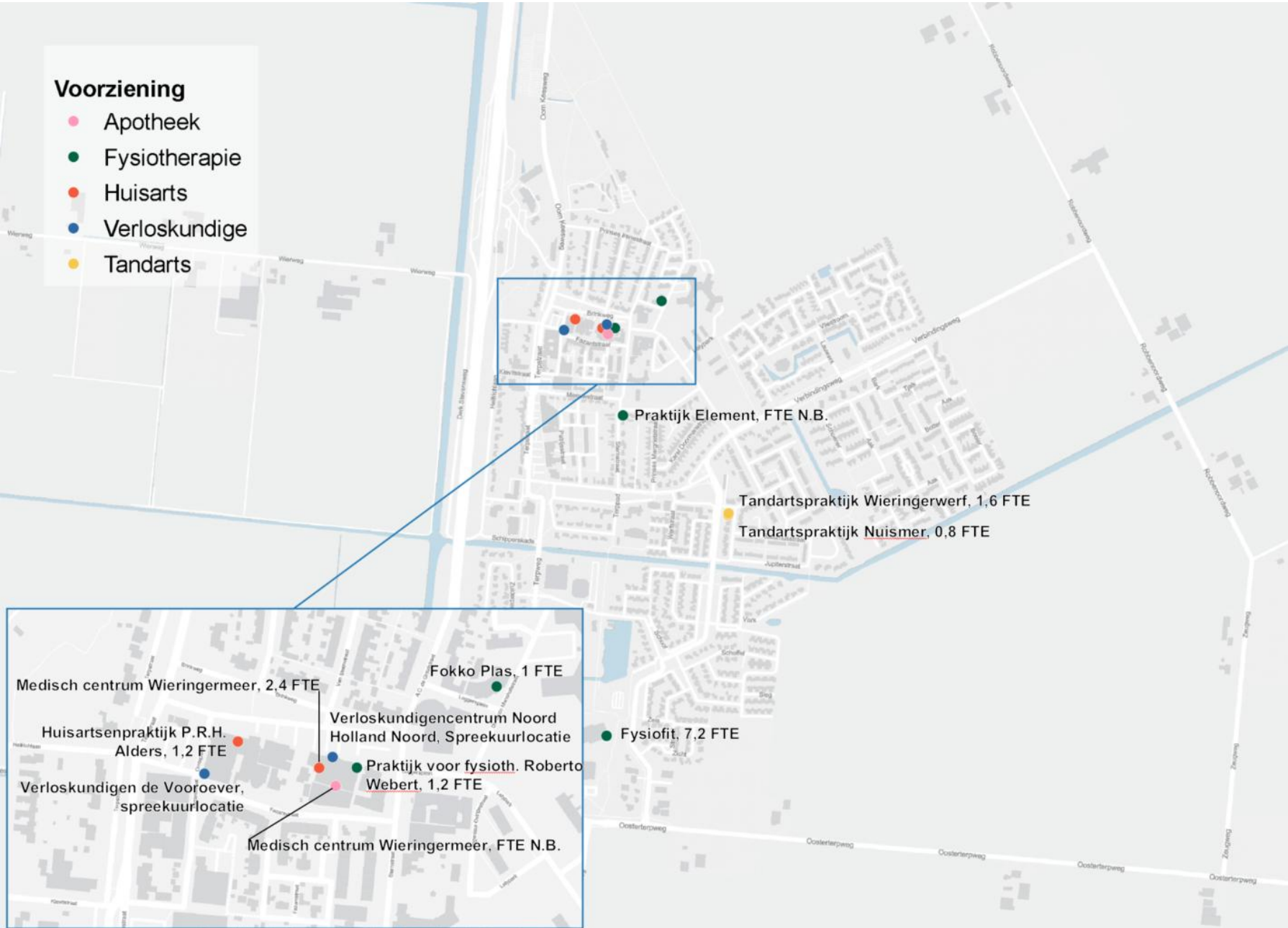
Huisartsenpraktijken en huisartsen: In Wieringerwerf zijn twee huisartsenpraktijken gelegen, namelijk huisartsenpraktijk P.R.H. Alders en het Medisch Centrum Wieringermeer. In totaal werken hier 3,6 FTE huisartsen. Beide huisartsenpraktijken liggen aan de noordzijde van de kom van Wieringerwerf.

Tandartsenpraktijk en tandartsen: In Wieringerwerf zijn twee tandartsenpraktijken gelegen, namelijk Tandartsenpraktijk Nuismer en Tandartsenpraktijk Wieringerwerf. In totaal zijn er 2,4 FTE tandarts werkzaam in Wieringerwerf. De praktijken zijn in hetzelfde gebouw gevestigd en hebben een centrale ligging in de kern.

Fysiotherapiepraktijken en fysiotherapeuten: In Wieringerwerf zijn 4 fysiotherapiepraktijken gevestigd. Het aantal FTE werkzaam in de praktijken is onbekend. Wel is bekend dat er bij Fokko Plas 1 FTE werkzaam is, bij Praktijk voor Fysiotherapie Roberto Weber 1,2 FTE werkzaam is en bij Fysiofit 9 fysiotherapeuten werken. De praktijken liggen verspreid over de kern.

Apotheek: In Wieringerwerf is één apotheek gevestigd. Deze is aanwezig in het Medisch Centrum Wieringermeer. Hierdoor is deze nabij andere zorgprofessionals gelegen en is combinatiebezoek eenvoudig. Daarnaast beschikt huisartsenpraktijk P.R.H. Alders ook over de mogelijkheden om medicatie te verstrekken.

Verloskundigen: In Wieringerwerf zijn er twee spreekuurlocaties voor verloskundigen. Dit is van de Verloskundigen de Vooroever en van Verloskundigencentrum Noord-Holland Noord. Het aantal spreekuren varieert, waardoor er geen FTE bekend is.



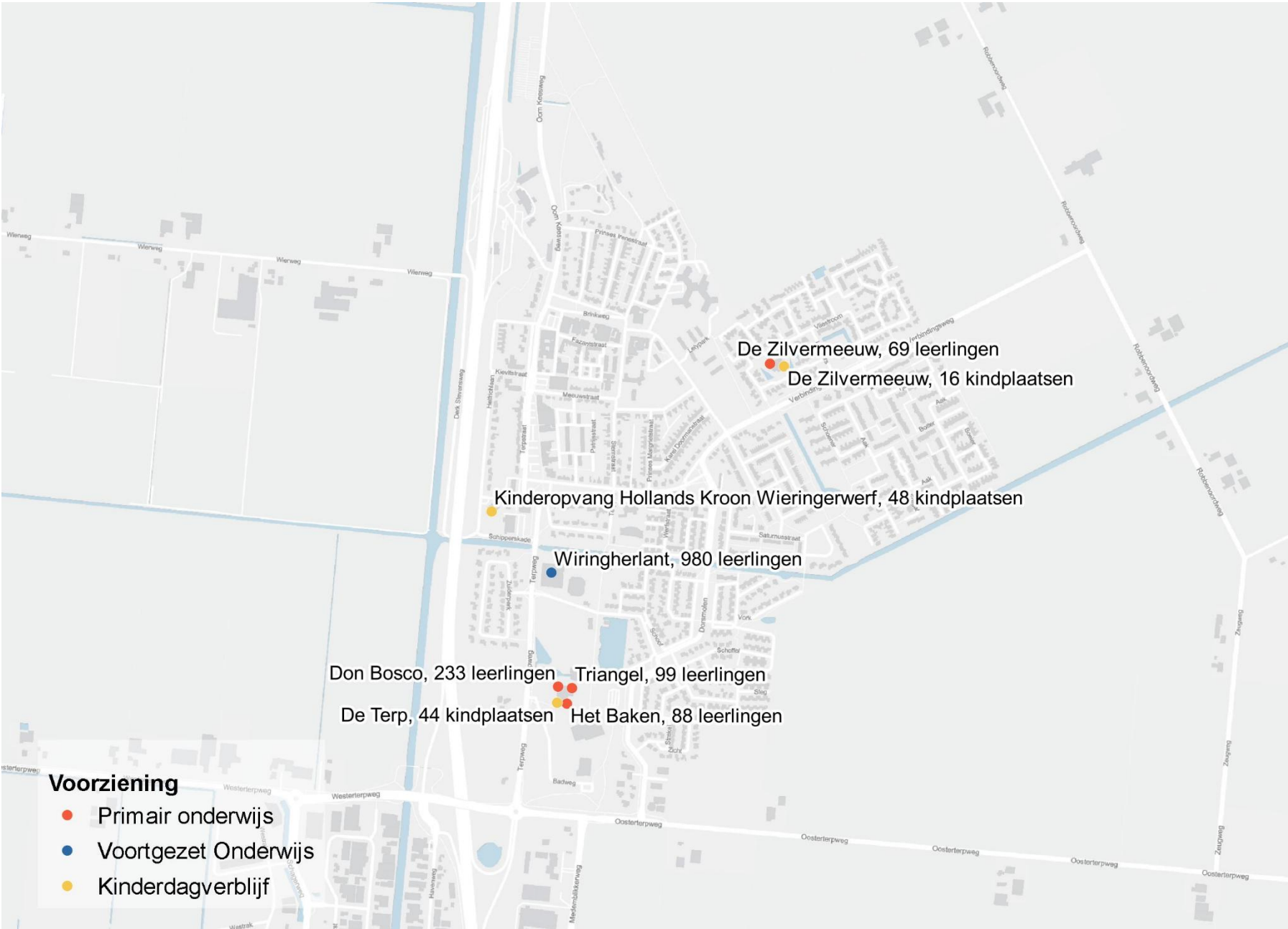
Figuur 2: Eerstelijnszorg in Wieringerwerf

2.2 Onderwijs en opvang

Primair onderwijs: Wieringerwerf heeft 4 basisscholen. De Zilvermeeuw (Jenaplanschool) en Triangel zijn twee openbare basisscholen. Don Bosco is rooms-katholiek en het Baken is protestants-christelijk. Triangel, Don Bosco en het Baken verhuizen binnenkort naar één gebouw waarbinnen de drie scholen zelfstandig blijven opereren. Dit gebouw is gelegen aan De Campus 1. In totaal hebben de vier basisscholen 512¹ leerlingen, waarbij Don Bosco de grootste school is met 233 leerlingen.

Voortgezet onderwijs: In Wieringerwerf is één middelbare school gevestigd, namelijk het Wiringherlant voor vwo, Havo, Mavo en vbo. Dit betreft een openbare school met 980 leerlingen.

Kinderdagverblijf: In Wieringerwerf zijn 3 kinderdagverblijven gevestigd. Twee hiervan zijn in de directe omgeving van de basisscholen gelegen. Kinderdagverblijf De Terp is gelegen aan de Campus 1 en is dus nabij de basisscholen Don Bosco, het Baken en Triangel. Kinderdagverblijf de Zilvermeeuw is op hetzelfde adres gelegen als basisschool de Zilvermeeuw. Kinderopvang Hollands Kroon Wieringerwerf is centraal gelegen in de kern. In totaal hebben de kinderdagverblijven 108 kindplaatsen.



Figuur 3: Onderwijs in Wieringerwerf

¹ Gegevens aangeleverd door gemeente Hollands Kroon

2.3 Detailhandel en horeca

Supermarkt: Wieringerwerf beschikt over 4 supermarkten, namelijk de Lidl, Aldi, Albert Heijn en Polski Sklep Opolann. De winkels zijn gelegen in centrum van Wieringerwerf. In totaal hebben de supermarkten 3.730 m² winkelvloeroppervlak (WVO).

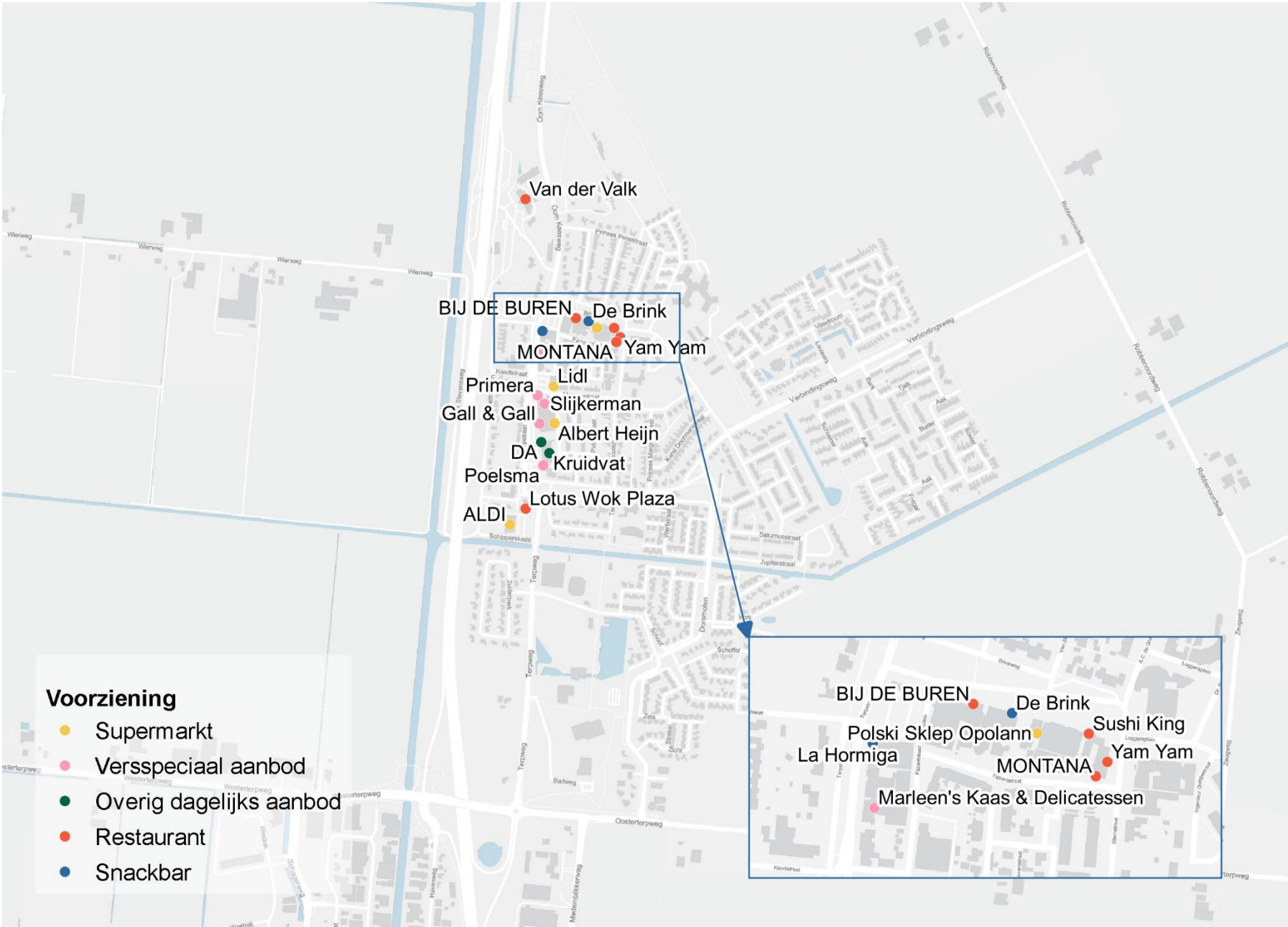
Versspeciaal aanbod: Aanvullend op het supermarktaanbod, zijn er 6 versspeciaal winkels gevestigd in Wieringerwerf. Dit zijn Poelsma, Slijkerman, Gall & Gall, Primera (sigaretten), Boerderijwinkel Dijksgatshoeve en Marleen’s Kaas en Delicatessen. Op de Boerderijwinkel na, zijn alle winkels gelegen nabij een van de supermarkten. De winkels hebben gezamenlijk 355 m² WVO.

Overig dagelijks winkelaanbod: In Wieringerwerf zijn twee overige dagelijkse winkels gevestigd, namelijk de Kruidvat en de DA. Deze winkels zijn beiden gelegen in het centrum van Wieringerwerf. De winkels hebben gezamenlijk 621 m² WVO.

Lunchroom: Wieringerwerf heeft geen lunchroom.

Restaurant: In Wieringerwerf zijn 7 restaurants gelegen, waaronder het Van der Valk restaurant. Dit restaurant is tot 1 juli 2025 niet in gebruik, maar wordt ingezet als tijdelijke asielopvanglocatie. 5 van de 7 restaurants zijn gelegen in het centrum van Wieringerwerf. In totaal beslaan de 7 restaurants 1.600 m² WVO.

Snackbar: Wieringerwerf heeft 2 snackbars, namelijk De Brink en La Hormiga. Beide zijn gelegen rondom het centrum van Wieringerwerf. De twee snackbars beslaan gezamenlijk 70 m² WVO.

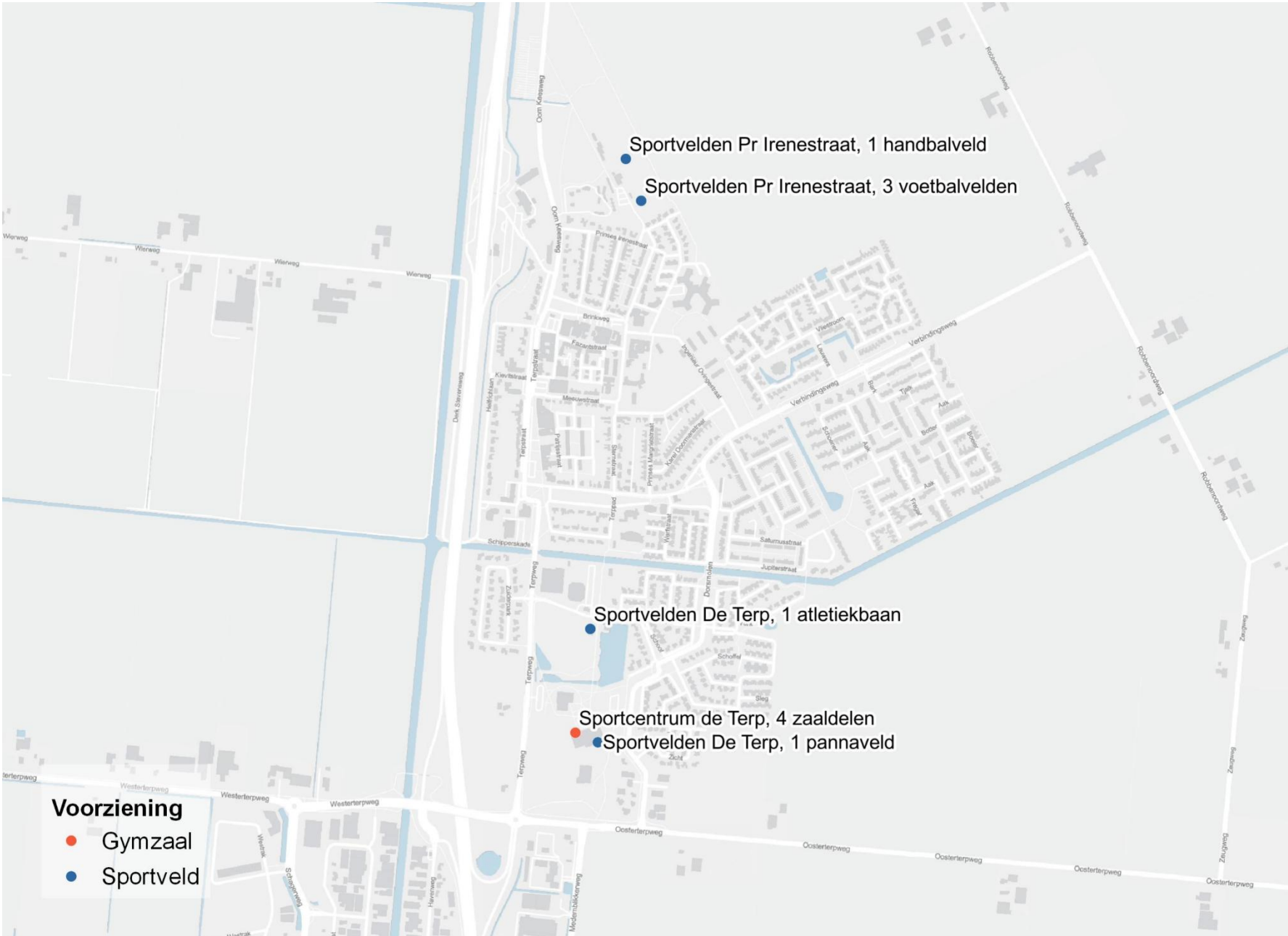


Figuur 4: Detailhandel en horeca in Wieringerwerf

2.4 Sport

Gymzaal: Wieringerwerf beschikt momenteel nog over 2 sporthallen met in totaal 7 zaaldelen. De Zuiderzeehal (3 zaaldelen) zal echter in 2025 worden gesloopt. Hierna is er nog 1 sporthal gevestigd in Wieringerwerf, namelijk Sportcentrum de Terp met 4 gymzaaldelen. Deze is gelegen nabij de basisscholen en kinderdagopvang aan de Campus.

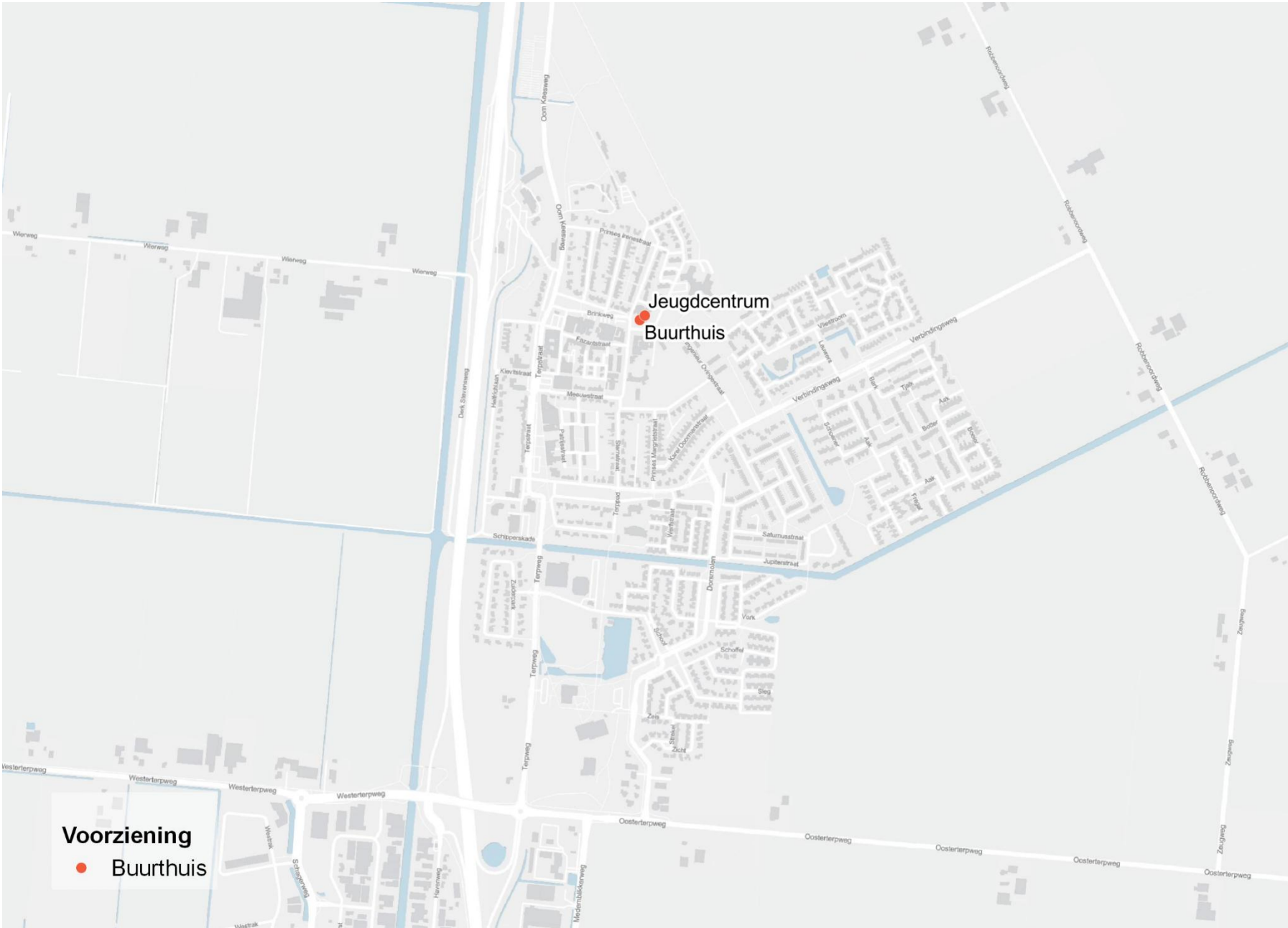
Sportveld: In Wieringerwerf zijn diverse sportvelden gelegen. Bij sportcentrum de Terp is een atletiekbaan en een pannaveld gelegen. Daarnaast is aan de Prinses Irenestraat een handbalveld en 3 voetbalvelden (waarvan 2 met belijning) aanwezig. Deze voetbalvelden hebben echter geen belijning.



Figuur 5: Sporten in Wieringerwerf

2.5 Ontmoeten

Buurthuis Wieringerwerf heeft 1 buurthuis, namelijk de Cultuurschuur. In de cultuurschuur is daarnaast ruimte voor J.C. De Dukdalf. Dit is een jongerencentrum. J.C. De Dukdalf heeft een belangrijke functie voor jongeren om elkaar te ontmoeten.



Figuur 6: Ontmoeten in Wieringerwerf

3 Indicatieve behoefte

Op basis van het landelijk gemiddelde is gekeken naar de behoefte aan voorzieningen in de huidige situatie. Rondom Wieringerwerf is nieuwbouw van woningen beoogd. De woningbouwplannen zijn echter nog onzeker, waardoor er geen beeld is hoe de bevolkingsopbouw in Wieringerwerf er in de toekomst uitziet. De bevolkingssamenstelling (zowel inwonersgroepen als aantal inwoners) hebben grote invloed op de behoefte. In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de specifieke behoeften van drie doelgroepen, namelijk starters, gezinnen en senioren. Vervolgens is de behoefte op basis van verschillende scenario's berekend. Omdat er momenteel een evenwichtige verdeling tussen de drie doelgroepen beoogd is, verschillen deze scenario's in woningaantallen, maar niet in doelgroepen. Op basis van het verschil tussen het huidige voorzieningenaanbod en de (toekomstige) indicatieve behoefte wordt een advies per voorziening gegeven. In de bijlagen 4 is een overzicht opgenomen van de behoefteberekening per type voorziening.

3.1 Specifieke behoefte van doelgroepen

Op de woningmarkt onderscheiden we grofweg drie doelgroepen: starters, gezinnen en ouderen. De behoefte aan voorzieningen tussen deze doelgroepen verschilt. Hieronder wordt per doelgroep aangegeven welke behoefte zij met name hebben.

Starters: Starters betreden de woningmarkt voor de eerste keer. Deze groep betreft jongvolwassenen (jonger dan 30 jaar). Ze hebben vaak nog geen kinderen en vormen een één- of tweepersoonshuishouden. Indien ze toch kinderen hebben, zijn de kinderen vaak nog jonger dan 4 jaar. Ze hebben de volgende behoefte:

- **Zorg:** Starters hebben een kleine zorgvraag. Ze zijn jong en fit. Daardoor hebben ze over het algemeen weinig behoefte aan huisartsen en apotheken (-). Ze hebben een reguliere behoefte (+) aan

tandartsen (periodieke controle) en fysiotherapie (vooral sportblessures). En deel van de groep heeft ook behoefte aan verloskundigen (+).

- **Onderwijs:** Starters zijn vaak geen ouder en maken zelf geen gebruik meer van onderwijs. Indien ze toch ouder zijn, zijn de kinderen vaak nog te jong voor de basisschool of voortgezet onderwijs (-). Omdat een (klein) deel van de starters wel ouder is, maken ze gemiddeld gebruik van kinderdagverblijven (+).
- **Retail:** Starters vullen hun vrije tijd graag recreatief in. Deze groep gaat vaak lunchen en uiteten (+). De behoefte aan lunchrooms en

restaurants is daarmee groot. Ze hebben een reguliere behoefte aan dagelijks winkelaanbod (+), maar bezoeken doorgaans de versspeciaal winkel (-) minder.

- **Sport:** Starters zijn fit en sporten regelmatig. Bij starters is fitness een populaire sport, waarvoor geen gymzalen of sportvelden nodig zijn. Vooral voor sporten in teamverband hebben ze behoefte aan sportvelden of sportzalen (+).
- **Buurthuis:** Starters hebben vaak eigen vriendenkringen. De behoefte aan een buurthuis als ontmoetingsplek is daardoor laag (-).

Tabel 1: Indicatie behoefte aan voorzieningen per doelgroep

		Starters	Gezinnen	Mobiele senioren	Minder mobiele senioren
Zorg	Huisarts	-	+-	+	+
	Tandarts	+-	+-	+	+
	Fysiotherapie	+-	+-	+	+
	Apotheek	-	+-	+	+
	Verloskundige	+-	+	-	-
Onderwijs	Primair onderwijs	-	+	-	-
	Voortgezet onderwijs	-	+	-	-
	Kinderdagverblijf	+-	+	-	-
Retail	Supermarkt	+-	+-	+-	+-
	Versspeciaal aanbod	-	+-	+-	-
	Overig dagelijks winkelaanbod	+-	+	+-	-
	Lunchroom	+	+-	+	-
	Restaurant	+	+-	+	-
	Snackbar	+	+	-	-
Sport	Gymzaal	+-	+	+-	-
	Sportveld	+-	+	-	-
Ontmoeten	Buurthuis	-	+-	+	+

Deze doelgroep onderneemt andere activiteiten die niet plaatsvinden in het buurthuis (denk aan horeca).

Gezinnen: Gezinnen wonen veelal in de grondgebonden woningen.

Deze groep betreft met name volwassenen tussen de 30 en 55 jaar en kinderen onder de 18 jaar. Ze hebben de volgende behoefte:

- **Zorg:** Gezinnen hebben een reguliere behoefte aan huisarts, tandarts (periodieke controle), fysiotherapie en apotheken (+-). Gezinnen hebben daarnaast een aanzienlijk grote behoefte aan verloskundigen (+). Ook hebben gezinnen met jonge kinderen een grote behoefte aan vaccinatiezorg, logopedie, consultatiebureau en de GGD.
- **Onderwijs:** Gezinnen hebben een grote behoefte (+) aan onderwijs (primair en middelbaar onderwijs). Het kind/de kinderen zijn immers leerplichtig. Daarbij hebben veel werkende ouders ook behoefte aan kinderdagverblijven (+).
- **Retail:** Gezinnen hebben een gemiddelde behoefte aan supermarkten en versspeciaal aanbod (+-). Wel hebben ze een grote behoefte (+) aan overige dagelijkse winkels (e.g. babyverzorging, luiers). Ze hechten vaak waarde aan clustering van winkels, zodat ze gemakkelijk diverse winkels kunnen bezoeken. De behoefte aan snackbars is doorgaans groot bij gezinnen (+). De behoefte aan lunchrooms en restaurants is gemiddeld (+-) en kleiner dan de behoefte van starters en senioren in verband met de beschikbare vrije tijd.
- **Sport:** Gezinnen hebben een veel behoefte aan sportvoorzieningen. Kinderen maken met school gebruik van de sportvoorzieningen en sporten daarnaast ook. Hierdoor hebben ze een grote behoefte aan gymzalen en sportvelden (+).
- **Buurthuis:** Gezinnen bezoeken buurthuizen vaak alleen als hier een activiteit voor de kinderen wordt georganiseerd. Ze zien het niet als primaire ontmoetingsplek. Er is vanuit deze doelgroep vraag naar een buurthuis, maar in beperkte mate en afhankelijk van de activiteit (+-).

Senioren: Senioren is een diverse groep, waarbij je onderscheid kan maken tussen de mobiele en minder mobiele senioren. De mobiele senioren wonen veelal nog in grondgebonden koopwoningen, terwijl de minder mobiele senioren zijn verhuisd naar een gelijkvloers appartement. De mobiele senioren zijn doorgaans jonger (55 tot 65 jaar) dan de minder mobiele senioren (65 jaar en ouder).

Mobiele senioren (55 tot 65 jaar)

- **Zorg:** Mobiele senioren hebben voor huisartsen, tandartsen, fysiotherapeuten en apotheken doorgaans een grote zorgvraag (+). Samenhangend met de leeftijd neemt de gezondheid af. Ze hebben geen behoefte aan een verloskundige (-).
- **Onderwijs:** Mobiele senioren maken geen gebruik van onderwijs of kinderopvang (-).
- **Retail:** Mobiele senioren hebben een reguliere behoefte aan supermarkten (+-) en bezoeken vaak versspeciaal zaken en overig dagelijks winkelaanbod (+). Afhankelijk van de bestedingsruimte verschilt de behoefte aan horeca. Doorgaans heeft de groep mobiele senioren een grotere behoefte aan horeca (+) dan minder mobiele senioren. Ze bezoeken de snackbar echter weinig (-).
- **Sport:** Deze doelgroep mobiele senioren zijn vaak nog actief in de sportclub(je) of sportschool. Ze vinden het belangrijk om fit en gezond te blijven en sporten draagt daaraan bij. Vaak beperken de sporten die ze doen zich tot binnensporten. Hierdoor hebben ze een gemiddelde behoefte aan gymzalen (+-) en een kleine behoefte aan sportvelden (-).
- **Buurthuis:** Senioren hechten veel waarde aan het ontmoeten van buurtbewoners. Ze bezoeken een buurthuis daardoor frequent (+).

Minder mobiele senioren (65 jaar en ouder)

- **Zorg:** Minder mobiele senioren kampen door hun leeftijd vaker met gezondheidsproblemen en hebben daardoor een aanzienlijk grote zorgbehoefte (+). Samenhangend met de leeftijd neemt de gezondheid af. Ze hebben geen behoefte aan verloskundigen (-).

- **Onderwijs:** Minder mobiele senioren maken geen gebruik van onderwijs of kinderopvang (-).
- **Retail:** Minder mobiele senioren hebben een reguliere behoefte aan supermarkten (+-). Door de afname van mobiliteit beperken ze vaak het aantal winkels dat zij moeten bezoeken, waardoor ze een kleine behoefte hebben aan versspeciaal aanbod en overig dagelijks winkelaanbod (-). Door de matige mobiliteit ondernemen zij minder activiteiten buitenshuis en hebben ze een kleine behoefte aan horeca (-).
- **Sport:** Minder mobiele senioren maken minder gebruik van sportvoorzieningen (-). Dit komt onder andere door de matige mobiliteit. Vaak sporten minder mobiele senioren alleen nog onder begeleiding van een fysiotherapeut.
- **Buurthuis:** Deze groep senioren hechten veel waarde aan het ontmoeten van buurtbewoners. Ze bezoeken een buurthuis daarom frequent (+). De mate van het gebruik maken van een buurthuis neemt af naarmate de senior ouder wordt en meer afhankelijk is van anderen om bij het buurthuis te komen.

3.2 Behoefte op basis van woningbouwaantallen

Toelichting scenario's

Door de woningbouwontwikkelingen zal de bevolkingsomvang en -samenstelling veranderen. Dit heeft invloed op de behoefte. De exacte woningbouwplannen zijn nog niet bekend, daarom wordt er in dit onderzoek rekening gehouden met verschillende scenario's. In alle scenario's is uitgegaan van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,2 personen. Ook wordt er rekening gehouden met de verplichting dat tweederde van de nieuwbouw betaalbare woningen moet betreffen, conform de woondeal. De volgende scenario's zijn uitgewerkt in de analyse:

- **Scenario 1:** Er worden 800 woningen gerealiseerd, waardoor het aantal inwoners met 1.760 mensen zal stijgen. De woningbouwplannen bevatten een evenwichtige verdeling tussen woningen voor starters, gezinnen en ouderen. 30% van het plan

betreft sociale huur, 30% betreft middenhuur en betaalbare koop en 40% betreft vrije sectorhuur of koopwoningen boven de betaalbaarheidsgrens.

- Scenario 2: Er worden 1.000 woningen gerealiseerd, waardoor het aantal inwoners met 2.200 mensen zal stijgen. De woningbouwplannen bevatten een evenwichtige verdeling tussen woningen voor starters, gezinnen en ouderen. 30% van het plan betreft sociale huur, 30% betreft middenhuur en betaalbare koop en 40% betreft vrije sectorhuur of koopwoningen boven de betaalbaarheidsgrens. Scenario 3: Er worden 1.200 woningen gerealiseerd, waardoor het aantal inwoners met 2.640 mensen zal stijgen. De woningbouwplannen bevatten een evenwichtige verdeling tussen woningen voor starters, gezinnen en ouderen. 30% van het plan betreft sociale huur, 30% betreft middenhuur en betaalbare koop en 40% betreft vrije sectorhuur of koopwoningen boven de betaalbaarheidsgrens.

Disclaimer: Landelijk gemiddelde is niet per definitie de gewenste situatie

De behoefte is bepaald op basis van landelijke gemiddelden. Gemeente Hollands Kroon beschikt immers niet over eigen richtlijnen of referentienormen. Het is mogelijk dat het landelijk gemiddelde niet volledig overeenkomt met de gewenste situatie voor Wieringerwerf. Om te zorgen dat de behoefte wel is berekend op basis van de gewenste situatie, zijn specifieke richtlijnen of referentienormen nodig.

Eerstelijnszorg

Voor eerstelijnszorg geldt dat de bereikbaarheid van voorzieningen belangrijk is. Als de bereikbaarheid in orde is, zijn nieuwe praktijken vaak geen noodzaak, maar kan de extra zorgvraag worden opgevangen door uitbreiding van de huidige locaties. Clustering van zorg biedt voordelen zoals ruimte- en kostenbesparing door gedeelde faciliteiten en betere en eenvoudigere samenwerkingen tussen artsen. Ook is een combinatiebe-

zoek voor patiënten eenvoudiger (e.g. huisartsenbezoek en apotheekbezoek). Beschikbare ruimte bij bestaande praktijken is hiervoor essentieel. Voor de specifieke voorzieningen gelden de volgende adviezen:

- **Huisartsenpraktijken:** Op basis van het landelijk gemiddelde is er in Wieringerwerf momenteel een kleine kwantitatieve behoefte aan huisartsenpraktijken (0,6 praktijken). In de toekomstige scenario's varieert de extra behoefte tussen 1,1 en 1,3 extra praktijken. De bereikbaarheid van de huidige huisartsenpraktijken is op orde. Een nieuwe praktijk is hierdoor niet noodzakelijk indien er ruimte is om bestaande praktijken uit te breiden.
- **Huisartsen:** Op basis van het huidig inwoneraantal is er behoefte aan 0,6 FTE extra. Door de bevolkingsgroei neemt de behoefte toe. In de diverse scenario's varieert de behoefte aan huisartsen tussen 1,4 tot 1,8 FTE huisartsen. Het is belangrijk dat het aantal FTE huisartsen groeit om aan de toekomstige behoefte te kunnen voldoen.
- **Tandartspraktijken:** Het aantal tandartspraktijken in Wieringerwerf sluit aan op de huidige behoefte. In de toekomst is er wel behoefte aan 0,5 tot 0,8 extra praktijken. De bereikbaarheid van de tandartsenpraktijken vormt echter geen probleem, waardoor er geen noodzaak is om een nieuwe tandartsenpraktijk te openen.
- **Tandartsen:** In de huidige situatie is er een aanzienlijk aanvullende behoefte voor tandartsen, namelijk 2,4 FTE. In de toekomstige scenario's neemt deze behoefte toe tot maximaal 3,8 FTE tandartsen extra. Het is om continuïteit van de zorg te waarborgen belangrijk dat het aantal FTE tandartsen in Wieringerwerf toeneemt.
- **Fysiotherapiepraktijken:** Het aanbod aan fysiotherapiepraktijken is relatief hoog als het wordt vergeleken met het landelijk gemiddelde. Echter ligt dit aanbod wel in lijn met het landelijk gemiddelde na de realisatie van de woningbouw. In het scenario waar de meeste woningen worden gerealiseerd is er een aanvullende behoefte van 0,5 praktijken. Omdat de bereikbaarheid van de praktijken in orde is, is een nieuwe praktijk niet noodzakelijk.
- **Fysiotherapeuten:** Het aantal FTE fysiotherapeuten is onbekend. Op basis van het huidig inwoneraantal is er behoefte aan 15,9 FTE.

In de scenario's stijgt deze behoefte naar 19,1 tot 20,7 FTE. Een deel van deze behoefte wordt ingevuld met de huidige praktijken, maar het is onbekend hoeveel FTE dit bedraagt.

- **Apotheek:** Het aanbod aan apotheken in Wieringerwerf ligt in lijn met het landelijk gemiddelde. In zowel het huidige scenario als de groeiscenario's is een minimale groeibehoeft (maximaal 0,1). Uitbreiding van het aanbod aan apotheken is daarom niet noodzakelijk.
- **Verloskundigen:** Op dit moment is er geen verloskundige standaard gevestigd in Wieringerwerf. Wel hebben twee praktijken spreekuurlocaties in Wieringerwerf, maar het aantal FTE dat hier werkt is onbekend. Op basis van het landelijk gemiddelde is het momenteel wenselijk dat er 2,4 FTE verloskundigen werken in Wieringerwerf. Na de woningbouw groeit dit naar circa 3 FTE. Op basis van deze gegevens is het aannemelijk verloskundigenpraktijk met maximaal 3 FTE standaard in Wieringerwerf te vestigen.

Onderwijs

Onderwijs is met name belangrijk voor gezinnen. Voor primair onderwijs en kinderdagverblijven gelden dat de nabijheid belangrijk is. Een middelbare school heeft daarentegen een groter verzorgingsgebied, waardoor de afstand tot een middelbare school groter kan zijn.

- **Primair onderwijs:** Op basis van de landelijke gemiddelden is er in Wieringerwerf voldoende aanbod aan primair onderwijs. Er is zelfs sprake van een klein overaanbod. Dit overaanbod is voldoende om de inwonersgroei door de nieuwe woningbouwplannen op te vangen. Er is daarom geen extra locatie nodig. Echter, het gemeentelijk integraal huisvestingsplan voor het primair onderwijs voorziet ruimtegebrek vanaf 2030. Hierdoor is er onvoldoende ruimte om de groei van het aantal leerlingen op te vangen. Op basis van het landelijk gemiddelde zijn er in principe dus voldoende scholen om de bevolkingsgroei op te vangen, maar de maatvoering van de scholen is te klein om de bevolkingsgroei ook daadwerkelijk een plaats te geven binnen de scholen. Hierdoor is er behoefte aan uitbreiding van de huidige scholen, of toch aan het vestigen van een nieuwe school

(ondanks dit op basis van het landelijk gemiddelde niet noodzakelijk is).

- **Voortgezet onderwijs:** Het aanbod aan voortgezet onderwijs per 1.000 inwoners ligt in Wieringerwerf iets boven het landelijk gemiddelde. Op basis van het landelijk gemiddelde is het huidig aanbod bovendien voldoende om de verschillende scenario's van bevolkingsgroei op te vangen. Echter geldt bij het voortgezet onderwijs ook dat de huidige metrage van de school zeer waarschijnlijk niet voldoende ruimte biedt om de bevolkingsgroei op te vangen. Op basis van het landelijk gemiddelde is één school voor voortgezet onderwijs in Wieringerwerf voldoende, maar de school is waarschijnlijk qua omvang te klein om de bevolkingsgroei op te vangen. Uitbreiding van de omvang van de school is daarmee gewenst.
- **Kinderdagverblijf:** Wieringerwerf heeft minder kinderdagverblijven per 1.000 inwoners dan het landelijk gemiddelde. Op basis van het landelijk gemiddelde moet het aanbod in Wieringerwerf momenteel uitgebreid worden met 1,5 kinderdagverblijven. Na de realisatie van de woningbouw is er een behoefte aan 2 tot 3 extra kinderdagverblijven. Het is daarom aannemelijk dat het gewenst is het aanbod aan kinderdagverblijven uit te breiden.

Retail

Voor winkels en horeca geldt dat ze profiteren van clustering nabij elkaar. Dit stimuleert namelijk combinatiebezoek en biedt bezoekers gemak. Om de combinatievoordelen te optimaliseren is het wenselijk dat het winkelaanbod complementair en divers is. Bij het uitbreiden van het winkel- en horeca-aanbod geldt doorgaans dat het kwantitatief uitbreiden niet het hoofddoel is, maar dat het toevoegen van kwalitatieve meerwaarde het uitgangspunt moet zijn. Toevoeging van aanbod dat momenteel al in Wieringerwerf gevestigd is, heeft immers minder toegevoegde waarde dan het toevoegen van ander aanbod dat er nog niet is gevestigd. Bovendien is het belangrijk om voor het vestigen van nieuwe ondernemingen een DPO uit te voeren. Een DPO wordt uitgevoerd om te beoordelen of een nieuwe (of bestaande) ontwikkeling, zoals een

nieuwe supermarkt, past binnen de ruimtelijke, economische en beleidsmatige kaders van een gebied. Deze DPO's geven meer inzicht in de beschikbare marktruime.

- **Supermarkten:** Wieringerwerf heeft relatief veel supermarkten als het aanbod wordt vergeleken met het landelijk gemiddelde. Wanneer er naar de verschillende scenario's wordt gekeken, ligt het huidig aanbod aan supermarkten wel in lijn met het landelijk gemiddelde. Bovendien bestaat het supermarktaanbod uit een combinatie van discount- en fullservice supermarkten. Het is daarom passend het huidig aanbod te behouden.
- **Versspeciaal aanbod:** Wanneer wordt gekeken naar het huidige aanbod per 1.000 inwoners en het landelijk gemiddelde, heeft Wieringerwerf relatief weinig versspeciaal aanbod. Op basis van het landelijk gemiddelde is er ruimte voor 1 extra winkel. Bij de toekomstige scenario's groeit deze ruimte naar 3 à 4 extra winkels. Uitbreiding van het aanbod is daarmee kwantitatief gewenst. Om een goed beeld te krijgen van het toe te voegen aantal winkelmeters kan een DPO worden uitgevoerd. Het is bij uitbreiding in ieder geval altijd belangrijk dat de nieuwe winkels een kwalitatieve meerwaarde voor het winkelaanbod hebben.
- **Overig dagelijks aanbod:** Het aanbod aan overige dagelijkse winkels per 1.000 inwoners ligt zowel in de huidige situatie als bij de toekomstige scenario's in lijn met het landelijk gemiddelde. Het behouden van het huidig aanbod is daardoor het uitgangspunt. Mocht er een nieuw initiatief zijn, is het belangrijk hier een DPO voor uit te voeren.
- **Restaurants:** Op basis van het landelijk gemiddelde is er in de huidige situatie een aanvullende behoefte van 1 restaurants. In de groeiscenario's is een aanvullende behoefte van circa 3 restaurants. Bij versterking van het restaurantaanbod is het belangrijk te kijken naar de kwalitatieve meerwaarde van nieuw aanbod.
- **Lunchrooms:** Ook voor het aanbod in lunchrooms is er op basis van het landelijk gemiddelde een aanvullende behoefte in Wieringerwerf. Voor de huidige situatie is een aanvullende behoefte van 1

à 2 lunchrooms. Kijkend naar de groeiscenario's is een aanvullende behoefte van circa 2 lunchrooms. Wederom geldt dat de kwalitatieve meerwaarde van groot belang is.

- **Snackbars:** Kijkend naar het aanbod van snackbars in Wieringerwerf is er een aanvullende behoefte van 0,5 snackbars voor de huidige situatie. Voor de groeiscenario's loopt deze aanvullende behoefte op tot 1,2 snackbars. Het is daarmee mogelijk het aanbod kwantitatief te verhogen, echter is dit niet noodzakelijk. De leefbaarheid van Wieringerwerf zal er niet, of slechts zeer beperkt, op achteruit gaan als het huidig aanbod wordt behouden.

Sport

Diversiteit van sportaanbod is belangrijk. Inwoners hebben hierdoor de mogelijkheid om een sport te beoefenen die aansluit bij hun wensen. Daarnaast is het belangrijk om de omvang van de diverse locaties inzichtelijk te hebben. Op een locatie met meerdere velden of zaaldelen kunnen meer mensen gelijktijdig sporten. Ook met betrekking tot sport geldt dat nabijheid van verschillende sportvoorzieningen gewenst is. Dit kan zorgen voor combinatievoordelen, zoals een gedeelde ruimte voor de kantine.

- **Gymzaal:** In Wieringerwerf is één gymzaal gevestigd, namelijk sportcentrum de Terp. In vergelijking met het landelijk gemiddelde heeft Wieringerwerf weinig aanbod. Echter is het belangrijk te vermelden dat sportcentrum de Terp beschikt over 4 zaaldelen, waardoor de capaciteit groter is dan bij de gemiddelde gymzaal. Op basis van het absoluut aantal is het wenselijk het aanbod uit te breiden met 1 of 2 gymzalen, maar gezien de capaciteit van Sportcentrum De Terp is dit niet noodzakelijk. Wel is het belangrijk dat de bereikbaarheid van het sportcentrum vanuit de verschillende basisscholen goed is.
- **Sportvelden:** Ten opzichte van het landelijk gemiddelde is er in Wieringerwerf nog behoefte aan 1 à 2 extra sportvelden. Na de woningbouw is er behoefte aan 3 à 4 extra sportvelden. Omdat diversiteit van het sportaanbod belangrijk is, is het wenselijk te kijken naar

een andere sport dan voetbal of atletiek. Deze zijn immers al aanwezig. Echter is het belangrijk dat hier dan een vereniging bij aangesloten kan worden. Een andere optie is om te kijken naar een multifunctioneel veld waar verschillende sporten op beoefend kunnen worden.

Ontmoeten

Voor ontmoetingsfuncties geldt dat de laagdrempelige toegankelijkheid van de voorziening erg belangrijk is. Een centrale ligging in een wijk draagt bij aan de nabijheid van de voorziening voor zoveel mogelijk inwoners.

- **Buurthuis:** Wieringerwerf heeft 1 buurthuis, met daarin ruimte voor een jongerencentrum. Het aanbod ligt daarmee in lijn met het landelijk gemiddelde. Ook na de realisatie van de woningbouw is het aanbod voldoende om in de behoefte te voorzien. Het is daarom belangrijk het buurthuis, en de ruimte voor het jongerencentrum in dit buurthuis, te behouden. Uitbreiding is niet noodzakelijk.

- praktijk extra en in scenario 3 aan 0,5 praktijk extra. Er is geen informatie beschikbaar over het aantal FTE dat extra nodig is.
- Apotheek: in elk scenario is er behoefte aan 0,1 extra apotheek.
- Verloskundigen: Uitbreiding van het aanbod is gewenst, omdat Wieringerwerf momenteel alleen beschikt over locaties voor spreekuren.

Onderwijs en opvang: Als er wordt gekeken naar het aantal scholen en de behoefte (o.b.v. het landelijk gemiddelde), sluit het huidig aanbod aan op de toekomstige behoefte. Echter blijkt uit het integraal huisvestingsplan dat scholen richting 2030 waarschijnlijk ruimtegebrek hebben.

- Op basis van het landelijk gemiddelde zijn er voldoende basisscholen (scenario 1: 0,4 scholen te veel; scenario 2: 0,2 scholen te veel; scenario 3: 0,1 school te veel). De omvang van de scholen is echter te klein om de toekomstige vraag op te vangen. Indien het mogelijk is de scholen uit te breiden is er geen nieuwe school nodig. Indien dit niet mogelijk is, is er wel behoefte aan een nieuwe school.
- Op basis van het landelijk gemiddelde is één middelbare school voldoende (scenario 1 tot en met 3: 0,0 extra benodigd). De omvang van de school is echter te klein om de bevolkingsgroei op te vangen. Tegelijkertijd is de bevolkingsgroei te beperkt voor een tweede school. Uitbreiding van de huidige school is waarschijnlijk nodig.
- Op basis van het landelijk gemiddelde is er extra behoefte aan kinderdagverblijven. In scenario 1 is er behoefte aan 2,4 extra kinderdagverblijven. In scenario 2 aan 2,6 extra kinderdagverblijven en in scenario 3 aan 2,9 extra kinderdagverblijven.

Detailhandel en horeca: Voor deze voorziening geldt dat nieuwe vestigingen vooral van kwalitatieve meerwaarde moeten zijn. Op deze manier wordt het winkel- en horeca-aanbod versterkt.

- Op basis van het landelijk gemiddelde is er geen behoefte aan een extra supermarkt. In scenario 1 is er 0,2 supermarkt te veel, in scenario 2 is het aanbod gelijk aan het landelijk gemiddelde (0,0) en in scenario 3 is er behoefte aan 0,1 extra supermarkt.

- Er is behoefte aan extra versspeciaal aanbod. In scenario 1 zijn dit 2,8 extra winkels, in scenario 2 3,2 winkels en in scenario 3 3,5 winkels. Bij uitbreiding van het aanbod is complementariteit belangrijk.
- Er is geen behoefte aan extra overig dagelijks aanbod. In scenario 1 is het aanbod gelijk aan met het landelijk gemiddelde (0,0). In scenario 2 stijgt dit naar 0,1 en in scenario 3 naar 0,2 winkel.
- Er is behoefte aan extra restaurants. In scenario 1 betreffen dit 2,5 extra zaken, in scenario 2 zijn dit 2,9 extra zaken en in scenario 3 zelfs 3,3 extra zaken. Bij uitbreiding is complementariteit belangrijk.
- Er is behoefte aan extra lunchrooms. In scenario 1 betreffen dit 2,0 extra zaken, in scenario 2 zijn dit 2,1 extra zaken en in scenario 3 2,2 extra zaken. Bij uitbreiding is complementariteit belangrijk.
- Er is behoefte aan extra snackbars. In scenario 1 betreffen dit 1,0 extra zaak, in scenario 2 zijn dit 1,1 extra zaken en in scenario 3 1,2 extra zaken. Bij uitbreiding is complementariteit belangrijk.

Sport: Een divers sportaanbod is belangrijk, zodat inwoners een sport kunnen beoefenen die aansluit bij de wensen.

- Wieringerwerf heeft voldoende binnensportmogelijkheden door het sportcentrum De Terp (4 sportzalen). Door de hoge capaciteit is uitbreiding van het aantal gymzalen niet nodig, onder voorwaarde dat De Terp goed bereikbaar is voor de basisscholen.
- Een groter aanbod aan sportvelden is passend. In scenario 1 zijn 4,2 sportvelden extra gewenst, in scenario 2 4,6 velden en in scenario 3 5,0 velden. De voorkeur ligt bij multifunctionele velden of nieuwe sporten, echter is dit afhankelijk van verenigingen. Mensen gaan vaak pas een nieuwe sport beoefenen, als er ook een vereniging is. Aanleggen van sportvelden voor een nieuwe sport is daarmee kansrijk als een vereniging behoefte heeft aan deze velden.

Ontmoeten: De cultuurschuur is het buurthuis voor Wieringerwerf en heeft een speciale ruimte voor jongeren. Het huidig aanbod is passend. In scenario 1 en 2 is er behoefte aan 0,3 extra buurthuis en in scenario 3 aan 0,4.

Tabel 2: Indicatie aanvullende behoefte per scenario

		Scenario 1 (10.610 Inw)	Scenario 2 (11.050 Inw)	Scenario 3 (11.490 Inw)
Zorg	Huisartsenpraktijken	1,1	1,2	1,3
	Huisartsen (FTE)	1,4	1,6	1,8
	Tandartspraktijken	0,5	0,7	0,8
	Tandarts (FTE)	3,3	3,6	3,8
	Fysiotherapiepraktijken	0,1	0,3	0,5
	Fysiotherapeuten (FTE)	N.B.	N.B.	N.B.
	Apotheek	0,1	0,1	0,1
	Verloskundigen (FTE)	N.B.	N.B.	N.B.
Onderwijs	Primair onderwijs	-0,4	-0,2	-0,1
	Voortgezet onderwijs	0,0	0,0	0,0
	Kinderdagverblijf	2,4	2,6	2,9
Retail	Supermarkt	-0,2	0,0	0,1
	Versspeciaal aanbod	2,8	3,2	3,5
	Overig dagelijks aanbod	0,0	0,1	0,2
	Restaurants	2,5	2,9	3,3
	Lunchroom	2,0	2,1	2,2
	Snackbar	1,0	1,1	1,2
Sport	Gymzaal	1,8	1,9	2,0
	Sportveld	4,2	4,6	5,0
Ontmoeten	Buurthuis	0,3	0,3	0,4

Bijlage 1 - Definiëring voorzieningen



In dit onderzoek worden verschillende basisvoorzieningen bekeken. Een eenduidige definiëring is belangrijk om miscommunicatie te voorkomen. In dit onderzoek worden de volgende 11 voorzieningen geïnventariseerd en als volgt gedefinieerd:

- Huisartsenpraktijk: Onder een huisartsenpraktijk wordt een medische praktijk (in een fysiek gebouw) waar een of meerdere huisartsen eerstelijnszorg verlenen verstaan. De huisarts is hierbij gedefinieerd als de medische specialist waar patiënten als eerste naartoe gaan als hij/zij klachten hebt of ziek bent. Assistenten en ander ondersteunend personeel worden niet meegenomen in de definitie van huisartsen.
- Tandartsenpraktijk: Onder een tandartsenpraktijk wordt een medische praktijk (in een fysiek gebouw) waar een of meerdere tandartsen tandheelkundige zorg verlenen verstaan. Het gaat om de locaties waar minimaal algemene tandheelkundige zorg aanwezig is. Locaties waar ander vormen van tandzorg, zoals orthodontie of mond- en kaakchirurgie aanwezig is, maar geen algemene tandheelkundige zorg vallen buiten deze voorziening. De tandarts is hierbij gedefinieerd als de medisch specialist in de algemene tandheelkunde. Andere specialisten in tandheelkunde (mondhygiënist, orthodontist, tandprotheticus, assistenten) en ondersteunend personeel worden niet meegenomen in de definitie van tandartsen.
- Fysiotherapiepraktijk: Onder een fysiotherapiepraktijk wordt een medische praktijk (in een fysiek gebouw) waar een of meerdere fysiotherapeuten hun zorgactiviteiten aanbieden verstaan. Onder fysiotherapeut wordt de medische specialist verstaan die werkzaam is in deze praktijk en zelfstandig patiënten mag behandelen. Ondersteunend personeel wordt niet meegenomen in de definitie van fysiotherapeut.
- Apotheek: Onder een apotheek wordt een gebouw waar een of meerdere apothekers (al dan niet op recept) geneesmiddelen en andere gezondheidsproducten aan cliënten verstrekken verstaan.
- Verloskundigen: Onder verloskundige wordt degene die voor zijn/haar beroep ongecompliceerde zwangerschappen en normale

bevallingen begeleid en in de kraamtijd controles uitvoert. Ondersteunend personeel valt niet onder de definitie van verloskundige.

- Primair onderwijs: Fysiek gebouw waar primair onderwijs wordt gegeven. Het primair onderwijs bestaat uit regulier basisonderwijs, speciaal basisonderwijs en het onderwijs op speciale scholen. Het primair onderwijs moet officieel geregistreerd staan bij de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO). Dependances vallen binnen deze voorziening.
- Voortgezet onderwijs: Fysiek gebouw waar voortgezet onderwijs wordt gegeven. Het voortgezet onderwijs bestaat uit regulier en speciaal onderwijs. Het voortgezet onderwijs moet officieel geregistreerd staan bij de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO). Dependances vallen binnen deze voorziening.
- Kinderdagverblijf: Een kinderdagverblijf is een fysiek gebouw waar kinderen van 0 tot 3 jaar overdag worden opgevangen. Het kinderdagverblijf moet officieel geregistreerd staan bij het Landelijk Register Kindopvang (LRK).
- Supermarkt: Verkooppunten die bij Locatus gedefinieerd zijn als 'supermarkt' of 'minisupers'. Een supermarkt is hierbij gedefinieerd als een winkel met een breed en vrij diep assortiment levensmiddelen, vaak aangevuld met een smal en ondiep assortiment nonfoodproducten.
- Versspeciaal aanbod: Verkooppunten die bij Locatus onderdeel zijn van de hoofdbranche 'Levensmiddelen' (exclusief de branches supermarkt en minisuper).
- Overig dagelijks winkelaanbod: Verkooppunten die bij Locatus onderdeel zijn van de hoofdbranche 'Persoonlijke verzorging' (exclusief de branche Apotheek).
- Lunchroom: Verkooppunten die bij Locatus onderdeel zijn van de branche 'Lunchroom'. Dit zijn locaties die maaltijden verstrekken, maar met de focus op lunches. Deze locaties zijn 's avonds overwegend gesloten.
- Restaurant: Verkooppunten die bij Locatus onderdeel zijn van de branches 'Restaurant', 'Café-Restaurant' en 'Hotel-Restaurant'. Dit

zijn locaties waar maaltijden worden verstrekt, dan wel in combinatie met drank of overnachtingsmogelijkheden.

- Snackbar: Verkooppunt waar voornamelijk (gefrituurde) snacks worden verkocht. Er is ruimte om ter plaatse te eten, maar veel verkopen betreffen afhaal/bezorg.
- Gymzaal: Gebouw bestaande uit minimaal één kleedkamer en een ruimte die geschikt is voor verschillende binnensporten. Een gymzaal bestaat uit 1 zaaldeel.
- Sportveld: Speciaal aangelegde openluchtelden met belijning waar (een van) de volgende sporten uit geoefend kunnen worden: voetbal, tennis, padel, hockey, korfbal, atletiek en honkbal. De velden moeten voldoen aan de veldvereisten voor amateurclubs van de desbetreffende sport. Een veld zonder belijning is geen onderdeel van dit onderzoek. Ruimte extensieve sporten vallen niet onder deze definitie.
- Buurthuis: Een fysiek gebouw waar buurtbewoners samen komen voor activiteiten. Het is een openbaar gebouw waar iedereen welkom is. In buurthuizen worden activiteiten georganiseerd door en voor de buurt. De hoofdfunctie van buurthuizen is 'ontmoeten' om de sociale cohesie in de wijk te vergroten. Andere gebouwen kunnen deze functie ook hebben, maar zonder dat dit de hoofdfunctie is. Denk bijvoorbeeld aan een kerk (hoofdfunctie religie samenbrengen), bibliotheek (hoofdfunctie informatie beschikbaar stellen), school (hoofdfunctie onderwijs) of culturele ontmoetingsplaats (hoofdfunctie cultuur). Voor dit onderzoek is dit niet meegenomen onder de definitie buurthuis.

Bijlage 2 - Trends en ontwikkelingen



Op landelijk niveau zijn diverse trends in het ruimtelijk en sociaal domein die ook van invloed zijn op de voorzieningenstructuur en –behoefte. Het is goed om met deze trends en ontwikkelingen rekening te houden, want hierdoor kan de gemeente vroegtijdig anticiperen op mogelijke veranderingen.

Zorgvoorzieningen

- De bevolking vergrijsd en de vraag naar zorg neemt toe. Omdat de mobiliteit van een deel van de bevolking afneemt, is het belangrijk dat zorg nabij woningen is.
- Er is een tekort aan zorgprofessionals. Dit komt doordat aan de vraag naar zorg stijgt (vraagzijde). Door maatschappelijke ontwikkelingen (vergrijzing, langer thuiswonende ouderen, een toenemend aantal chronisch zieken) staat de zorg onder druk. Tegelijkertijd daalt het aanbod aan zorgprofessionals, doordat een aanzienlijk deel van hen binnen nu en 5 jaar met pensioen gaat. De instroom vanuit de opleiding is niet groot genoeg om dit gat te vullen.
- Zorg wordt steeds vaker georganiseerd in de vorm van een netwerk. Schakels van zorgverlening worden op elkaar afgestemd en er is steeds meer samenwerking tussen zorgprofessionals. Clustering van gezondheidszorg is daarom wenselijk.
- Een deel van de eerstelijnszorg is op zoek naar alternatieve verdienmodellen binnen de praktijk. Voorbeelden hiervan zijn fitnessmogelijkheden, revalidatiezorg en preventie gericht op vitaliteit, beweging en een gezonde leefstijl. Om dit mogelijk te maken dienen er fitness en/of oefenzalen te zijn bij de praktijk.

Onderwijs en opvang

- Er wordt steeds meer gebruik gemaakt van kinderopvang. Dit komt doordat het aantal kinderen dat naar de kinderopvang wordt gebracht stijgt, maar ook doordat het gemiddeld aantal uur per week dat kinderen op de opvang zijn toeneemt. Op de lange termijn blijft groei de verwachting.

- De afgelopen jaren is er een toename van het aandeel IKC's bij de realisatie van nieuwe onderwijsgebouwen voor het primair onderwijs.
- Het primair en voortgezet onderwijs heeft nu en in de toekomst een tekort aan bevoegde leraren en schoolleiders. Door de vergrijzing gaan er meer leraren met pensioen dan dat er nieuwe leraren bij komen. De krappe arbeidsmarkt en het aanbod van veel alternatieve banen versterkt dit.

Detailhandel en horeca

- Enerzijds is er sprake van schaalverkleining. Winkels die veel online verkopen hebben namelijk minder ruimte nodig. Anderzijds is er (vooral bij het dagelijks aanbod) ook sprake van schaalvergroting, omdat winkels meer ruimte nodig hebben om aan de uiteenlopende wensen van de consument te voldoen. Dit is voornamelijk zichtbaar bij supermarkten. Deze schaalvergroting en schaalverkleining kunnen ervoor zorgen dat de huidige panden van winkels op termijn niet meer aansluiten bij de wensen van de winkel.
- Ondersteunende winkelcentra ontwikkelen zich van plaatsen voor de dagelijkse boodschappen naar meer multifunctionele gebieden met aanbod aan diensten, ambachten en sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Voor het centrum van Wieringerwerf is het de verwachting dat de komende jaren de diversiteit aan functies zal toenemen, maar dat boodschappen doen de hoofdactiviteit blijft.
- Supermarkten worden steeds groter, de omzet per hoofd stijgt en het aantal doelgroepsupermarkten neemt toe. De beleving, service en kwaliteit zijn belangrijke redenen om de winkel te bezoeken in plaats van online boodschappen te bestellen. Tegelijkertijd neemt online boodschappen doen ook toe.
- De horeca herstelt zich na de coronajaren, maar kampt met diverse problemen. De personeelstekorten in de horeca zijn bijvoorbeeld erg hoog, waardoor zaken dagdelen sluiten of eerder dichtgaan. Ook de sterke prijsstijgingen van producten en energie zorgen ervoor dat zaken de openingstijden beperken.

- Er is steeds meer branchevervaging en blurring zichtbaar. Dit is het fenomeen waarbij detailhandel en diensten zich vermengen met horeca. Een voorbeeld is het bestellen van een koffie in een boekenwinkel.

Sport

- Mensen zijn zich steeds meer bewust van het belang van een gezonde en actieve levensstijl. Het is belangrijk dat sport toegankelijk en betaalbaar is.

Ontmoeten

- Er zijn grote verschillen in de samenleving door onzekerheid over de toekomst en door toenemende kansenongelijkheid. De toenemende complexiteit van de informatiesamenleving maakt het voor een groeiende groep moeilijker om volwaardig deel te nemen aan de samenleving. Buurthuizen zijn vaak locaties waar ondersteuning wordt geboden.
- Door toenemende druk op de publieke ruimte en door de hoeveelheid tijd die online wordt besteed, neemt het belang van openbare ontmoetingsplekken toe. Het faciliteren en stimuleren van ontmoetingen tussen mensen en bevolkingsgroepen is belangrijk.
- Leegstaand maatschappelijke vastgoed zoals een oude basisschool of voormalige winkelpanden worden getransformeerd tot buurthuis.

Bijlage 3 - Behoefteberekening



					Benodigd aanbod				Aanvullende behoefte			
		Huidig aanbod	Landelijk gemiddelde per 1.000 inwoners		Huidig (8.850 Inw)	Scenario 1 (10.610 Inw)	Scenario 2 (11.050 Inw)	Scenario 3 (11.490 Inw)	Huidig (8.850 Inw)	Scenario 1 (10.610 Inw)	Scenario 2 (11.050 Inw)	Scenario 3 (11.490 Inw)
Eerstelijnszorg	Huisartsenpraktijken	2	0,29	Nivel	2,6	3,1	3,2	3,3	0,6	1,1	1,2	1,3
	Huisartsen (FTE)	3,6	0,47	Patiëtennorm	4,2	5,0	5,2	5,4	0,6	1,4	1,6	1,8
	Tandartspraktijken	2	0,24	Staat van de mondzorg	2,1	2,5	2,7	2,8	0,1	0,5	0,7	0,8
	Tandarts (FTE)	2,4	0,54	Staat van de mondzorg	4,8	5,7	6,0	6,2	2,4	3,3	3,6	3,8
	Fysiotherapiepraktijken	5	0,48	NZA	4,2	5,1	5,3	5,5	-0,8	0,1	0,3	0,5
	Fysiotherapeuten (FTE)	N.B.	1,8	Ministerie VWS	15,9	19,1	19,9	20,7	N.B.	N.B.	N.B.	N.B.
	Apotheek	1	0,1	Locatus	0,9	1,1	1,1	1,1	-0,1	0,1	0,1	0,1
	Verloskundigen (FTE)	Wisselend	0,27	Ministerie VWS	2,4	2,9	3,0	3,1	N.B.	N.B.	N.B.	N.B.
Onderwijs	Primair onderwijs	4	0,34	DUO	3,0	3,6	3,8	3,9	-1,0	-0,4	-0,2	-0,1
	Voortgezet onderwijs	1	0,09	DUO	0,8	1,0	1,0	1,0	-0,2	0,0	0,0	0,0
	Kinderdagverblijf	3	0,51	LRK	4,5	5,4	5,6	5,9	1,5	2,4	2,6	2,9
Retail	Supermarkt	4	0,36	Locatus	3,2	3,8	4,0	4,1	-0,8	-0,2	0,0	0,1
	Versspeciaal aanbod	6	0,83	Locatus	7,3	8,8	9,2	9,5	1,3	2,8	3,2	3,5
	Overig dagelijks aanbod	2	0,19	Locatus	1,7	2,0	2,1	2,2	-0,3	0,0	0,1	0,2
	Restaurants	7	0,9	Locatus	8,0	9,5	9,9	10,3	1,0	2,5	2,9	3,3
	Lunchroom	0	0,19	Locatus	1,7	2,0	2,1	2,2	1,7	2,0	2,1	2,2
	Snackbar	2	0,28	Spronsen	2,5	3,0	3,1	3,2	0,5	1,0	1,1	1,2
Sport	Gymzaal	1	0,26	Rapport naar sportaccommodaties	2,3	2,8	2,9	3,0	1,3	1,8	1,9	2,0
	Sportveld	6	0,96	Mulier instituut	8,5	10,2	10,6	11,0	2,5	4,2	4,6	5,0
Ontmoeten	Buurthuis	1	0,12	Stipo	1,1	1,3	1,3	1,4	0,1	0,3	0,3	0,4

In onderstaande tabel wordt een indicatie van de behoefte aan extra vwo weergegeven. De richtlijn voor de metrage is gebaseerd op landelijke gemiddelden en richtlijnen. Het is mogelijk dat de gewenste situatie voor gemeente Hollands Kroon niet volledig aansluit op deze richtlijnen. Daarvoor zal de gemeente eigen richtlijnen moeten opstellen

		Richtlijn metrage	Bandbreedte aanvullende behoefte	Aanvullend behoefte metrage		Bron
				Minimale metrage	Maximale metrage	
Eerstelijnszorg	Huisartsenpraktijken	130 m²	1,1, a 1,3	140	173	LHV-norm
	Tandartspraktijken	180 m²	0,5 à 0,8	98	136	KNMT
	Fysiotherapiepraktijken	90	0,1 à 0,5	8	46	Richtlijn Den Haag
	Apotheek	60 m²	0,1	4	9	Locatus
Onderwijs	Primair onderwijs	448 (3,5 m² per leerling & gemiddeld 128 leerlingen in Wieringerwerf per school)	-0,4 à -0,1	0	0	Ouders&onderwijs
	Voortgezet onderwijs	5,7 m² tot 14,8 m²per leerling (afhankelijk van type onderwijs)	0,0	0	0	Ouders&onderwijs
	Kinderdagverblijf	550 m² (250 m² binnen, 300 m² buiten)	2,4 à 2,9	600 m² binnen, 720 m² buiten	725 m² binnen, 870 m² buiten	Korein
Retail	Supermarkt	780 m²	-0,2 à 0,1	0		Locatus
	Versspeciaal aanbod	60 m²	2,8 à 3,5	168	212	Locatus
	Overig dagelijks aanbod	215 m²	0,0 à 0,2	0		Locatus
	Restaurants	160 m²	2,5 à 3,3	408	535	Locatus
	Lunchroom	90 m²	2,0 à 2,2	181	196	Locatus
	Snackbar	75 m²	1,0 à 1,2	73	91	Spronsen
Sport	Gymzaal	308 m²	1,8 à 2,0	542	612	KVLO
	Sportveld	Afhankelijk van sport	3,2 à 4,0	N.B.	N.B.	-
Ontmoeten	Buurthuis	N.B.	0,3 à 0,4	N.B.	N.B.	-

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemssplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl



Bijlage 8 | Advies omgevingsdienst

Omgevingsdienst NHN (29 januari 2025)

Aan	Gemeente Hollands Kroon, M. Gielens	Verzonden op
Van	H. Neuvel	29 januari 2025
E-mail	HNeuvel@odnhn.nl	
Telefoon	088-102 17 31	
Zaaknummer	OMG-045728/DMS494529	
Onderwerp	Oosterterpweg, Wieringerwerf Advies quickscan (TAM IMRO) gebiedsontwikkeling i.v.m. woningbouw kadastrale percelen WRG03 I 2659, WRG03 I 3711 en WRG03 I 4477	
Datum advies	29 januari 2025	
Naam afdelingshoofd	Ed Langereis	
Paraaf afdelingshoofd	Dit document is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend	

Samenvatting advies	
Activiteiten en milieuzonering	Akoestisch onderzoek/onderbouwing. Beoordeling slagschaduw windturbine.
Bodemkwaliteit	Naar verwachting geen belemmering, onderzoek noodzakelijk bij aanvraag omgevingsvergunning bouwen woningen.
Duurzaamheid	Warmtepomp met buitenunit: met berekeningen aantonen dat voldaan wordt aan de geluidsnorm. Bodemenergiesysteem: melding Bal noodzakelijk.
Omgevingsveiligheid	Geen belemmering. Er zijn geen milieubelastende activiteiten nabij het plangebied die van invloed zijn op het plangebied. Er hoeft in de goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (GoFlo), omgevingsplan of omgevingsvergunning geen rekening te worden gehouden met aandachtsgebieden en/of plaatsgebonden risicocontouren.
Geluid (wegverkeer)	Akoestisch onderzoek noodzakelijk.
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, wel onderbouwen.
Natuur	Stikstof nodig: er moet voor zowel het realiseren van de woningen als het toekomstige gebruik hiervan een AERIUS berekening worden opgesteld. Soorten waarschijnlijk nodig: wanneer er wijzigingen plaatsvinden aan de bestaande groen structuren (kapwerkzaamheden) of sloten/waterwegen (dempen/verleggen) zal het nodig zijn om een quickscan ecologie te laten uitvoeren.
Spruitzone gewasbeschermingsmiddelen	Beoordeling noodzakelijk, advies 50 meter aanhouden.

1. Inleiding

Op 13 januari 2025 is aan de OD NHN een advies quickscans gevraagd voor gebiedsontwikkeling in verband met woningbouw op de kadastrale percelen WRG03 I 2659, WRG03 I 3711 en WRG03 I 4477, aan de Oosterterpweg in Wieringerwerf. Door de gemeente is aangegeven TAM-IMRO zal worden toegepast. Ook bij een TAMRO dient er sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Er dient dus een ETFAL toets te worden uitgevoerd.

In deze ETFAL toets wordt beoordeeld of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij wonen of een gevoelige functie, uitgaande van de maximaal planologische mogelijkheden. Ook wordt beoordeeld of bestaande bedrijven in hun uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt.

De ODNHN heeft niet eerder over de ontwikkeling geadviseerd.

Bij de totstandkoming van ons advies hebben wij de volgende stukken betrokken:

- mail gemeente d.d. 13 januari 2025;
- opdrachtformulier, met hierop bijgevoegd een kaart van de woningbouwlocatie
- presentatie eerste inventarisatie Wieringerwerf, Oosterterpweg, d.d. 16 januari 2025.

2. Milieuadvies

Voor de afweging of na realisatie van de voorgenomen activiteit sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn de volgende milieu aspecten van belang.

2.1 Activiteiten en milieuzonering

Het omgevingsplan is het resultaat van een integrale ruimtelijke afweging, waarbij ook alle milieuonderwerpen worden meegewogen. Welke milieuonderwerpen vanuit een duurzame ruimtelijke ordening voor een plangebied van belang zijn, moet per plan in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld worden gebracht.

De woningbouwlocatie is gelegen aan de buitenzijde van een woonwijk, naast een kleinschalig bedrijventerrein en nabij het buitengebied van Wieringerwerf.

Aan de Dorsmolen is op een kleinschalig bedrijventerrein een aantal bedrijven aanwezig (tot maximaal categorie 2 volgens het omgevingsplan). Bij een aantal bedrijven is een bedrijfswoning aanwezig.

Aan de Oosterterpweg 6 is een akkerbouwbedrijf aanwezig, Hage VOF.

Aan de Oosterweg 12 is een akkerbouwbedrijf met op het erf een windturbine aanwezig, maatschap de Graaf-Splinter.

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Hiervoor biedt de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" een handreiking voor een verantwoorde inpassing van milieubelastende activiteiten, zoals bedrijven, in de fysieke omgeving of van gevoelige functies, zoals woningen, nabij bedrijven. Voor een breed scala van milieubelastende activiteiten gelden voor de vier ruimtelijke relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en gevaar) richtafstanden. Deze zijn in een richtafstandenlijst opgenomen.

De doelen van milieuzonering zijn:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen

aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Uit de richtafstandenlijst blijkt dat met name voor het aspect geluid de grootste afstand moet worden aangehouden. Deze afstand is 30 meter en 300 meter voor geluid van een windturbine. Ook slagschaduw van de windturbine dient beoordeeld te worden.

De afstanden in de richtafstandenlijst van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" geven slechts indicatieve informatie en zijn niet als standaardnorm bedoeld. De informatie heeft geen betrekking op individuele bedrijven of situaties. Binnen bedrijfstypen kunnen zich namelijk grote

verschillen voordoen. Specifieke maatregelen of omstandigheden kunnen leiden tot kleinere of grotere afstanden. Een vaste afstand is daarom niet te bepalen. Door middel van een akoestisch onderzoek/onderbouwing dient te worden aangetoond dat de diverse bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Hieruit dient te worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Tevens dient te worden aangetoond dat er bij de te realiseren woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat/evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.2 Bodem

Voor het perceel WRG03 I2659 is een verkennend bodemonderzoek uit 2010 bekend bij de OD NHN. Destijds zijn op het perceel geen relevant verhoogde gehalten gemeten. Uit topografische kaarten blijkt dat het gaat om agrarische percelen en dat er niets is gewijzigd op de betreffende percelen sinds de drooglegging van de Wieringermeer. Naar verwachting zijn de percelen niet verdacht voor bodemverontreiniging.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning bouwen moet een rapport met milieuhygiënisch vooronderzoek (NEN5725) aangeleverd worden waaruit blijkt dat er geen verdenking bestaat voor bodemverontreiniging. Als blijkt dat wel sprake is van een verdenking zal verkennend bodemonderzoek noodzakelijk zijn (NEN5740).

2.3 Duurzaamheid

De woningen zullen gasloos worden uitgevoerd. Zodoende is het onderstaande van belang.

Toepassing warmtepomp met buitenunit

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn geluidseisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking. Het gaat hierbij om warmtepompen en airco's die worden toegepast bij woningen en woongebouwen. Deze installaties mogen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens. Op basis van akoestische berekeningen kan men vooraf aannemelijk maken dat voldaan wordt aan de geluidseis. Voor deze berekeningen heeft het ministerie van BZK een rekentool laten opstellen en een daarbij behorende handleiding. De geluidseisen gelden niet voor de warmtepomp zelf (uit de fabriek), maar voor een bij een woning geplaatste installatie. De warmtepomp zelf voldoet in het algemeen niet aan de 40 dB eis (gemeten in de nacht ter plaatse van de erfgrans met de burens). Dit betekent dat de installatie op voldoende afstand van de burens moet worden geplaatst of moeten worden afgeschermd zodat de 40dB niet worden overschreden.

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning bouwen zal moeten worden aangetoond dat dat voldoet wordt aan de geluidsnormen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Toepassing bodemenergiesysteem (BES)

Bij een BES wordt gebruik gemaakt van warmte of koude in de ondiepe ondergrond.

Er zijn twee soorten bodemenergie-systemen, te weten open systemen en gesloten systemen. Bij een gesloten bodemenergiesysteem, die worden toegepast bij woningen, wordt een vloeistof, vaak met toegevoegde antivriesmiddelen, in buizen door de bodem geleid. Het water komt niet direct in contact met het grondwater. Voor systemen bij individuele woningen van particulieren is een melding milieubelastende activiteiten (MBA) nodig (via het omgevingsloket) voor de kernactiviteit bodemenergiesysteem, zie onderstaande tabel.

Kernactiviteit	Informatie-, melding- of vergunningplicht	Aanwijzing in het Bal
Bodemenergiesysteem	melding	Paragraaf 3.2.6 en 4.111

N.B.

De melding MBA heeft geen samenloop met de omgevingsvergunning bouwen. De melding MBA moet gedaan worden ten minste 4 weken voordat het bodemenergiesysteem wordt geïnstalleerd.

2.4 Omgevingsveiligheid

Wettelijk kader

Regelgeving opgenomen in de Omgevingswet richt zich op het beheersen van veiligheidsrisico's bij milieubelastende activiteiten en het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving. Het betreft risico's die verbonden zijn met onder meer de productie, de opslag, het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid heeft tot doel om het risico op (grote) ongevallen met gevaarlijke stoffen zo klein mogelijk te maken. Enerzijds door de kans dat dergelijke ongevallen plaatsvinden bij de bron te verkleinen (preventie), anderzijds door de gevolgen van een ongeval voor de omgeving te verkleinen (repressie).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijk stoffen. Als norm geldt de kans van 1 op de miljoen per jaar. Deze PR10-6 vormt een contour op de plankaart.

Deze contour is de grenswaarde, daarbinnen is toedelen van locaties voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties niet toegestaan. Aan de andere kant geldt ook dat toedelen van risicovolle milieubelastende activiteiten waarvan de PR10-6 over (zeer) kwetsbare gebouwen of kwetsbare locaties valt, niet is toegestaan. Wanneer er sprake is van een beperkt kwetsbaar gebouw of beperkt kwetsbare locatie geldt de norm als standaardwaarde. Alleen bij zwaarwegende argumenten kan gemotiveerd hiervan worden afgeweken.

Aandachtsgebieden

Het werken met aandachtsgebieden is een andere manier van omgaan met het groepsrisico (GR). Het GR is een maat om de kans weer te geven dat een incident met meerdere dodelijke slachtoffers optreedt. Het GR is ook een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

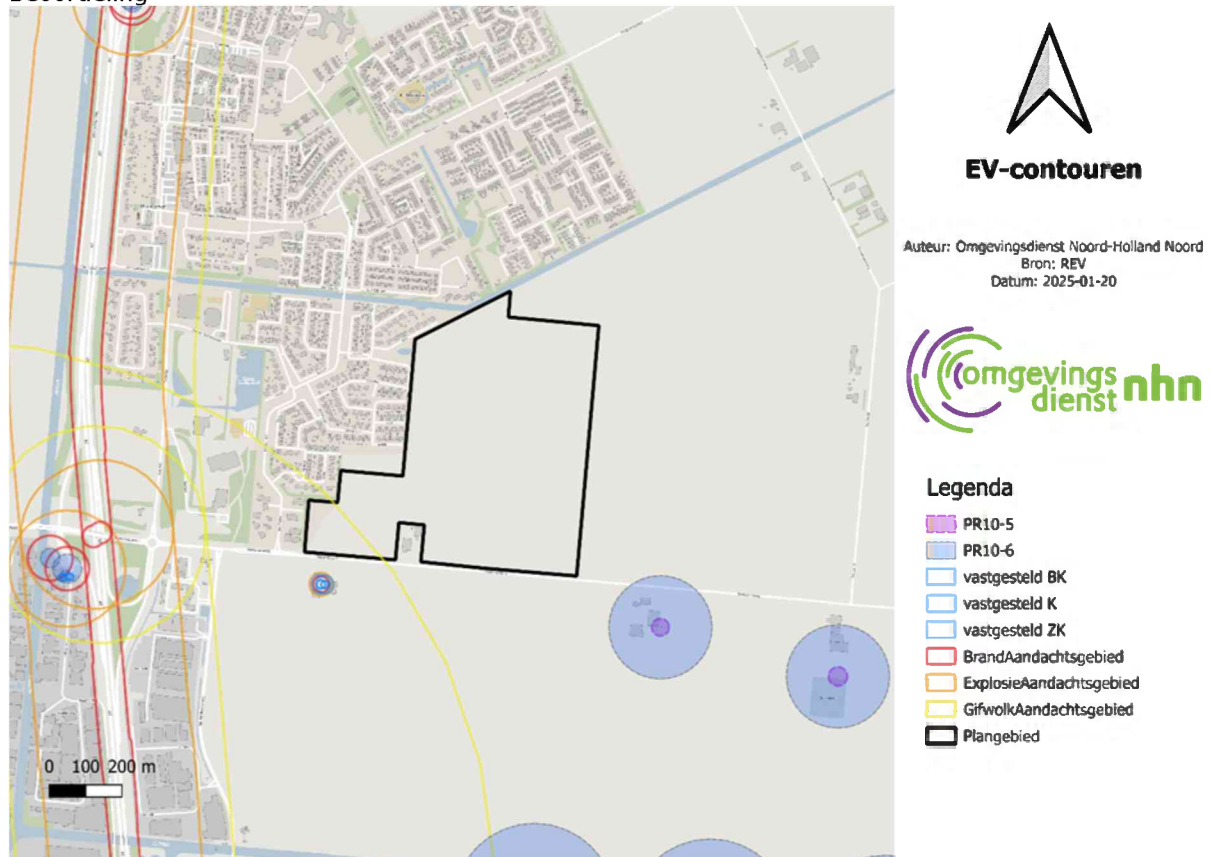
De meeste risicovolle milieubelastende activiteiten veroorzaken een of meerdere aandachtsgebieden.

Het Bkl geeft in welke situaties sprake is van een aandachtsgebied. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden aandachtsgebieden alleen voor die wegen die in het basisnet zijn aangewezen.

Daar waar een brand- of explosieaandachtsgebied geldt, kan in het omgevingsplan worden gekozen voor het aanwijzen van een brand- of explosievoorschriftengebied. Wanneer nieuwe zeer kwetsbare gebouwen worden toegelaten, is het aanwijzen van een brand- en/of voorschriftengebied verplicht.

Daarbinnen gelden dan automatisch de aanvullende bouwvoorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Deze komen bovenop de standaard bouweisen.

Beoordeling



Figuur 1 plangebied

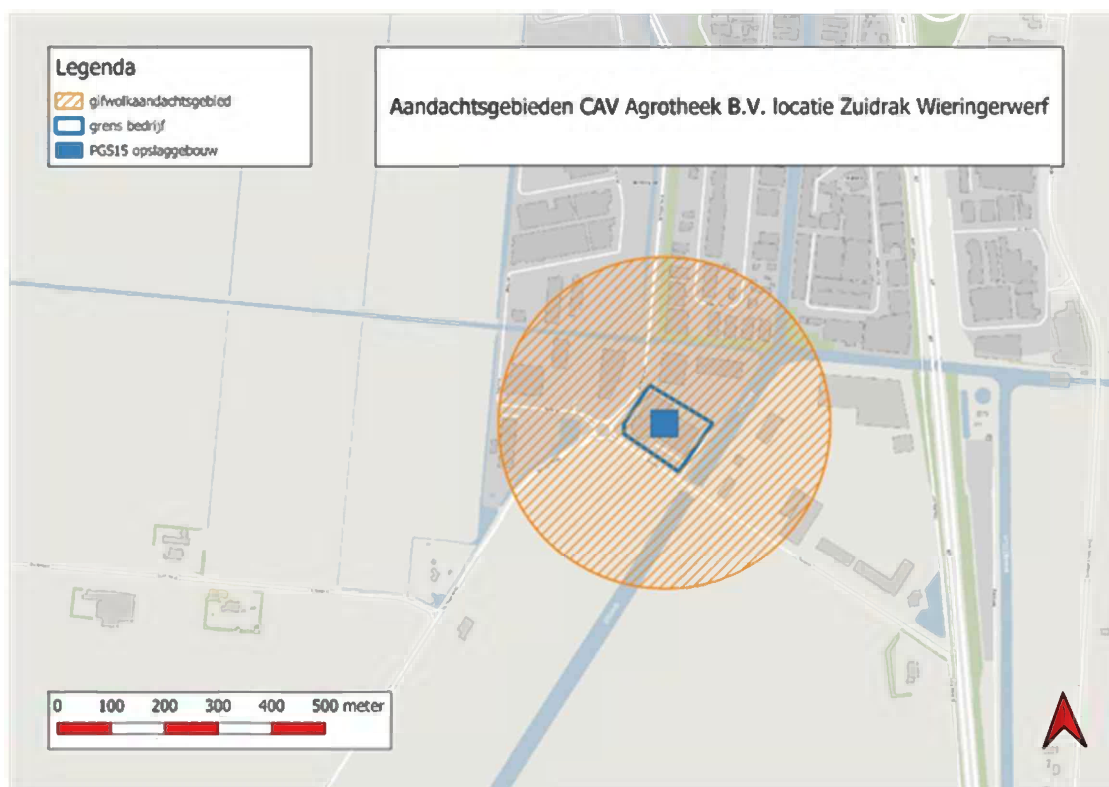
Activiteiten binnen het plangebied

Het plan voorziet niet in de komst van nieuwe milieubelastende activiteit met omgevingsveiligheidsrisico's naar het plangebied.

Activiteiten buiten het plangebied

In de nabijheid van plangebied is sprake van risicovolle activiteiten met omgevingsveiligheidsrisico's. Hiervan reiken geen risicovolle activiteiten (gedeeltelijk) over het plangebied.

Op de risicokaart is echter nog een gifwolkaandachtsgebied weergegeven, behorende tot een opslag met verpakte gevaarlijke stoffen (Bkl, bijlage VII, E5). Deze opslag is gelegen op een afstand van minimaal 1350 meter van het plangebied. Het weergegeven gifwolkaandachtsgebied reikt gedeeltelijk over het plangebied (figuur 1). Dit gifwolkaandachtsgebied is recent herberekend met de meest actuele rekenvoorschriften van het RIVM (dosisbenadering in plaats van de concentratiebenadering). Daarmee is het betreffende gifwolkaandachtsgebied kleiner geworden (figuur 2) en reikt niet meer tot het plangebied. De weergegeven contour op de risicokaart moet nog aangepast worden naar de herberekende contour.



Figuur 2 Herberekend gifwolkaandachtsgebied

In het licht van bovenstaande, kan geconcludeerd worden dat er geen risicovolle activiteiten met omgevingsveiligheidsrisico's van invloed zijn op het plangebied. Daarmee is het omgevingsveiligheid niet aan de orde.

Er hoeft in de onderbouwing van ETFAL geen rekening te worden gehouden met aandachtsgebieden en/of plaatsgebonden risicocontouren.

Conclusie

Het plan voorziet niet in de komst van nieuwe milieubelastende activiteit met omgevingsveiligheidsrisico's naar het plangebied. Er zijn milieubelastende activiteiten in de nabijheid van het plangebied gelegen. Hiervan reiken er volgens de meest actuele rekenmodellen geen aandachtsgebieden tot het plangebied.

Advies

Het aspect omgevingsveiligheid is niet aan de orde, omdat er geen milieubelastende activiteiten nabij het plangebied zijn die van invloed zijn op het plangebied.

Er hoeft in de onderbouwing van ETFAL geen rekening te worden gehouden met aandachtsgebieden en/of plaatsgebonden risicocontouren.

2.5 Geluid (wegverkeer)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) biedt geluidgevoelige gebouwen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. Lokale wegen hebben een geluidaandachtsgebied dat is gebaseerd op vaste afstanden.

Voor de projectie van een woning in een geluidaandachtsgebied van een gemeente- of waterschapsweg, is volgens artikel 5.78t van het Bkl de standaardwaarde op de gevel, vanwege de weg, 53 dB Lden. Als het aannemelijk is dat de standaardwaarde mogelijk wordt overschreden is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Wanneer uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er niet voldaan kan worden, dient de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw te worden beoordeeld (Artikel 5.78ac Bkl).

Verder dient volgens Artikel 5.78ad Bkl het gezamenlijke geluid op de gevel te worden vastgelegd in het Omgevingsplan.

Ook is in dat geval een onderzoek naar de geluidwering van de woning op grond van §4.3.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) nodig.

Het plangebied ligt in ieder geval binnen het geluidaandachtsgebied van de Oosterterpweg en de Dorsmolen. Een akoestisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd waarbij de geprojecteerde woningen worden getoetst aan de standaard- en grenswaarde uit het Bkl.

2.6 Luchtkwaliteit

Om de risico's van luchtverontreiniging voor mens en natuur te beperken, zijn op Europees niveau normen vastgelegd deze zijn opgenomen als Rijksomgevingswaarden voor lucht en staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl, § 2.2.1.1. Omgevingswaarden richtlijn luchtkwaliteit). Daarnaast kunnen provincies en gemeenten lokale omgevingswaarden stellen in hun omgevingsverordening of omgevingsplan.

De omgevingswaarden beschermen de kwaliteit van de buitenlucht en daarmee de gezondheid van mensen. De beoordeling vindt plaats op locaties waar mensen zijn. De toetsing aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het plan kan, ogenschijnlijk, worden aangemerkt als een project wat naar verwachting niet voor overschrijdingen van de grenswaarden zorgt en 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht. Dit dient echter wel te worden aangetoond door middel van een NIBM-berekening als opgenomen in artikel 5.54 Bkl. De gevolgen voor de luchtkwaliteit zullen vaak klein zijn - 'niet in betekenende mate (NIBM)'. Met de NIBM-tool (en handleiding) kan op een snelle manier worden bepaald of een plan NIBM bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is geen belemmering, maar dit dient wel onderbouwd te worden.

Ons advies is gebaseerd op wettelijke normen. Deze normen zijn niet gebaseerd op gezondheidseffecten. Wij verwijzen u naar de GGD Hollands Noorden (omgevingswet@ggdhn.nl) voor advies over het aspect lucht in relatie tot gezondheidseffecten.

2.7 Natuur

NNN en BPL

Het plangebied ligt buiten NNN gebied en buiten BPL gebied.

Gebiedsbescherming

De geplande activiteiten vinden plaats op circa 5 km van Natura 2000-gebied(en) IJsselmeer. Externe negatieve effecten door geluid, licht, trillingen, optische verstoring en overige effecten (behalve: stikstof) op de instandhoudingsdoelen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten.

Stikstof/AERIUS

Er is geen berekening van de stikstofdepositie als gevolg van dit plan/project uitgevoerd of aangeleverd. Een berekening van de stikstofdepositie is echter wel nodig voor de uitvoering van het plan/project. Zodoende dienen AERIUS-berekeningen van zowel de aanleg- als de totale beoogde gebruiksfase, met onderbouwing van de invoergegevens, opgesteld en aangeleverd te worden.

Soortenbescherming

Op basis van de aangereikte informatie kan niet uitgesloten worden dat een quickscan ecologie nodig is. Indien er sprake is van (gedeeltelijke) sloopwerkzaamheden, het kappen/rooien van bomen/struiken en/of het dempen/verleggen van waterpartijen/gangen, dan dient er een quickscan opgesteld en aangereikt te worden.

Natuur inclusief bouwen

Daarnaast willen wij u wijzen op de mogelijkheden tot natuur inclusief bouwen: Ontwerp en realiseer een zo natuur inclusief mogelijke omgeving. Dit is niet alleen goed voor natuur, maar de natuurbeleving draagt ook bij aan het welzijn van de bewoners.

Een aantal voorbeelden om aan te denken bij een natuur inclusief ontwerp:

- Incorporeer (al in het ontwerp) nestkasten voor gierzwaluwen en vleermuizen in de te realiseren bouwwerken.
- Borg de groenvoorziening en onderhoud in de plannen en begroting.
- Plant bij voorkeur inheemse soorten.
- Indien mogelijk, plaats niet alleen grasveld en bomen, maar zet ook struiken in als schuilplaats voor zowel vogels als grondgebonden zoogdieren. Ook klimplanten zijn zeer geschikt voor o.a. de huismus.
- Realiseer een smartroof 2.0: niet alleen creëert dat extra groen in de buurt, maar draagt ook bij aan de passieve temperatuurmanagement van de gebouwen, zeker met de klimaatverandering en bijbehorende groeiende hittestress in het achterhoofd. Zie ook: <https://www.projectsmartroof.nl/>
- De 'Handreiking Groen in en om de Stad' van de Rijksoverheid geeft meer inzicht in hoe beter rekening gehouden kan worden met natuur inclusief ontwerp. Zie ook: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/05/31/handreiking-groen-in-en-om-de-stad>

Conclusie

Uit de beoordeling blijkt dat:

- Het plangebied geen onderdeel uitmaakt van het NNN of BPL.
- Vervolgstappen in het kader van Gebiedsbescherming (overige effecten) niet nodig zijn.
- AERIUS-berekening(en) nodig zijn.
- Een quickscan ecologie mogelijk is.

Advies

- Een AERIUS-berekening van zowel de aanleg- als de totale gebruiksfase, met onderbouwing van de invoergegevens, dient opgesteld en aangereikt te worden.
- Afhankelijk van de exacte werkzaamheden is mogelijk een quickscan nodig.

2.8 Spuitzone gewasbeschermingsmiddelen

In de directe omgeving is agrarische grond aanwezig. Indien op deze agrarisch grond kan worden gespoten met gewasbeschermingsmiddelen, is het onderstaande van belang.

Bij de beoordeling van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) op het aspect woon- en leefklimaat geldt een planologische keuze die ziet op een afstand van 50 meter tussen gevoelig objecten en agrarische bedrijvigheid in de vorm van open teelten waarbij gewasbeschermingsmiddelen (kunnen) worden gebruikt in het algemeen niet onredelijk wordt geacht. Afwijken van de afstand van 50 meter is mogelijk, mits onderbouwd door middel van een locatiespecifiek onderzoek wordt verantwoord waarom dit veilig kan en er indien nodig driftreducerende voorzieningen worden getroffen.

Er dient inzichtelijk te worden gemaakt in hoeverre er ter plaatse van de beoogde woning met tuin sprake is van ETFAL/goed woon- en leefklimaat.

Daarbij wordt onder meer beoordeeld of aannemelijk is gemaakt dat ter plaatse van een nieuwe gevoelige functie sprake zal zijn van ETFAL/aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Ook moet aannemelijk worden gemaakt dat de omliggende agrarische bedrijven niet zullen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

De Omgevingsdienst NHN adviseert de gemeente op basis van vigerende regelgeving, jurisprudentie en adviezen van onder meer de Gezondheidsraad over spuitzonering.

Een locatiespeciek onderzoek met gebruik van de EFSA methodiek is niet mogelijk gezien de recente uitspra(a)k(en) van de Raad van Staten.

Kan of wil een initiatiefnemer niet door middel van onderzoek op wetenschappelijke basis onderbouwen waarom afwijken van de in de jurisprudentie aanvaarde afstand van 50 meter acceptabel is, dan is dat voor de OD NHN geen aanleiding om te adviseren in afwijking van de in de jurisprudentie ontwikkelde lijn. Het afwijken van de in de jurisprudentie ontwikkelde lijn maakt een besluit kwetsbaar, indien op dit specifieke punt bezwaren of beroepsschriften worden ingediend.

De gemeente Hollands Kroon oordeelt uiteindelijk zelf hoe zij in deze situatie wil omgaan met het voorzorgsbeginsel en welke mate van juridisch risico men daarbij wil aanvaarden.

Disclaimer:

In dit advies wordt ingegaan op de aspecten, die onderdeel zijn van de Dienstverleningsovereenkomst tussen de gemeente en de OD NHN (oftewel: onderdeel zijn van door de gemeente overgedragen taken).

Bijlage 9 | Eindverslag participatie

Rijksvastgoedbedrijf (13 november 2025)



Participatieverslag ontwikkeling drie percelen aan de Oosterterpweg in Wieringerwerf

4 september 2025

***‘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
<i>Participatie in Hollands Kroon.....</i>	<i>4</i>
<i>Doel.....</i>	<i>4</i>
<i>Vorm</i>	<i>4</i>
<i>Swipocratie</i>	<i>5</i>
<i>Tijdslijn.....</i>	<i>5</i>
<i>Communicatie</i>	<i>5</i>
<i>Veelgestelde vragen.....</i>	<i>5</i>
Opbrengst participatietraject	7
<i>Inwonersbijeenkomsten</i>	<i>7</i>
<i>Overleg Oosterterpweg 1.....</i>	<i>9</i>
<i>Klankbordgroep.....</i>	<i>10</i>
<i>Gemeenteraad en college</i>	<i>11</i>
<i>Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling.....</i>	<i>11</i>
<i>Swipocratie</i>	<i>12</i>
Conclusie	13
<i>Aantal participanten</i>	<i>13</i>
<i>Representativiteit.....</i>	<i>13</i>
<i>Doel.....</i>	<i>13</i>
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.

Tijdslijn

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: landing 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 €250.000, 15% tussen €250.000 en €350.000, 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
- Behoeftte 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**.

Derde informatiebijeenkomst

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

Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop en
Gebiedsprojecten

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

Contactpersoon

Sophie Visser

M 06 21 40 17 40
Sophie.visser@rijksoverheid.nl
nl

Datum

3 maart 2025

Aantal bijlagen

1

verslag

Informatiebijeenkomst voor omwonenden

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

Aanwezig

Rijksvastgoedbedrijf	Ingrid Juffermans, Jeroen Grajer, Nikolaj Liebrechts, Sophie Visser
----------------------	---

Gemeente Hollands Kroon	Rens Kramer, Mark Versteeg, Milou van der Gragt
-------------------------	---

Imoss	Serge Vonk, Jimmy Peijnenburg, Sandra Wolfert
-------	---

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.

Ingrid Juffermans (Rijksvastgoedbedrijf) 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.

Datum
3 maart 2025

2. Aanleiding en proces

Ingrid Juffermans (Rijksvastgoedbedrijf) 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 gehouden. 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 Rens Kramer 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 Rens Kramer 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 € 250.000
- 15% van € 250.000 tot € 350.000
- 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).

Datum
3 maart 2025

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 Serge Vonk (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

Datum
3 maart 2025

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. Rens Kramer 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.

Datum
3 maart 2025

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 streken 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

Rens Kramer (gemeente Hollands Kroon) neemt de presentatie over.

Lopende ontwikkelingen

Rens 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.

Datum
3 maart 2025

Er zijn diverse projecten binnen Wieringerwerf die gerealiseerd worden of al gerealiseerd zijn. Rens 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.

Vraag 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
Directie Gebieds- &
Vastgoedontwikkeling
Afdeling Aan- en Verkoop

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

Contactpersoon
Sophie Visser

M 06 21 40 17 40
Sophie.visser@rijksoverheid.nl

Datum
17 juni 2025

Aantal bijlagen
1

verslag

Informatiebijeenkomst voor omwonenden

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

Aanwezig	
Rijksvastgoedbedrijf	Ingrid Juffermans, Jeroen Grajer, Nikolaj Liebrechts, Sophie Visser, Erwin Boelstra, Pien Kuijpers
Gemeente Hollands Kroon	Roy Borst, Rens Kramer, Mark Versteeg, Milou van der Gragt, Mathijs Gielens, Suzanne Houtsma, Mick van der Wal
Imoss	Serge Vonk, Jimmy Peijnenburg, Pepijn de Groot, Steijn Visser, Veerle Groeneveld

Circa 180 bewoners en geïnteresseerden

1. Welkom en inleiding

Ingrid Juffermans (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 Rijksvastgoedbedrijf, 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

Datum
17 juni 2025

Zoals tijdens de eerste informatieavond ook is besproken bevat de Nota van Uitgangspunten 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 woonbehoeftesonderzoek 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 onderzoeksbureau 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.

Datum
17 juni 2025

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 Susanne Houtsma van de gemeente Hollands Kroon.

4. Stedenbouwkundige uitgangspunten ontwikkeling

Serge Vonk (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 afvalinzameling?

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 uitgangspunten:

- 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 gingen 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 eerste 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.

Datum
17 juni 2025

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-blaauwe 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-blaauwe 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 Uitgangspunten 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 plannen. 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 geluidsonderzoek 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 Wieingerwerf 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.

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

Bijlage 3 verslag derde informatiebijeenkomst



Rijksvastgoedbedrijf

Directie Gebieds- &
Vastgoedontwikkeling
Afdeling Aan- en Verkoop

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

Contactpersoon

Sophie Visser
M 06 21 40 17 40
Sophie.visser@rijksoverheid.nl

Datum

13 november 2025

Aantal bijlagen

1

verslag

Informatiebijeenkomst voor omwonenden

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

Aanwezig	
Rijksvastgoedbedrijf	Ingrid Juffermans, Jeroen Grajer, Sophie Visser
Gemeente Hollands Kroon	Roy Borst, Rens Kramer, Milou van der Gragt, Mathijs Gielens
IMOSS	Serge Vonk, Jimmy Peijnenburg, Sandra Wolfert

Circa 130 bewoners en geïnteresseerden

1. Welkom en inleiding

Serge heet iedereen welkom en stelt de sprekers voor. De presentatie van deze informatiebijeenkomst wordt gehouden door Serge Vonk (IMOSS), Ingrid Juffermans (Rijksvastgoedbedrijf) en Roy Borst (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.

Datum
13 november 2025

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.

Datum
13 november 2025

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

Ingrid neemt de presentatie over van Serge. Ingrid 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

Datum
13 november 2025

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 kruispuntanalyse 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 wachtrijslengte 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: Roy Borst (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 voorrangsp plein, 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

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

Op 20 november 2025 zal de Nota van Uitgangspunten 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 Beelkwaliteitsplan. 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.

Datum
13 november 2025

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.

Roy 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
Directie Gebieds- &
Vastgoedontwikkeling
Afdeling Aan- en Verkoop

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

Contactpersoon
Ingrid Juffermans
M 06 25561330
ingrid.juffermans@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	Ingrid Juffermans (Rijksvastgoedbedrijf), Roy Borst (gemeente Hollands Kroon), Serge Vonk (IMOSS) en de bewoners van de Oosterterpweg 1

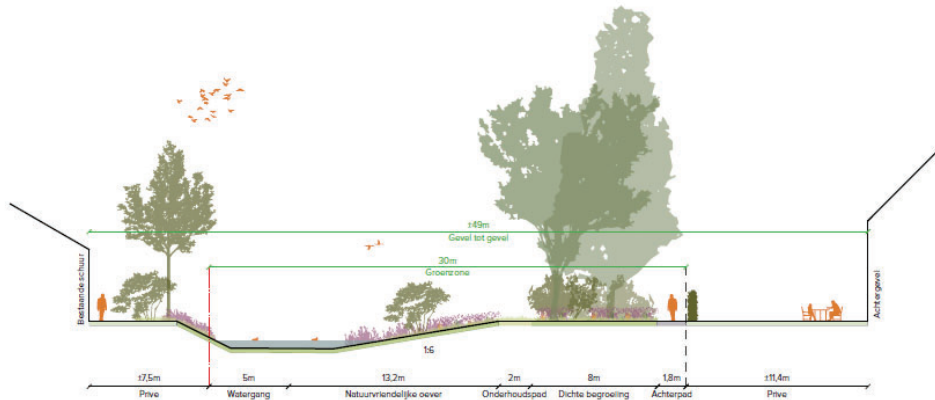
Het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Hollands Kroon werken samen met stedenbouwkundig bureau IMOSS aan de ontwikkeling van een drietal agrarische percelen naar woningbouw in alle segmenten en bijbehorende voorzieningen. De Oosterterpweg 1 neemt een bijzondere plek in die ontwikkeling in, aangezien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



- 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.

Daarnaast hebben de bewoners van de Oosterterpweg 1 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 Oosterterpweg 1 geplaatst. Een hek voor het afsluiten van de ontsluiting voor wandel- en fietsverkeer van de Oosterterpweg 1 naar het plangebied is wel gewenst.
- Het type bebouwing en segment direct naast de Oosterterpweg 1 sluit aan bij Oosterterpweg 1.
- 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

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.

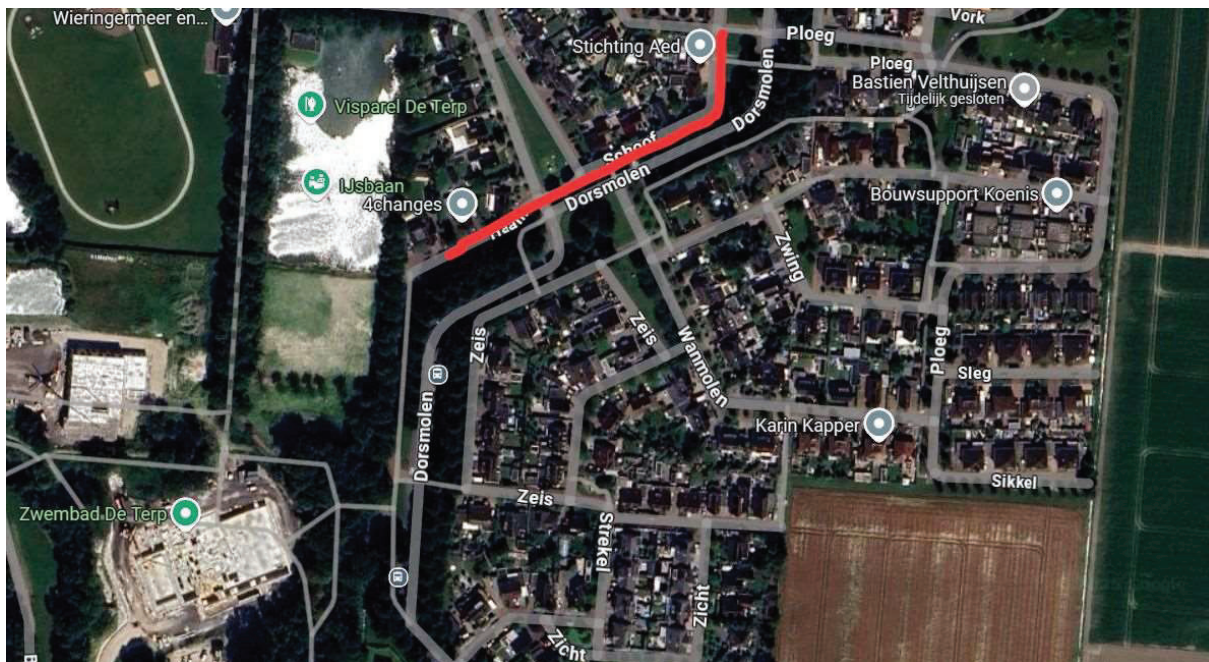
De klankbordgroep vraagt op dit moment in het traject voor de volgende onderwerpen de aandacht:

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 aandachtspunten:
 - 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 slaapplekken 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. Ingrid Juffermans 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 aandachtspunten.

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 Zicht 29.

Bijlage 6 Verslag BOT-sessie gemeenteraad



Rijksvastgoedbedrijf
Directie Gebieds- &
Vastgoedontwikkeling
Afdeling Aan- en Verkoop

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

Contactpersoon
Jeroen Grajer
M 06 11 26 31 27
Jeroen.grajer@rijksoverheid.nl

Datum
19 juni 2025

Aantal bijlagen
0

verslag

Werksessie Oosterterp gemeenteraad

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	Ingrid Juffermans & Jeroen Grajer
Gemeente Hollands Kroon	Mark Versteeg, Roy Borst, Rens Kramer, Milou van der Gragt & Mathijs Gielens
Imoss	Serge Vonk & Jimmy Peijnenburg

1. Welkom en inleiding

Mark Versteeg (Gemeente Hollands Kroon) stelt zichzelf en vervolgens Roy Borst, Ingrid Juffermans, Milou van der Gragt en Serge Vonk 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 (Roy Borst) een presentatie geven waarin de laatste stand van zaken over de ontwikkeling wordt gedeeld. Vervolgens zal IMOSS (Serge Vonk) 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, uitgesteld 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.

Datum
19 juni 2025

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 Oosterterpweg 1. 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 wegen waterbelang zijn in volle gang.

Het mobiliteitsonderzoek en het voorzieningenonderzoek worden nader toegelicht.

4. Stedenbouwkundige uitgangspunten ontwikkeling

Serge Vonk (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 uitgangspunten:

- 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-blaue 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-blaue 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 doorkruisen.

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 2^{de} 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.

Datum
19 juni 2025

Roy 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: de heer H. ter Heegde
ARO-leden: de heer B. Kuipers, mevrouw M. Peters, de heer M. Willemsen, de heer J.E. Abrahamse en de heer J. Rademakers
Secretaris: de heer K. Kingma (secretaris, verslag)
Ondersteuning: mevrouw M. Warmerdam (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: de heer S. Vonk (Imoss), de heer J. Grajer (Rijksvastgoedbedrijf), mevrouw I. Juffermans (Rijksvastgoedbedrijf), de heer R. Borst (gemeente Hollands Kroon) en mevrouw M. van der Gragt (gemeente Hollands Kroon)

De heer Vonk 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 vormtaal, zodat het plan zich onderscheidt van andere nieuwbouwwijken in Nederland: innovatief, verbonden met het land, maar ook toekomstgericht.

De heer Vonk en de heer Borst 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

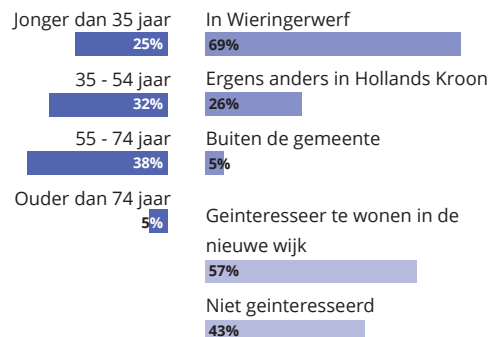
Er zijn geen punten voor de rondvraag. De volgende vergadering is op dinsdag 25 november 2025 vanaf 16:00 uur op locatie in Haarlem. De voorzitter sluit de vergadering.

Bijlage 8 Infographic resultaten Swipocratie

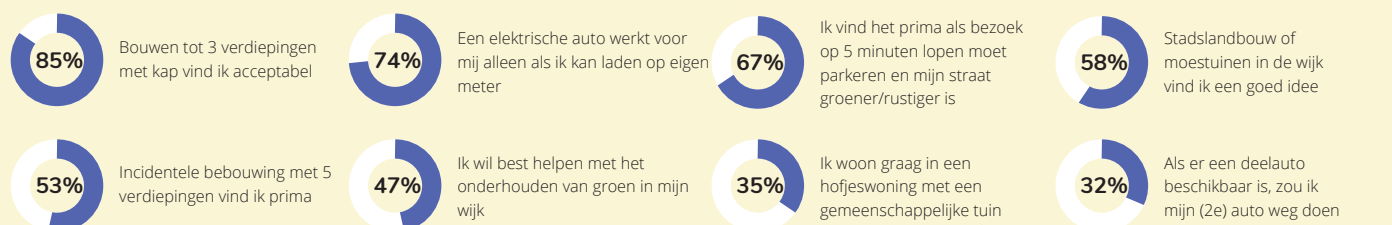
Hoe denken inwoners over de nieuwe wijk aan de Oosterterpweg in Wieringerwerf

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.

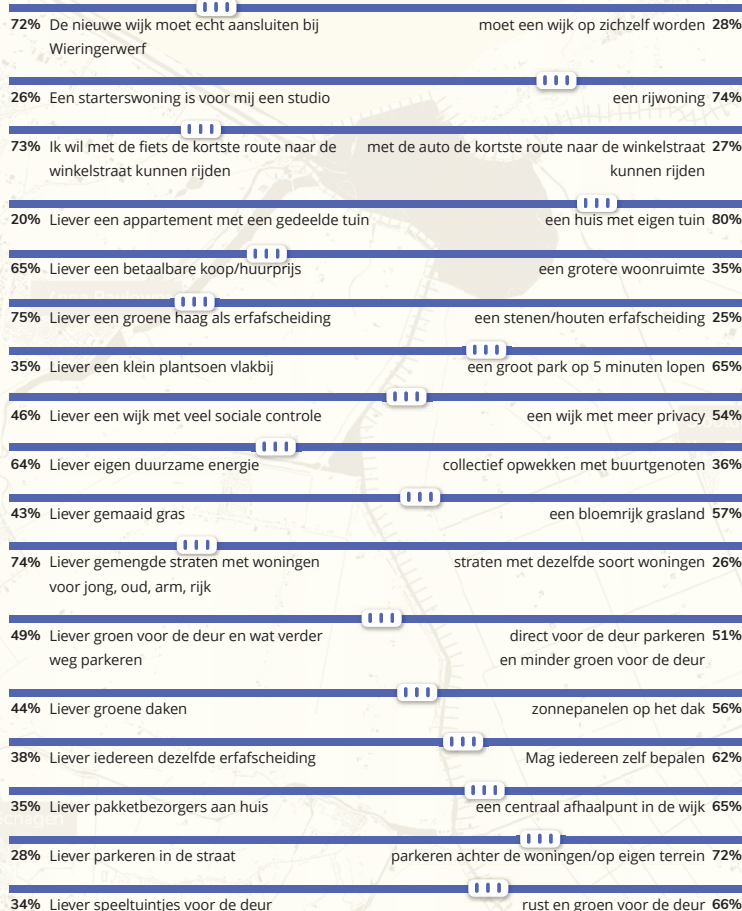
Deelnemers



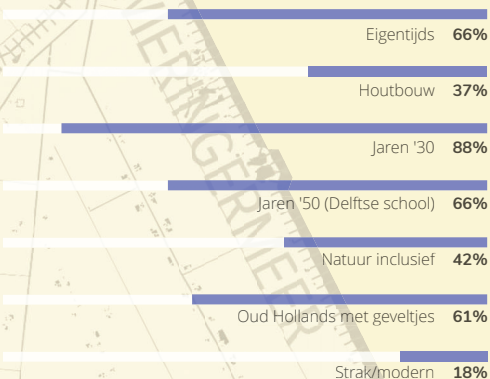
Vragen en stellingen



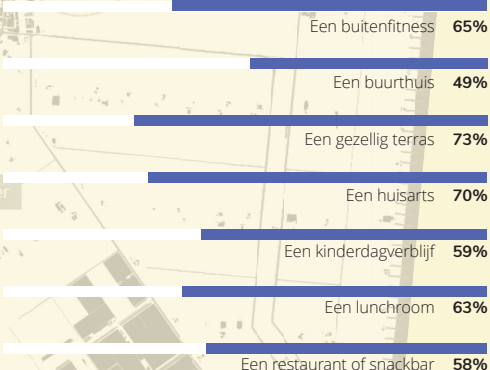
Dilemma's



Welke bouwstijl spreekt je aan voor de nieuwe wijk?

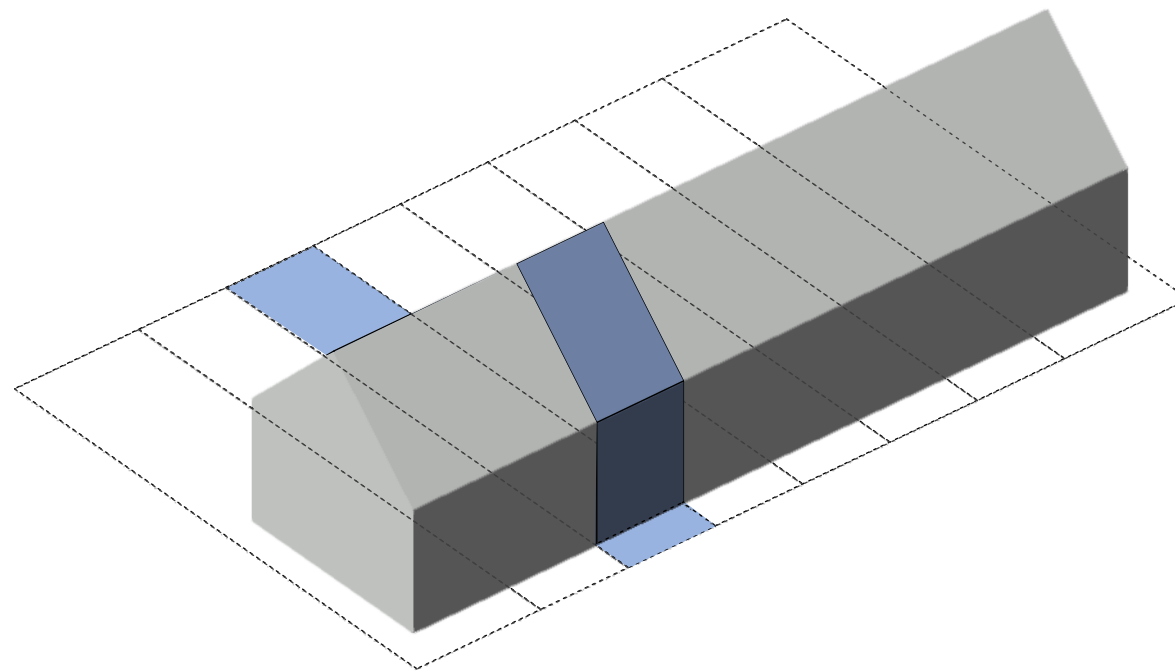
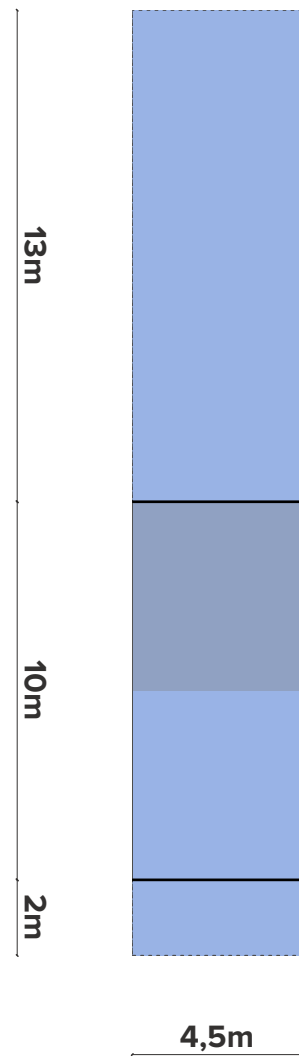


Wat mag er niet ontbreken in de nieuwe wijk?



Bijlage 10 | Woonbibliotheek fase 1

IMOSS (5 september 2025)



CONCEPT

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

WOONBIBLIOTHEEK OOSTERTERPWEG, FASE 1

05 SEPTEMBER 25
25858_T

MARKTRUIMTE GEMEENTE HOLLANDS KROON:

- Tot 2035: 338-623 woningen
- Tot 2050: 598-1323 woningen
- De bandbreedte is groot, dat houdt in dat er op de lange termijn meer onzekerheid is over de ontwikkeling van huishoudens in Hollands Kroon.
- Het plan aan de Oosterterpweg kan voorzien in een deel van de vraag vanuit de gemeente maar overstijgt kwantitatief de vraag op korte termijn.

DOELGROEPEN

- Emptynesters en senioren** zijn meer dan andere groepen georiënteerd op huurwoningen.
- Volwassenen** (35-55 jaar) richten zich voornamelijk op grondgebonden koopwoningen.
- Gezinnen** (<45 jaar) richten zich voornamelijk op grondgebonden koopwoningen. Een kwart geeft aan de voorkeur te hebben voor een huurwoning. Belangrijk is ruime en betaalbare woningen.
- Jongvolwassenen** (<35 jaar) richten zich voornamelijk op grondgebonden koopwoningen en een klein deel heeft de voorkeur voor een huurwoning.

Segment	Aandeel	Woningtype accent	Metrage	Doelgroep
Huur totaal	30 – 35%			
Sociale huur	10%	Levensloopbestendige grondgebonden woningen	70 - 90 m²	Ouderen, Volwassenen 35-55 jaar
	10%	Levensloopbestendige appartementen	70 - 90 m²	Ouderen, Volwassenen 35-55 jaar
	10%	Starterswoningen, eventueel deels flexibele bouw (grondgebonden of gestapeld)	60 - 90 m²	Jongvolwassenen, gezinnen
Middenhuur	0 - 5%	Levensloopbestendige appartementen. Eventueel flexibele bouw.	80 - 100 m²	Jongvolwassenen, senioren, arbeidsmigranten.
Vrij sectorhuur	0%			
Koop totaal	65-70%			
< € 250.000	5 - 10%	Grondgebonden woningen	Minimaal 70 - 90 m²	Jongvolwassenen
	5 - 10%	Appartementen	Minimaal 60 - 80 m²	Jongvolwassenen
€ 250.000 tot € 350.000	15 - 20%	Grondgebonden woningen	Minimaal 90 - 120 m²	Jongvolwassenen, volwassenen 35-55 jaar, senioren
	0 - 5%	Appartementen	Minimaal 80 - 110 m²	Jongvolwassenen, volwassenen 35-55 jaar, senioren
> € 350.000	35 - 40%	Grondgebonden woningen (ook levensloopbestendig) Voorkeur voor vrijstaand of twee-onder-één-kap. Ruimte voor zelfbouw/particulier opdrachtgeverschap.	Minimaal 100 m²	Senioren, volwassenen 35-55 jaar, gezinnen
	0 - 5%	Appartementen	Minimaal 100 m²	Senioren, volwassenen 35-55 jaar, gezinnen 

AANNAME VANUIT IMOSS DAT DIT IN GO'S IS.
HIERBIJ REKENEN WIJ MET EEN VORMFACTOR
VAN 0,75 VOOR GRONDGEBONDEN WONINGEN
EN 0,85 BIJ APPARTEMENTEN.

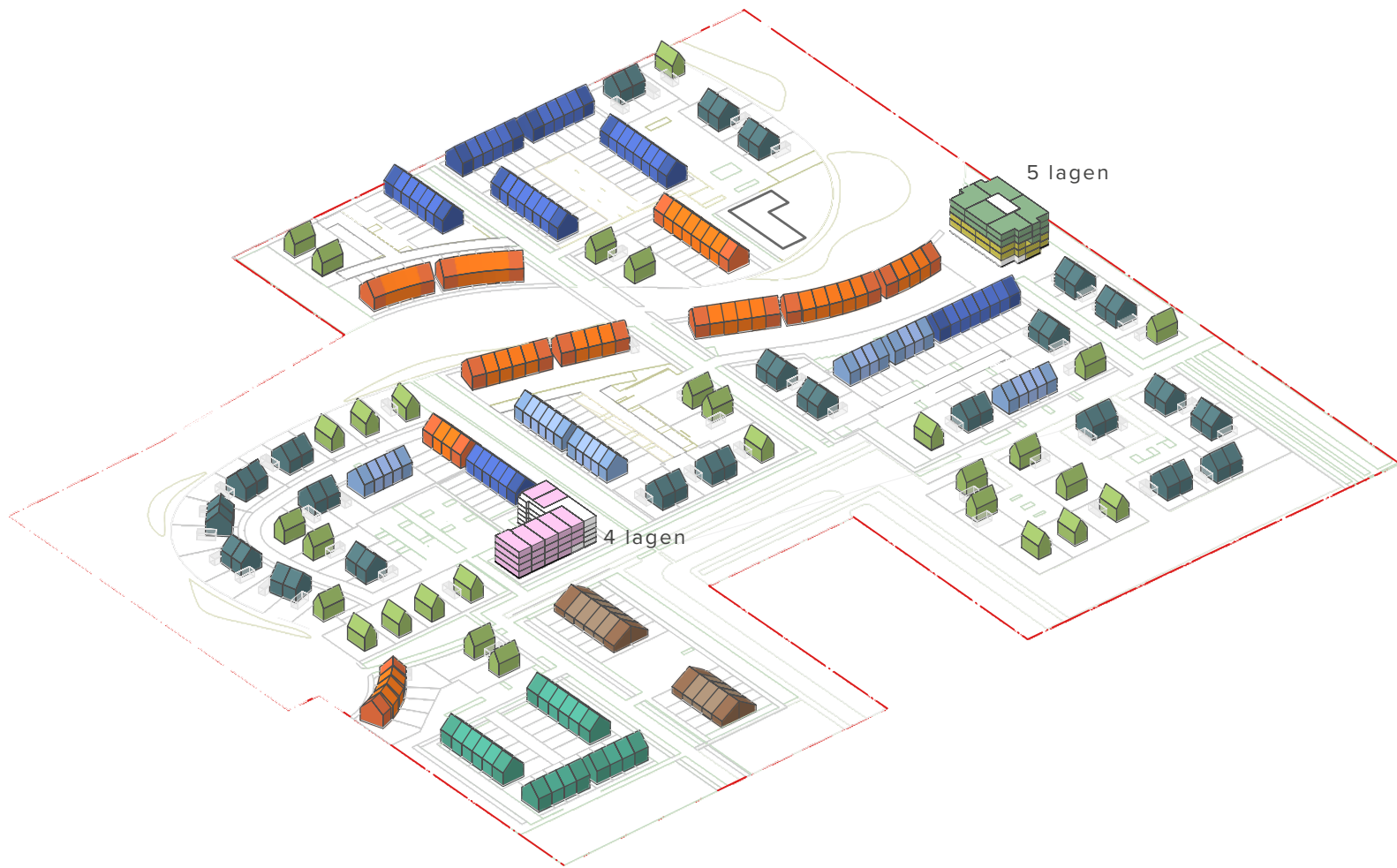
UITGANGSPUNT
TOTALE PLANGEBIED (850 WONINGEN):

- 30% sociale huur (minimaal)
- 30% betaalbare koop (minimaal)
- 40% vrije sector (maximaal)

UITGANGSPUNT
FASE 1:

- 25% sociale huur (minimaal)
- 40% betaalbare koop (minimaal)
- 35% vrije sector (maximaal)

Segment		Aandeel	Woningtype accent	Metrage	Doelgroep	
Huur totaal		30 – 35%				
30% SOCIALE HUUR	+/- 10%	← 10%	Levensloopbestendige grondgebonden woningen	70 - 90 m²	→ Ouderen, Volwassenen 35-55 jaar	Rug aan rug
	+/- 10%	← 10%	Levensloopbestendige appartementen	70 - 90 m²	→ Ouderen, Volwassenen 35-55 jaar	Appartementen huur
	+/- 10%	← 10%	Starterswoningen, eventueel deels flexibele bouw (grondgebonden of gestapeld)	60 - 90 m²	→ Jongvolwassenen, gezinnen	Rijwoning 4,5
	0%	← 0 - 5%	Levensloopbestendige appartementen. Eventueel flexibele bouw.	80 - 100 m²	Jongvolwassenen, senioren, arbeidsmigranten.	
Koop totaal		65-70%				
30% BETAALBARE KOOP	+/- 10%	← 5 - 10%	Grondgebonden woningen	Minimaal 70 - 90 m²	→ Jongvolwassenen	Rijwoning 4,8
	+/- 5%	← 5 - 10%	Appartementen	Minimaal 60 - 80 m²	→ Jongvolwassenen	Appartementen koop
	+/- 15%	← 15 - 20%	Grondgebonden woningen	Minimaal 90 - 120 m²	→ Jongvolwassenen, volwassenen 35-55 jaar, senioren	Rijwoning 5,4
	0%	← 0 - 5%	Appartementen	Minimaal 80 - 110 m²	Jongvolwassenen, volwassenen 35-55 jaar, senioren	
40% VRIJE SECTOR	+/- 35%	35 - 40%	Grondgebonden woningen (ook levensloopbestendig) Voorkeur voor vrijstaand of twee-onder-één-kap. Ruimte voor zelfbouw/particulier opdrachtgeverschap.	Minimaal 100 m²	→ Senioren, volwassenen 35-55 jaar, gezinnen	Tweekap, Vrijstaand, Levensloopbestendige rijwoning
	+/- 5%	← 0 - 5%	Appartementen	Minimaal 100 m²	→ Senioren, volwassenen 35-55 jaar, gezinnen	Appartementen duur huur



PROGRAMMA		Getekend	
Woningcategorie		Aantal	(%)
Sociale huur		76	25%
GRONDGEBONDEN		51	17%
Rijwoning 4,5m huur		17	6%
Rijwoning 4,5m hoek		12	4%
Rug aan rug		14	5%
Rug aan rug hoek		8	3%
APPARTEMENTEN		25	8%
Appartement sociaal		25	8%
Betaalbare koop		122	40%
GRONDGEBONDEN		106	35%
Rijwoning 4,8m		36	12%
Rijwoning 4,8m hoek		13	4%
Rijwoning 5,4m		37	12%
Rijwoning 5,4m hoek		20	7%
APPARTEMENTEN		16	5%
Appartement midden koop		16	5%
Vrije sector		108	35%
GRONDGEBONDEN		96	31%
Rijwoning levensloopbestendig		12	4%
Rijwoning levensloopbestendig hoek		8	3%
Twee onder één kap		46	15%
Vrijstaand		30	10%
APPARTEMENTEN		12	4%
Appartement duur huur		12	4%
Totaal aantal woningen		306	100%

*Voor fase 1 is de verdeling 25-40-35 aangehouden. Tegelijkertijd zijn de verdelingen van typologien zoals sweco deze adviseert aangehouden. De verdeling die Sweco adviseert is gebaseerd op de 30-30-40 verdeling en is dus omgerekend naar de 25-40-35 verdeling.

CONCEPT

SOCIALE HUUR

6

RIJWONING 4,5

6

RIJWONING 4,5 HOEK

7

RUG-AAN-RUG WONING

8

RUG-AAN-RUG WONING HOEK.....

9

APPARTEMENT SOCIAAL

10

BETAALBARE KOOP

11

RIJWONING 4,8

11

RIJWONING 4,8 HOEK

12

RIJWONING 5,4

13

RIJWONING 5,4 HOEK

14

APPARTEMENT MIDDEN

15

VRIJE SECTOR

16

RIJWONING LEVENSLOOPBESTENDIG

16

RIJWONING LEVENSLOOPBESTENDIG HOEK.....

17

TWEE ONDER EEN KAP.....

18

VRIJSTAAND

19

APPARTEMENT DUUR HUUR.....

20

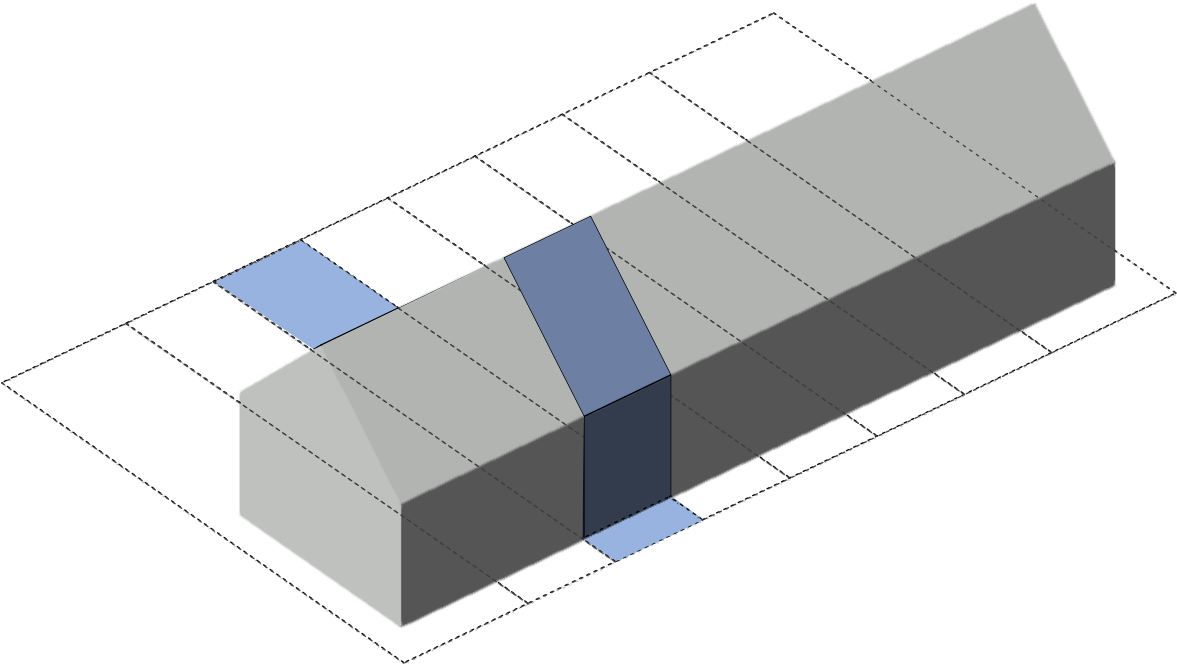
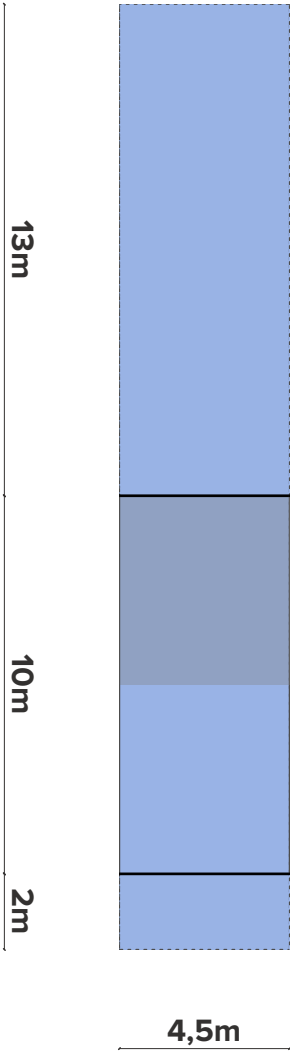
CONCEPT

RIJWONING 4,5

BVO: 112 m²
GO: 84 m²

Voorkeur perceel:
Breedte: 4,5 m
Diepte: 25 m

M² Uitgeefbaar: 112 m²
Factor GO/BVO: 0,75



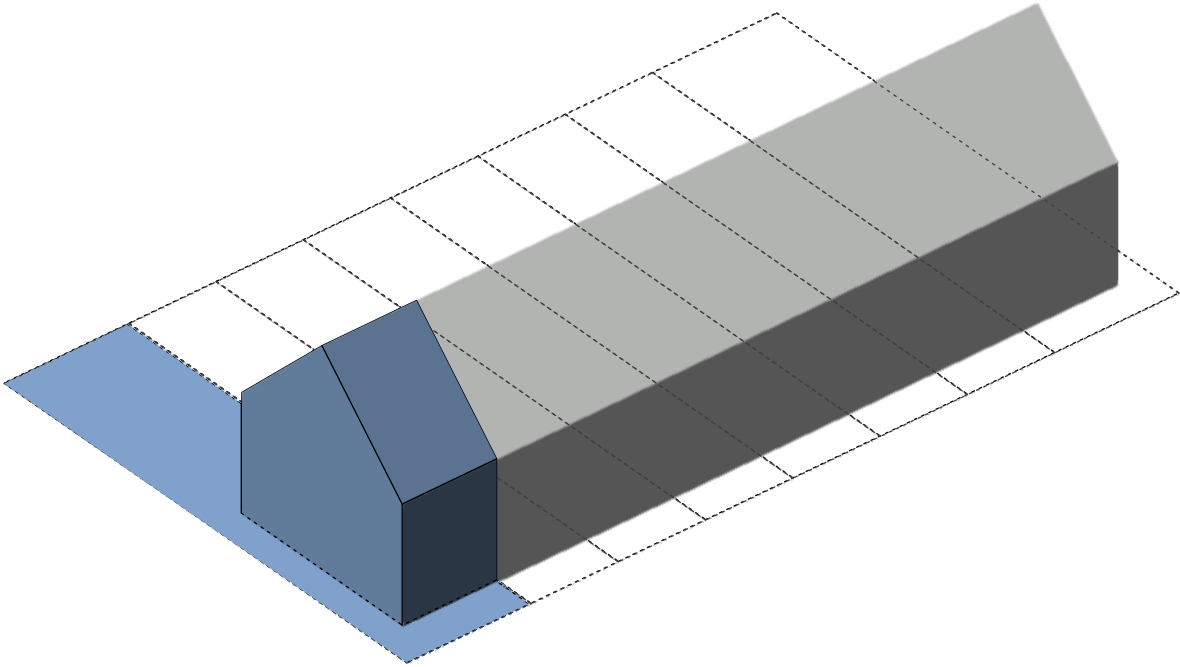
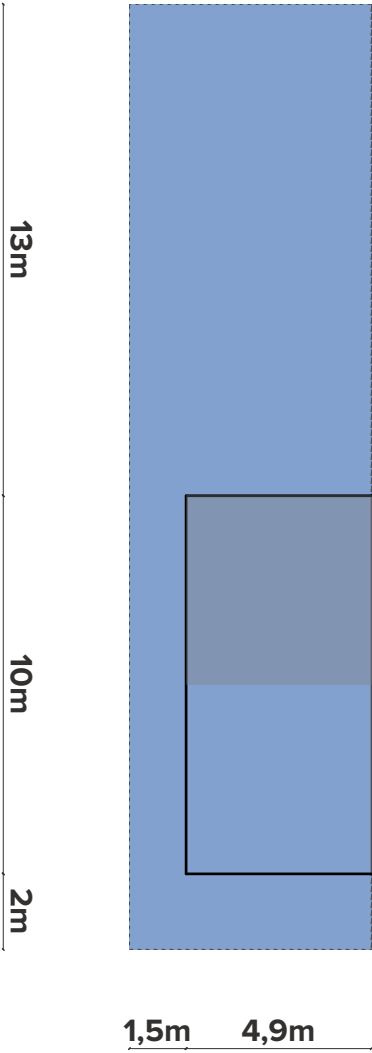
CONCEPT

RIJWONING 4,5 HOEK

BVO: 123 m²
GO: 92 m²

Voorkeur perceel:
Breedte: 5,4 m
Diepte: 25 m

M² Uitgeefbaar: 160 m²
Factor GO/BVO: 0,75



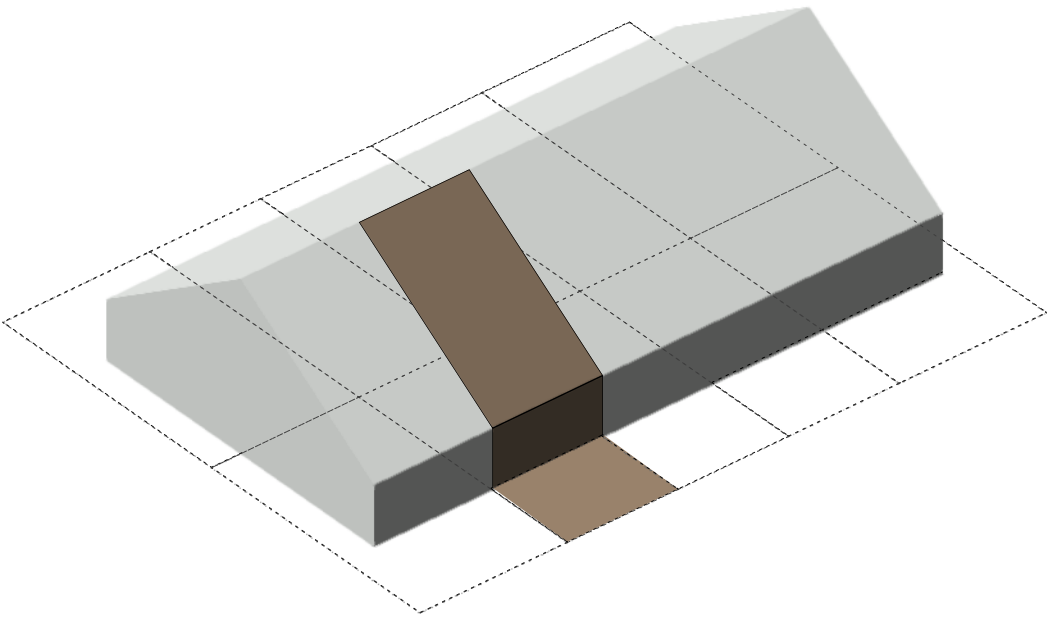
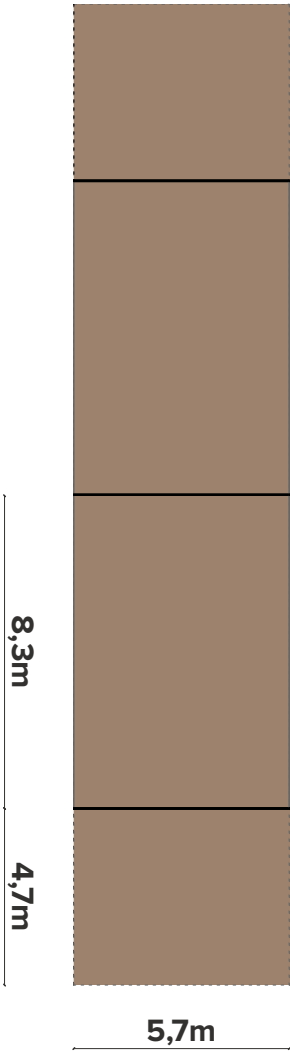
CONCEPT

RUG-AAN-RUG WONING

BVO: 95m²
GO: 71 m²

Voorkeur perceel:
Breedte: 5,7 m
Diepte: 13 m

M² Uitgeefbaar: 74 m²
Factor GO/BVO: 0,75



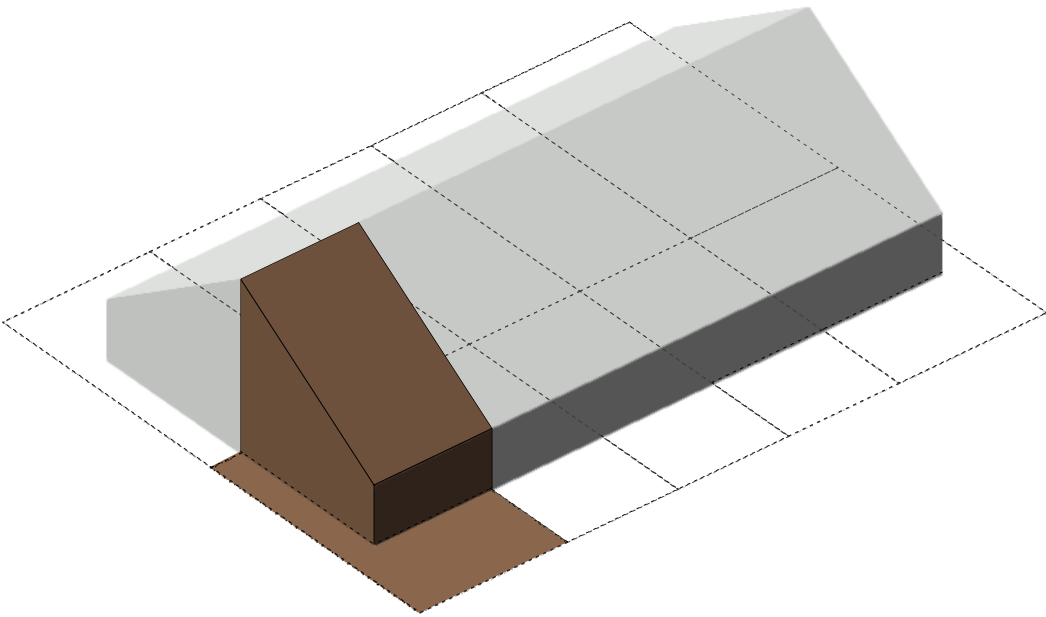
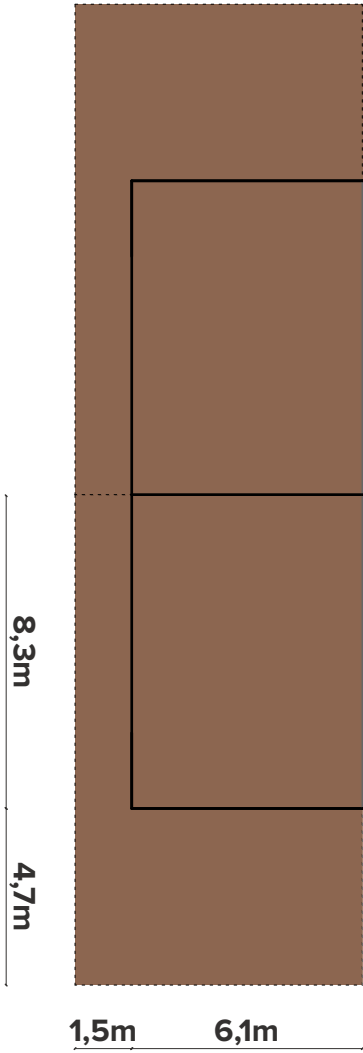
CONCEPT

RUG-AAN-RUG WONING HOEK

BVO: 103 m²
GO: 77 m²

Voorkeur perceel:
Breedte: 7,6 m
Diepte: 13 m

M² Uitgeefbaar: 99 m²
Factor GO/BVO: 0,75



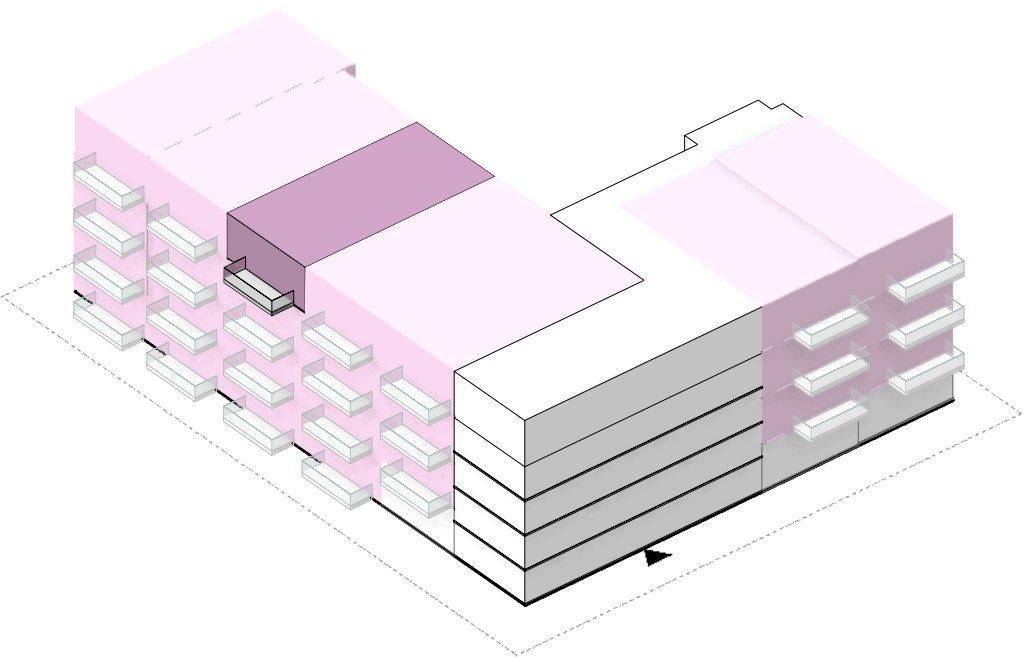
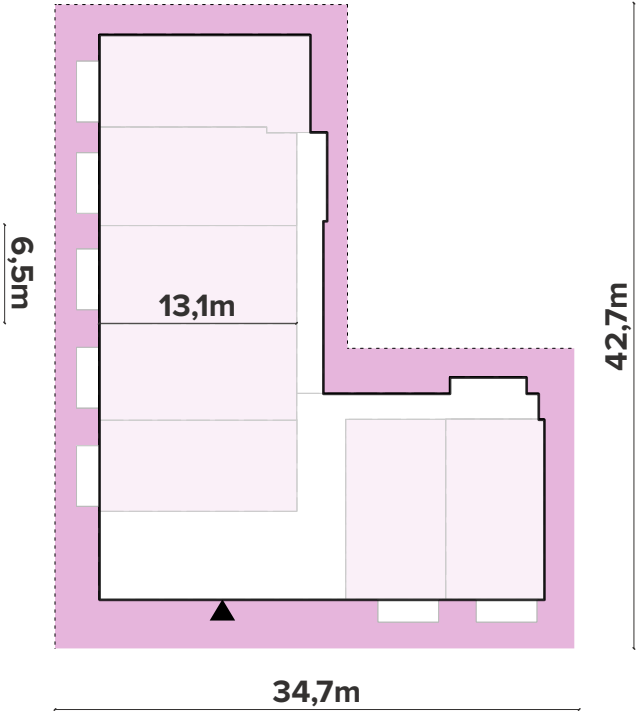
CONCEPT

APPARTEMENT SOCIAAL

BVO: 85 m²*
GO: 72 m²*
4 lagen, 25 appartementen

Voorkeur perceel totale
appartementenblok:
Breedte: 34,7 m
Diepte: 42,7 m

M² Uitgeefbaar totale
appartementenblok: 1131 m²
Factor GO/BVO: 0,85



Referentie plattegrond soortgelijk appartement 70 m² GO

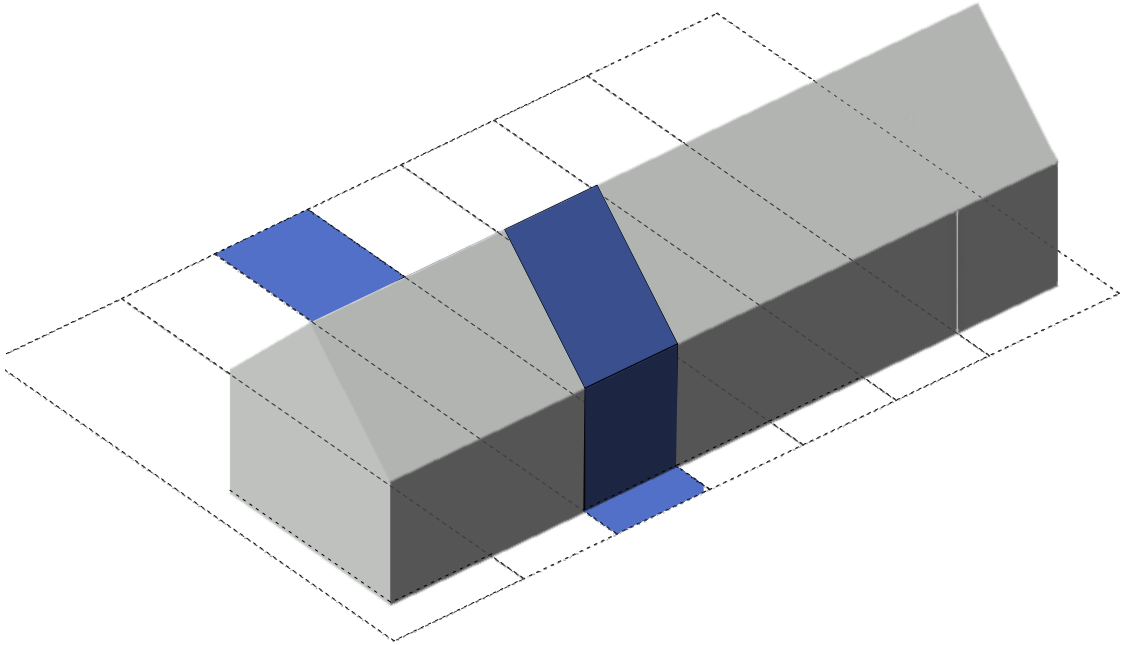
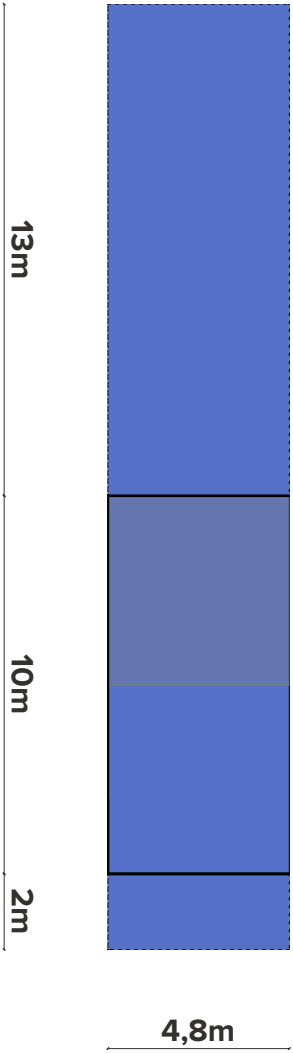
* Er wordt gerekend met bvo achter de voordeur, dit is exclusief galerij, trappenhuisen, lift en bergingen. De maatvoering van de individuele appartementen kan lichtelijk verschillen, dit is een gemiddelde.

RIJWONING 4,8

BVO: 120 m²
GO: 90 m²

Voorkeur perceel:
Breedte: 4,8 m
Diepte: 25 m

M² Uitgeefbaar: 120 m²
Factor GO/BVO: 0,75



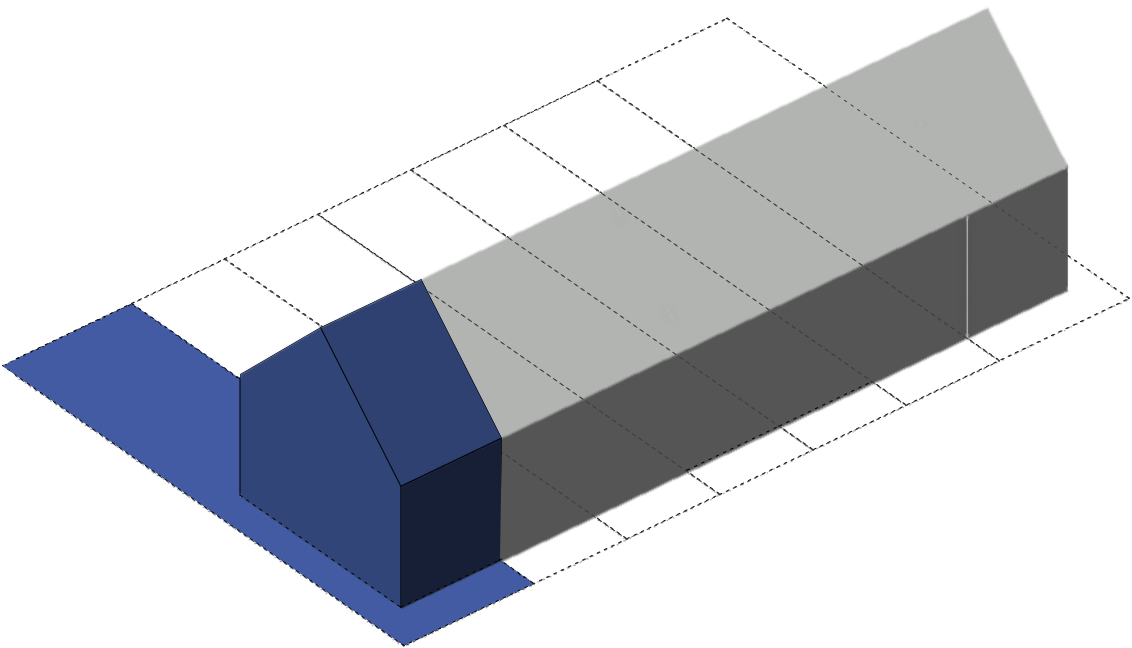
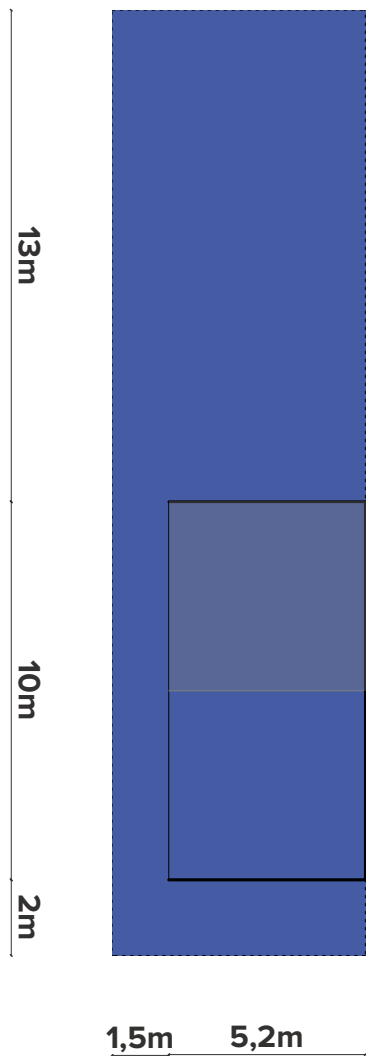
CONCEPT

RIJWONING 4,8 HOEK

BVO: 131 m²
GO: 98 m²

Voorkeur perceel:
Breedte: 6,7 m
Diepte: 25 m

M² Uitgeefbaar: 168 m²
Factor GO/BVO: 0,75



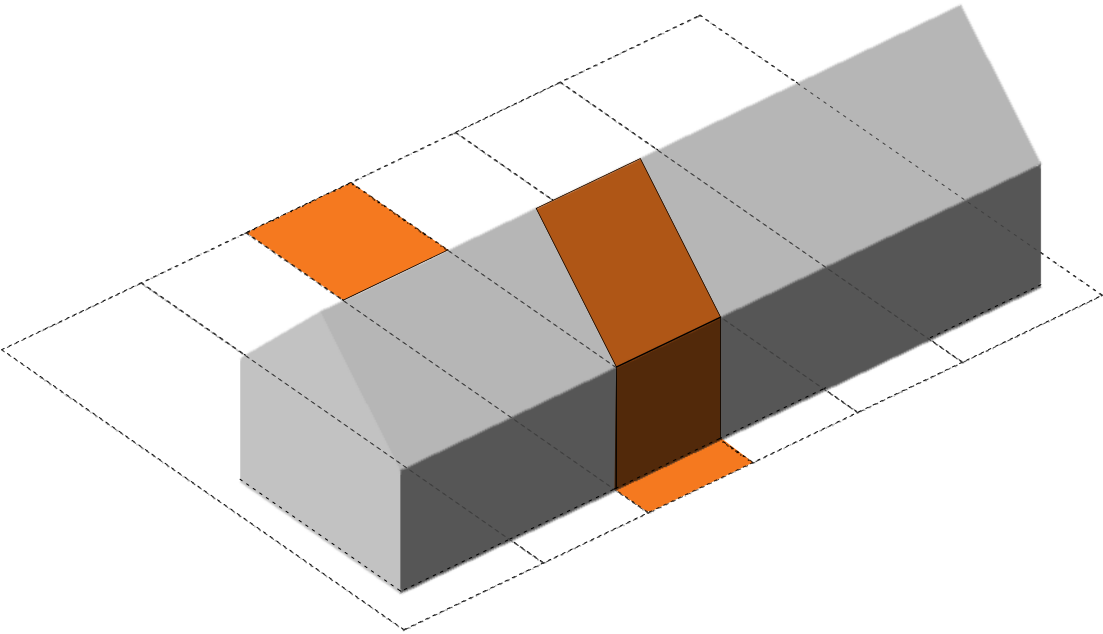
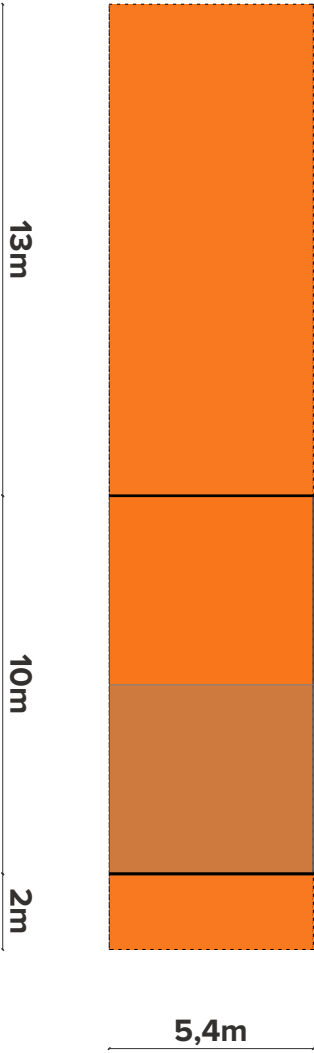
CONCEPT

RIJWONING 5,4

BVO: 135 m²
GO: 101 m²

Voorkeur perceel:
Breedte: 5,4 m
Diepte: 25 m

M² Uitgeefbaar: 135 m²
Factor GO/BVO: 0,75



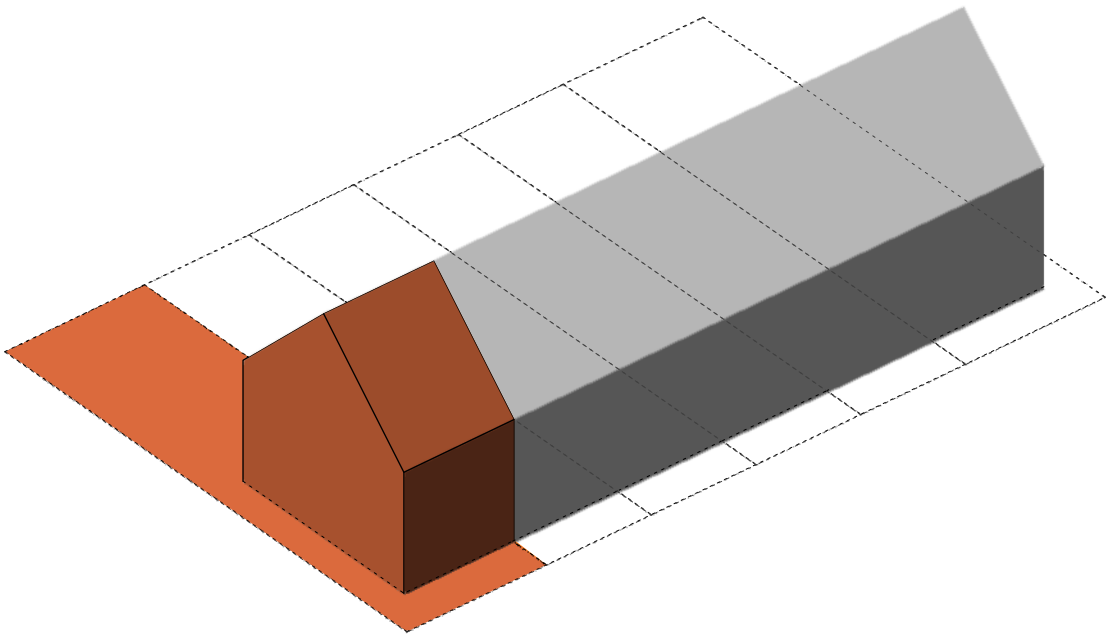
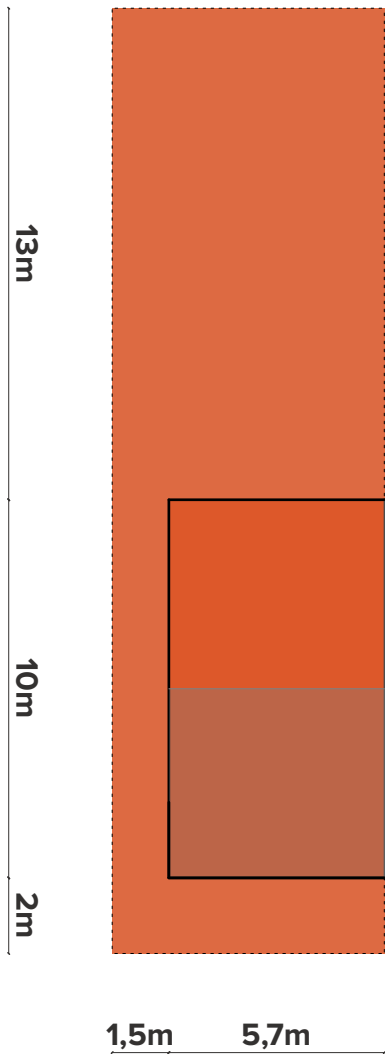
CONCEPT

RIJWONING 5,4 HOEK

BVO: 145 m²
GO: 109 m²

Voorkeur perceel:
Breedte: 7,2 m
Diepte: 25 m

M² Uitgeefbaar: 180 m²
Factor GO/BVO: 0,75



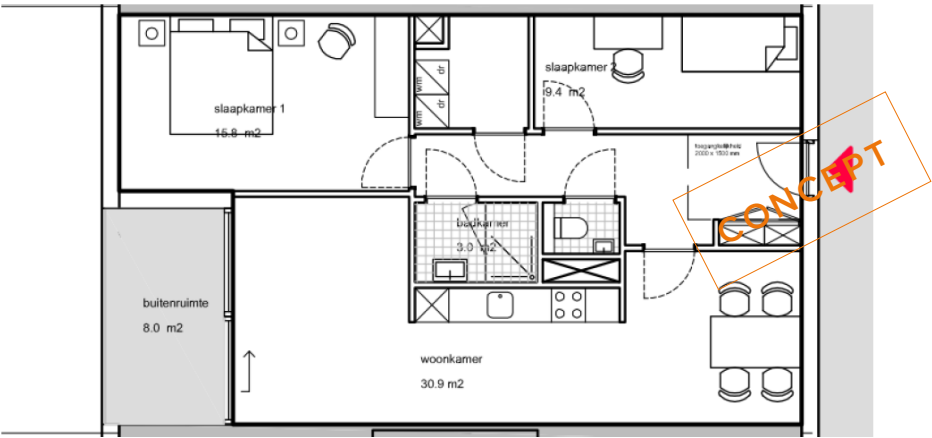
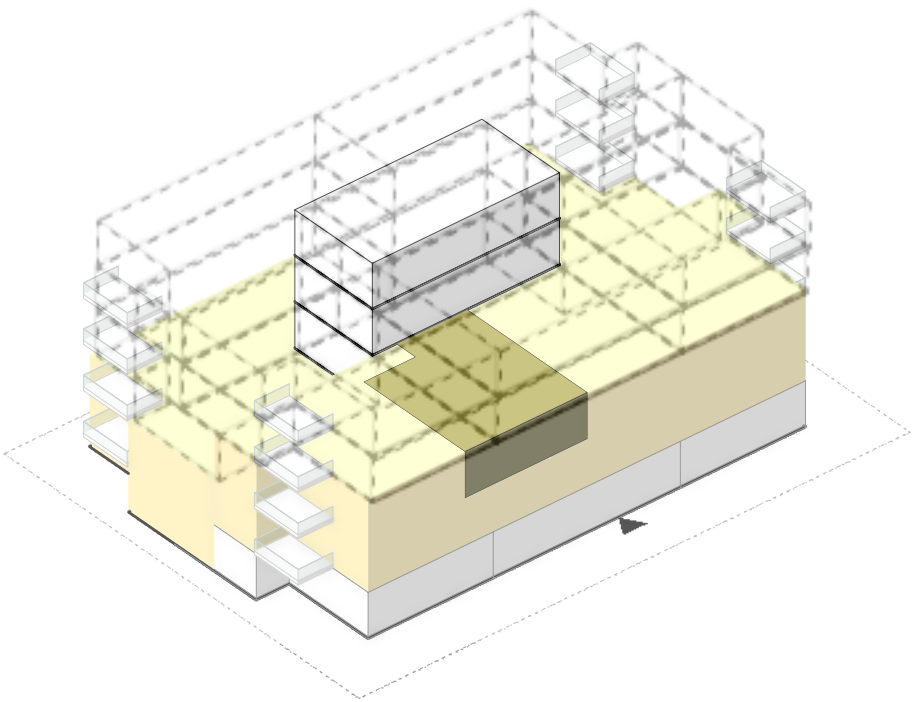
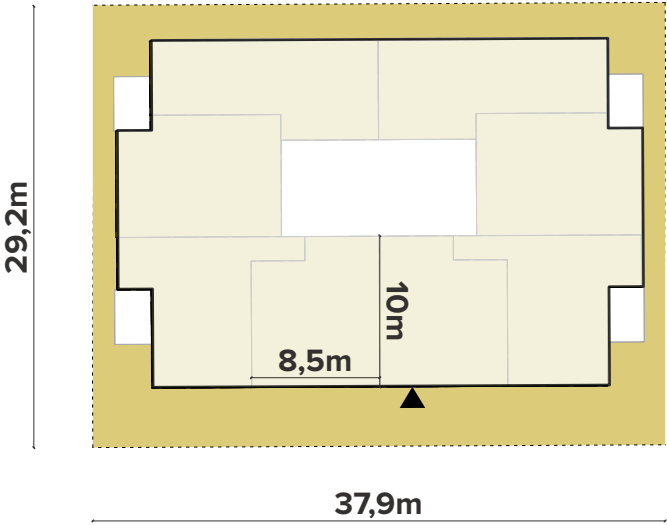
CONCEPT

APPARTEMENT BETAALBARE KOOP

BVO: 82 m²*
GO: 70 m²*
5 lagen, 16 appartementen
betaalbare koop & 12
appartementen duur huur

Voorkeur perceel totale
appartementenblok:
Breedte: 37,9 m
Diepte: 29,2 m

M² Uitgeefbaar totale
appartementenblok: 1111 m²
Factor GO/BVO: 0,85



Referentie plattegrond soortgelijk appartement 74 m² GO

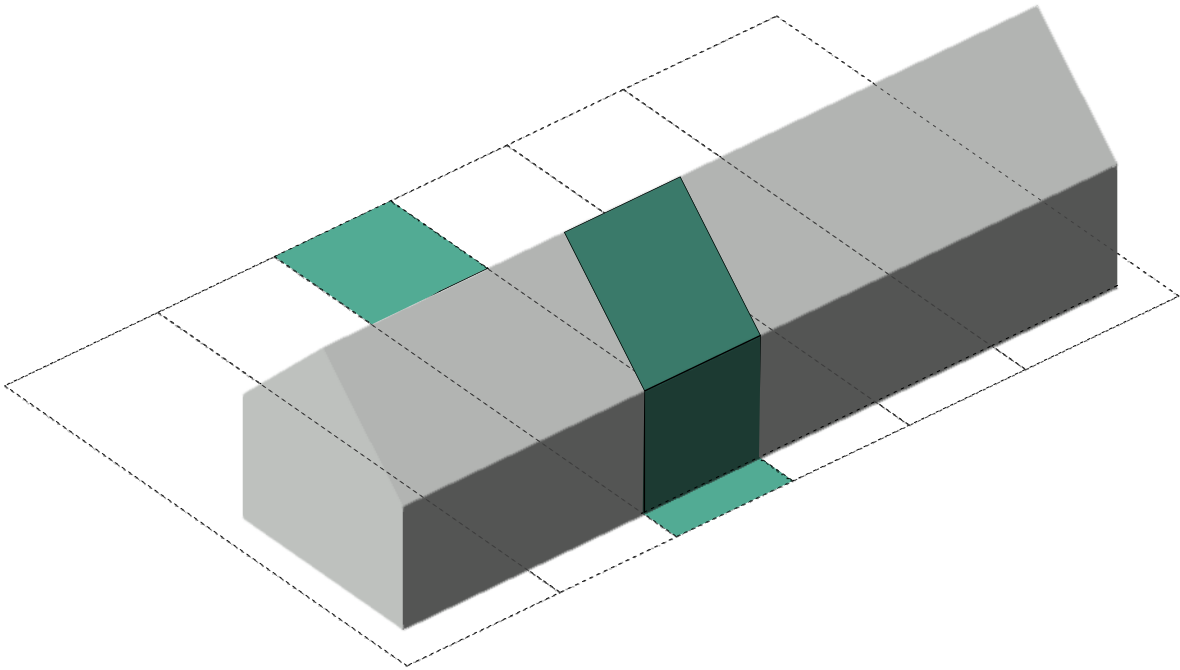
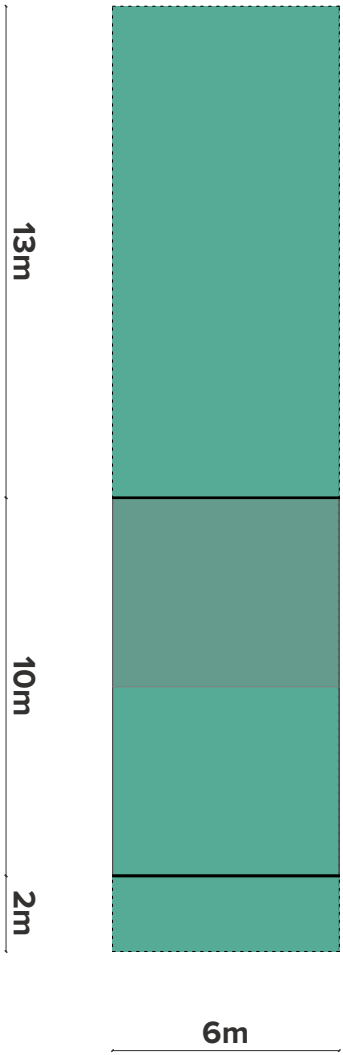
* Er wordt gerekend met bvo achter de voordeur, dit is exclusief galerij, trappenhuisen, lift en bergingen. De maatvoering van de individuele appartementen kan lichtelijk verschillen, dit is een gemiddelde.

RIJWONING
LEVENSLLOOPBESTENDIG

BVO: 150 m²
GO: 113 m²

Voorkeur perceel:
Breedte: 6,0 m
Diepte: 25 m

M² Uitgeefbaar: 150 m²
Factor GO/BVO: 0,75



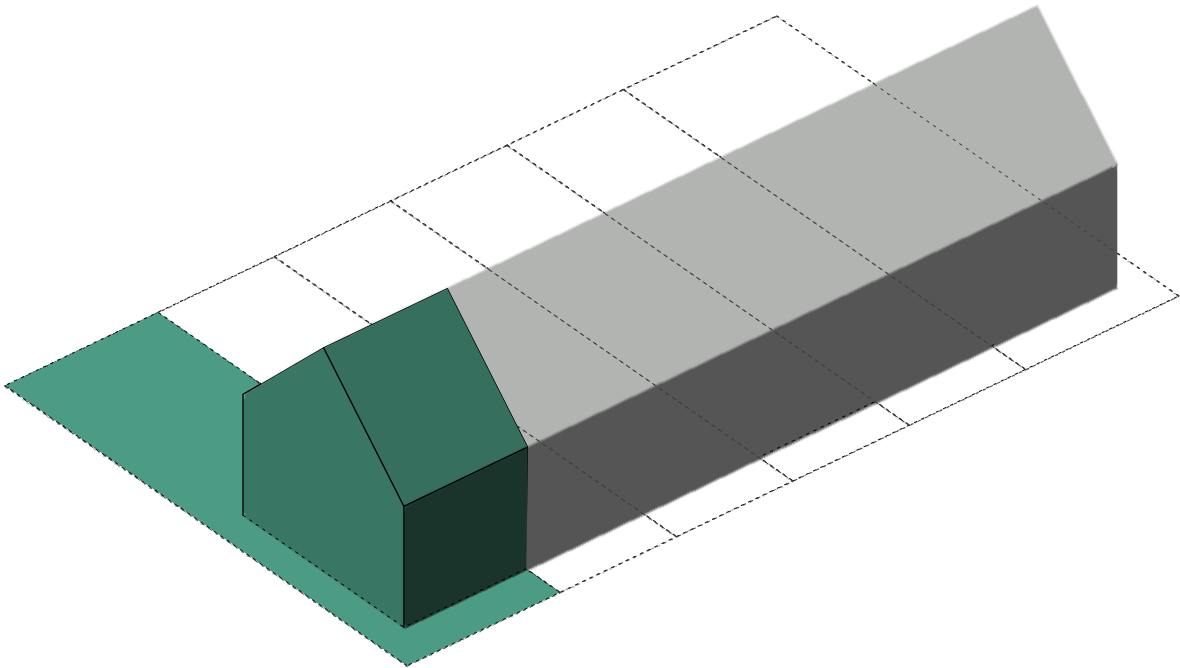
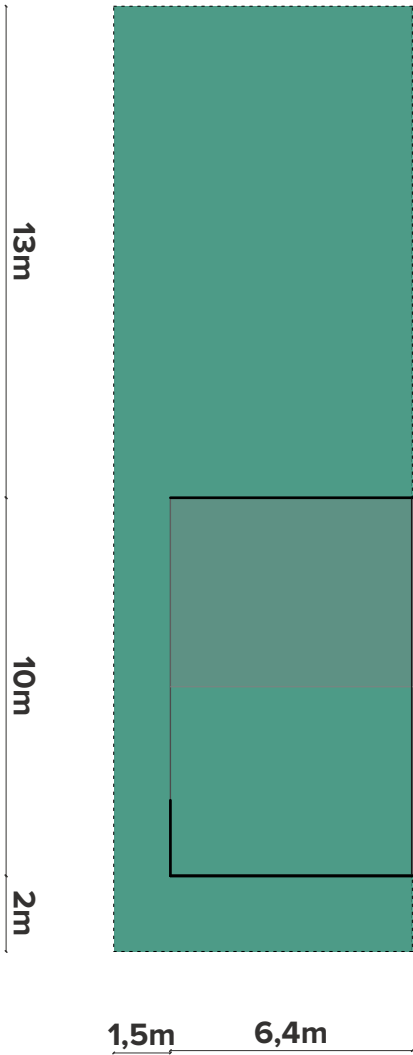
CONCEPT

RIJWONING
LEVENSLLOOPBESTENDIG
HOEK

BVO: 160 m²
GO: 120 m²

Voorkeur perceel:
Breedte: 7,9 m
Diepte: 25 m

M² Uitgeefbaar: 198 m²
Factor GO/BVO: 0,75



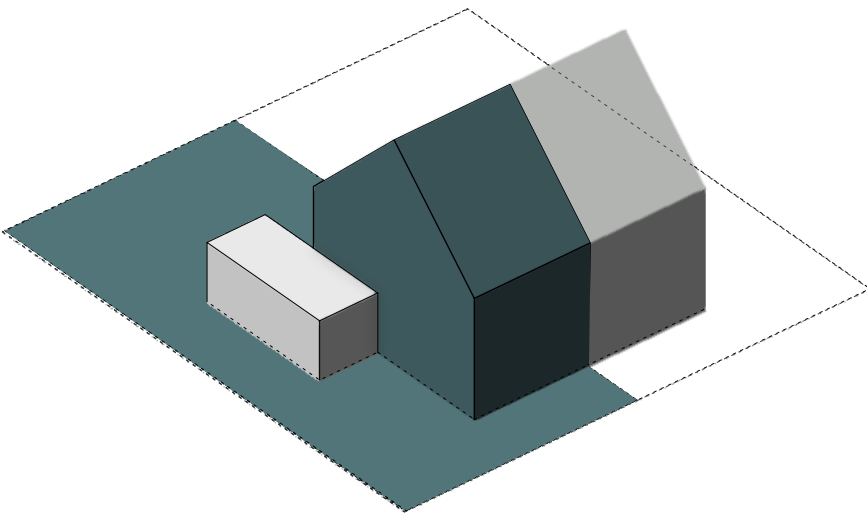
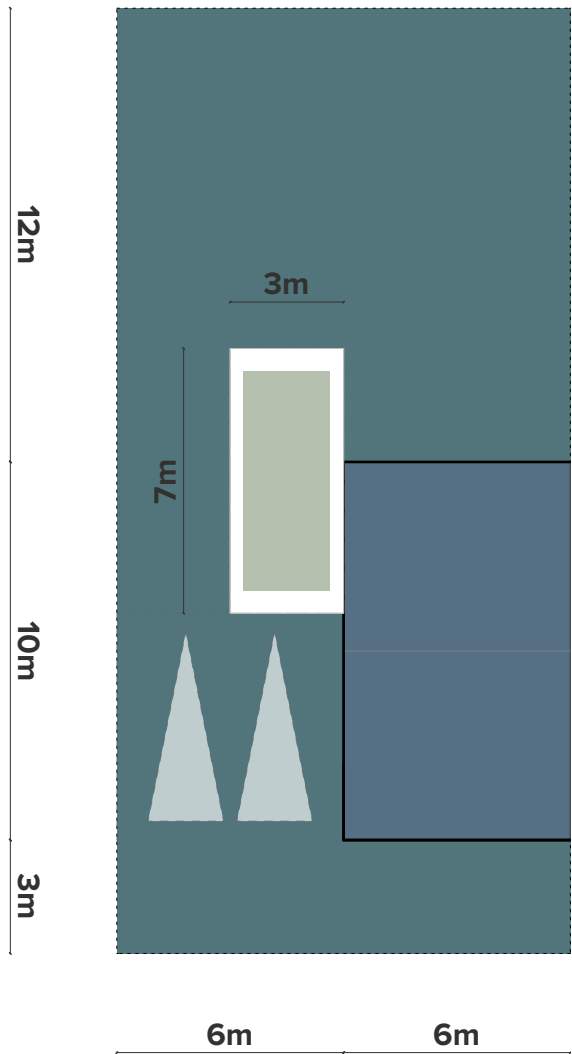
CONCEPT

TWEE ONDER EEN KAP

BVO: 150 m²
GO: 113 m²

Voorkeur perceel:
Breedte: 12 m
Diepte: 25 m

M² Uitgeefbaar: 300 m²
Factor GO/BVO: 0,75



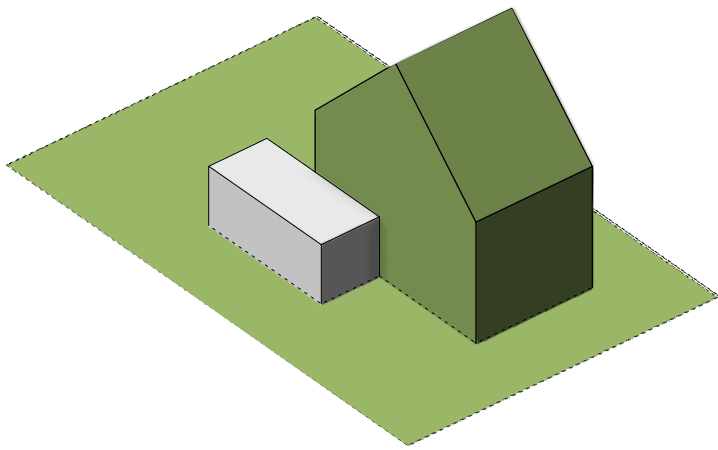
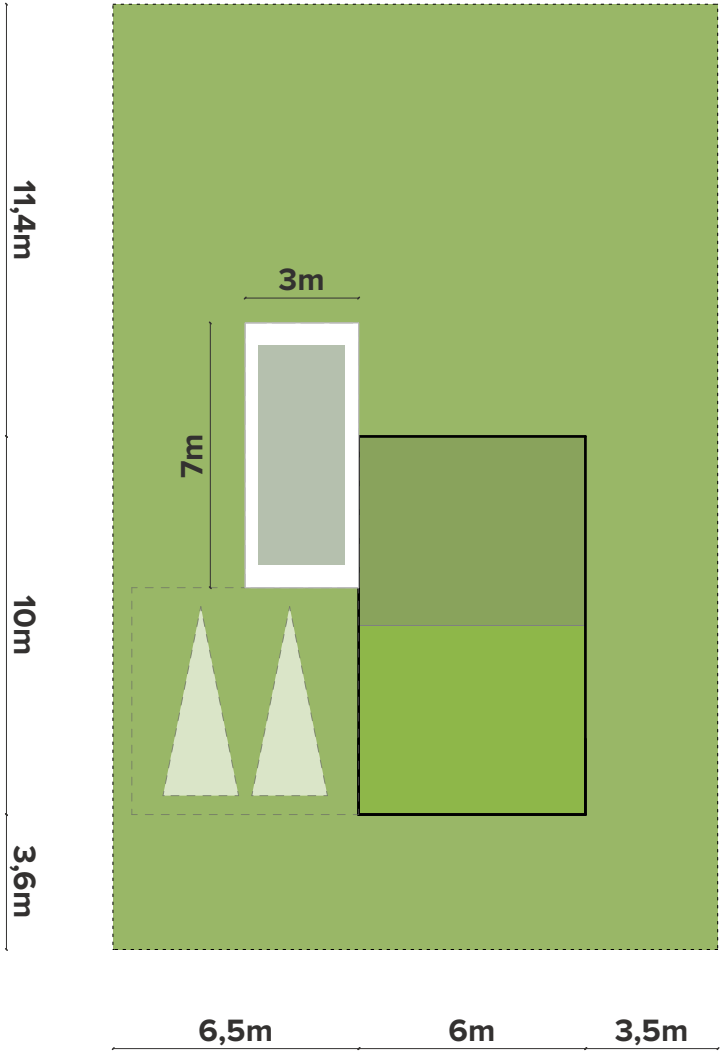
CONCEPT

WONING VRIJSTAAND

BVO: 150 m²
GO: 113 m²

Voorkeur perceel:
Breedte: 16 m
Diepte: 25 m

M² Uitgeefbaar: 400 m²
Factor GO/BVO: 0,75



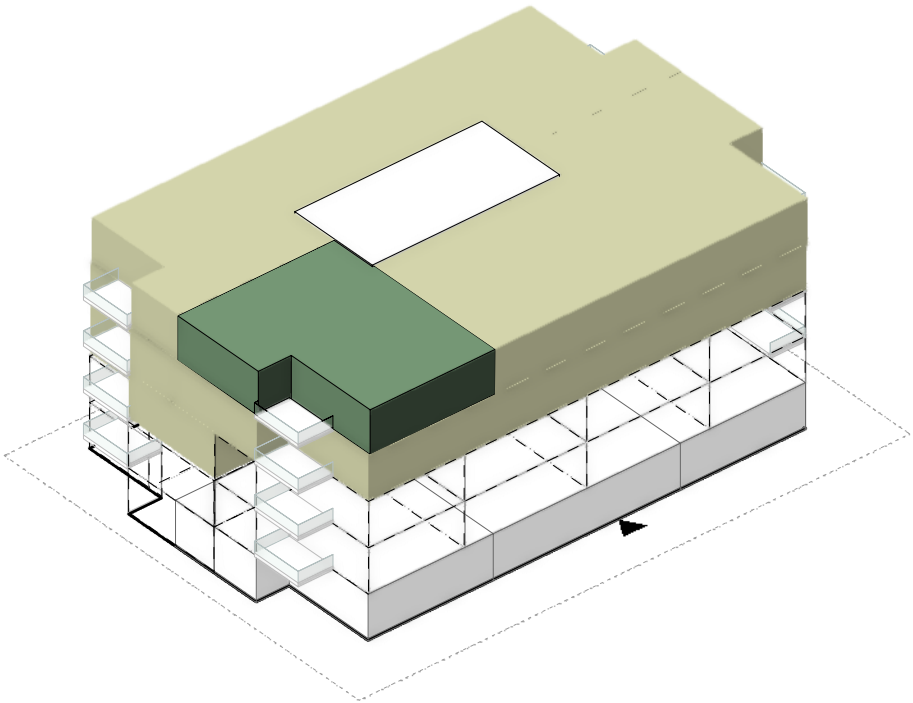
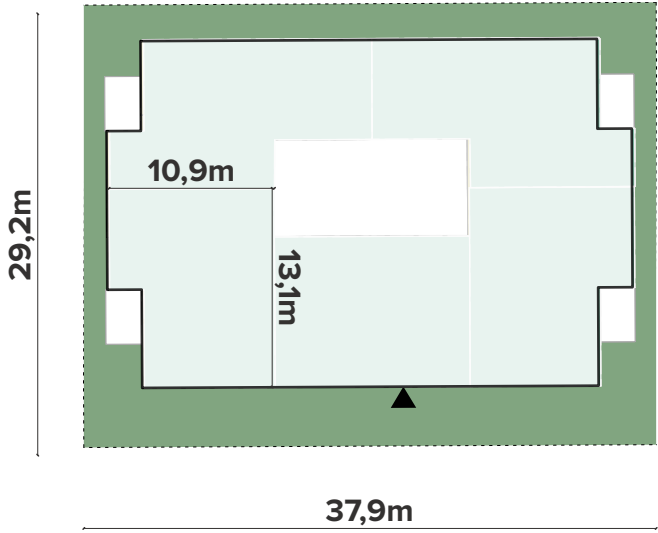
CONCEPT

APPARTEMENT DUUR HUUR

BVO: 133 m²*
GO: 113 m²*
5 lagen, 16 appartementen
betaalbare koop & 12
appartementen duur huur

Voorkeur perceel totale
appartementenblok:
Breedte: 37,9 m
Diepte: 29,2 m

M² Uitgeefbaar totale
appartementenblok: 1111 m²
Factor GO/BVO: 0,85



Referentie plattegrond soortgelijk appartement 117 m² GO

* Er wordt gerekend met bvo achter de voordeur, dit is exclusief galerij, trappenhuizen, lift en bergingen. De maatvoering van de individuele appartementen kan lichtelijk verschillen, dit is een gemiddelde.

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

CONCEPT

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl