

gemeente Hollands Kroon

Participatieverslag ontwikkeling drie percelen aan de Oosterterpweg in Wieringerwerf

*** januari/februari 2026

Inhoudsopgave

Opzet participatietraject **2**

Participatie in Hollands Kroon *2*

Doel *2*

Vorm *2*

Tijdlijn *3*

Communicatie *3*

Opbrengst participatietraject **4**

Inwonersbijeenkomst *4*

Klankbordgroep *5*

Gemeenteraad en college *6*

Adviescommissie Ruimtelijke Ordening (ARO) *7*

Conclusie **8**

Aantal participanten *8*

Representativiteit *8*

Doel *8*

Bijlage 1: verslag informatiebijeenkomst SP en BKP **9**

Bijlage 2: Advies klankbordgroep **10**

Bijlage 3: Verslag BOT-sessie gemeenteraad **11**

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 is op 20 november 2025 een Nota van Uitgangspunten (NvU) vastgesteld door de gemeenteraad. Daarin zijn de ruimtelijke randvoorwaarden voor deze ontwikkeling opgenomen. Voor de NvU heeft participatie plaatsgevonden en is een participatieverslag opgesteld.
Na vaststelling van de NvU hebben de gemeente Hollands Kroon en het Rijkvastgoedbedrijf voor de eerste fase van de gebiedsontwikkeling een Stedenbouwkundig Plan (SP) en Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Het SP is een uitwerking van de NvU. Hierin staan de keuzes die ten grondslag liggen aan de NvU en welke ruimtelijke kwaliteiten belangrijk zijn bij de uitwerking. Daarnaast is er een bouwregelkaart gemaakt voor fase 1. Daarin zijn de randvoorwaarden voor de uitwerking van die fase opgenomen. Het BKP gaat in op de kwalitatieve basisprincipes voor de gehele gebiedsontwikkeling, in het verlengde van de visie op het raamwerkplan. En daarbinnen op de specifieke karakteristieken van fase 1 en de daarbij behorende beeldkwaliteitsaspecten. Participatie is een belangrijk onderdeel. Het doel is de 2e trede van de participatie toe te passen en inwoners mee te laten denken. Dit gebeurt door input op te halen en inwoners te informeren.

Dit participatieverslag beschrijft hoe de participatie voor het SP en BKP heeft plaatsgevonden.

Vorm

Er is op 2 februari 2026 een informatiebijeenkomst georganiseerd in de school, RSG Wiringherlant in Wieringerwerf. De informatiebijeenkomst was een informatieve sessie waarbij inwoners zijn geïnformeerd over de inhoud van het SP en BKP. Inwoners konden hier vragen stellen.

Verder hebben rondom de informatiebijeenkomst ook individuele gesprekken plaatsgevonden met een aantal bewoners van de Oosterterpweg en met de leden van de klankbordgroep.
Op 13 januari 2026 is het SP en BKP gepresenteerd aan de gemeentelijke ARK. Voor het college van de gemeente is op 20 januari 2026 een themasessie gegeven. En op diezelfde dag heeft een beeldvormende raadsessie plaatsgevonden. De provincie Noord-Holland heeft het SP en het BKP beoordeeld en besproken in zowel haar interne commissie, de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK), als de

externe commissie, de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). Tot slot hebben geïnteresseerde inwoners via DenkMee informatie kunnen krijgen over de ontwikkeling en het proces. DenkMee is het online participatieplatform van de gemeente. Naast informatie ontvangen, konden inwoners daar ook input geven. Voor de Oosterterpweg is ook een projectpagina gemaakt op www.hollandskroon.nl.

Tijdlijn

Q1 2026	13 januari 2026: Presentatie gemeentelijke ARK 13 januari 2026: behandeling SP/BKP in provinciale ARK
Q1 2026	20 januari 2026: Themasessie college gemeente
Q1 2026	20 januari 2026: Beeldvormende raadsessie gemeente
Q1 2026	Diverse individuele gesprekken met een aantal bewoners aan de Oosterterpweg en de klankbordgroep
Q1 2026	27 januari 2026: behandeling SP/BKP in ARO
Q1 2026	2 februari 2026: informatiebijeenkomst voor inwoners en geïnteresseerden over het SP en BKP

Communicatie

Op verschillende manieren is gecommuniceerd over het participatietraject en de inwonersbijeenkomst:

- Er zijn 339 brieven huis-aan-huis verstuurd aan de inwoners van de omliggende woonwijken in Wieringerwerf.
- Er zijn 156 e-mails verstuurd aan inwoners die graag per e-mail geïnformeerd wilde worden.
- De inwoners hebben een uitnodiging ontvangen voor de informatiebijeenkomst en na de bijeenkomst is een verslag van de avond met de gegeven presentatie toegestuurd.
- De informatiebijeenkomst is aangekondigd via het participatieplatform Denkmee van de gemeente Hollands Kroon.
- Via de gemeentelijke kanalen zijn diverse nieuwsberichten gedeeld, onder andere via de inwonersnieuwsbrief, sociale media, op de nieuws- en de projectpagina op hollandskroon.nl
- De bijeenkomst is aangekondigd in het gemeentenieuws via de lokale huis-aan-huis krant.

Opbrengst participatietraject

Inwonersbijeenkomst

Op maandag 2 februari 2026 vond de informatiebijeenkomst plaats in de school RSG Wiringherlant in Wieringerwerf. Tijdens deze bijeenkomst waren er ongeveer 165 inwoners en geïnteresseerden aanwezig. Het Rijksvastgoedbedrijf en stedenbouwkundig bureau IMOSS hebben een presentatie gegeven over de uitwerking van de NvU in het SP en het BKP. Daarnaast is informatie gegeven over de vervolgprocessen voor de ruimtelijke procedure voor de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) en de openbare verkoopprocedure van de grond door het Rijksvastgoedbedrijf. Aan de hand van een aantal themaborden en een maquette zijn het Rijkvastgoedbedrijf, IMOSS en de gemeente Hollands Kroon in gesprek gegaan met de inwoners en geïnteresseerden.

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

- Afwatering sloten
- Staat slootbermen openbaar gebied (buiten plangebied)
- Parkeren achterzijde

Klankbordgroep

Een aantal omwonenden heeft op eigen initiatief een klankbordgroep opgericht. Deze klankbordgroep heeft het team van advies voorzien en er zijn gesprekken gevoerd. Het advies van de klankbordgroep is opgenomen als **bijlage 2**.

Gemeenteraad en college

Op 20 januari 2026 heeft een BOT-sessie met de raad plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst is door stedenbouwkundig bureau IMOSS een presentatie gegeven over de uitwerking van de NvU in het SP en het BKP en zijn vragen van de raadsleden beantwoord.

Het verslag van deze sessie is terug te vinden in **bijlage 3**. Hieronder zijn een aantal aandachtspunten opgesomd, die uit die sessie zijn gekomen:

- Aandacht voor kwel en zout bij de uitvoering
- Aandacht voor gescheiden afvoersysteem voor water

Op 20 januari 2026 hebben het Rijksvastgoedbedrijf, de gemeente Hollands Kroon en stedenbouwkundig bureau IMOSS een themasessie gehouden over de uitwerking van de NvU in het SP en het BKP en zijn vragen van de collegeleden beantwoord. Hieronder een aantal aandachtspunten die uit dat gesprek zijn gekomen:

- Voorzieningen
- Netcongestie
- Instellen kwaliteitsteam

Adviescommissie Ruimtelijke Ordening (ARO)

Het SP en BKP zijn op 27 januari 2026 behandeld tijdens een digitale vergadering van de ARO. Onderstaand een aantal opmerkingen van de ARO:

- Een mooi plan op een mooie plek. Er is duidelijk een goede slag geslagen naar aanleiding van de adviezen van de ARO op de NvU.
- De ARO ziet graag een sterkere borging van de groen-/blauwstructuur, zodat de gemeente een stevige positie heeft richting de projectontwikkelaar bij de uitwerking van het SP en BKP in een definitief stedenbouwkundig plan en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Dat kan door middel van een spelregelkaart voor groen/blauw.
- De structuur van het plan mag eenvoudiger.

Conclusie

Aantal participanten

Tijdens de informatiebijeenkomst op 2 februari 2026 waren er ongeveer 165 bezoekers aanwezig.

Representativiteit

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

Doel

Met een informatiebijeenkomst zijn inwoners meegenomen in de uitwerking van de NvU in het SP en het BKP. Ook zijn inwoners middels participatie succesvol geïnformeerd over het vervolgproces en de planning.

Bijlage 1: verslag informatiebijeenkomst SP en BKP

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Rijkvastgoedbedrijf
Directie Gebieds- &
Vastgoedontwikkeling
Afdeling Aan- en Verkoop

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

Contactpersoon
Erwin Boelstra
M 06 11 65 60 70
Erwin.boelstra@
rijksoverheid.nl

Datum
2 februari 2026

Aantal bijlagen
1

verslag Informatiebijeenkomst voor omwonenden

Datum en-tijd	2 februari 2026 om 19:30 uur – 21:30 uur
Plaats	RSG Wiringherlant, Dokter Tamsmalaan 1, 1771 AB Wieringerwerf

Aanwezig

Rijksvastgoedbedrijf	Ingrid Juffermans, Jeroen Grajer, Pien Kuijpers, Erwin Boelstra
Gemeente Hollands Kroon	Roy Borst, Rens Kramer, Milou van der Gragt, Mathijs Gielens, Mick van der Wal
IMOSS	Serge Vonk, Jimmy Peijnenburg

Circa 165 bewoners en geïnteresseerden

1. Welkom en inleiding

Ingrid (RVB) heet iedereen welkom bij de vierde bijeenkomst. De vorige bijeenkomst heeft in november plaatsgevonden, toen is de Nota van Uitgangspunten voor het hele gebied gepresenteerd. De Nota van Uitgangspunten is inmiddels vastgesteld door de gemeenteraad op 20 november 2025. Afgelopen periode is hard gewerkt aan een Stedenbouwkundig Plan (SP) en Beeldkwaliteitsplan (BKP) voor fase 1. Deze stukken zal Serge (IMOSS) toelichten. Voor elke opvolgende fase zullen deze twee documenten worden opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Voor elke fase zal een aparte inwonersbijeenkomst worden georganiseerd.

Om geen tijd te verliezen vanwege aankomende gemeenteraadsverkiezingen is deze vierde informatiebijeenkomst relatief snel na de derde bijeenkomst gepland. Het SP en BKP kan dan nog door de huidige gemeenteraad worden vastgesteld.

Serge neemt de presentatie over van Ingrid, en gaat verder in op het SP en BKP.

2. Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan

Er zijn veel nieuwe bezoekers bij deze vierde informatiebijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst wordt ingegaan op het SP en BKP van fase 1 van de

gebiedsontwikkeling, maar wordt daarom ook de basis van de Nota van Uitgangspunten nog kort toegelicht.

Bij een gebiedsontwikkeling wordt gekeken naar de identiteit van de plek. De geschiedenis van Wieringerwerf wordt ingedoken. Inspiratie is gehaald uit het dynamische gebied van land en water. Wieringerwerf is ingepolderd met landbouw als hoofddoel. Voor woningbouw is een schaalverkleining nodig van de huidige verkaveling. Er is gekeken naar de (oudere) wijken van Wieringerwerf voor de identiteit van de nieuwe woonwijk. Wieringerwerf kent vooral functioneel groen.

Er zijn twee basisgedachten bij deze ontwikkeling, het verkleinen van de agrarische patronen en het onderliggende slenkenlandschap. Met deze gedachten is het grotere plan voor de hele wijk ontstaan. De slingerende groenstructuur krijgt een functie door en voor de wijk en zoekt aansluiting bij het vroegere slenkenlandschap. Naast de recreatieve functie heeft deze groenstructuur ook een waterbergende functie.

Er is voor het gehele gebied een stedenbouwkundig raamwerk opgesteld die de kwaliteit als geheel zal waarborgen, omdat het per fase wordt uitgewerkt. Het raamwerk laat het Slenkenpark zien, maar ook de verschillende woonsferen en de hoofdinfrastructuur. Door het gebied heen lopen ook verschillende linten voor fietsers, wandelaars en hardlopers.

Positieve gezondheid is een belangrijk uitgangspunt geweest vanaf het begin van het proces. De positieve gezondheid is gekoppeld aan het plan.

Er worden diverse kleuren- en materiaalmogelijkheden getoond om als sfeerbeeld te dienen. Dit is niet uitgewerkt en is aan de architect en ontwikkelaar van fase 1 om te bepalen.

Parkeren uit het zicht is een van de uitgangspunten. Bij een groot deel van de woningen is het parkeren daarom geplaatst aan de achterkant van de woningen. Bij het uitlopen van de woningen kom je dan in een autovrij gebied terecht.

Op een aantal plaatsen kan gestapeld worden gebouwd, zo ontstaat een mix van type woningen. Dit heeft ook te maken met de opgave om betaalbare woningen te bouwen. Deze gestapelde bouw gaat nu tot maximaal 4 bouwlagen. In de Nota van Uitgangspunten waren dit maximaal 5 bouwlagen. Deze wens is uit vorige informatiebijeenkomsten opgehaald. Aan de Oosterterpweg komen andere type woningen om meer aan te sluiten op de boerenerven.

Dit alles heeft tot een bouwregelkaart geleid. Op deze kaart staan bewust geen huizen maar bouwvelden waar gebouwd kan worden. Een proefverkaveling is gemaakt om te zien of alles passend is.

Vraag 1: Hoe zit het met de combinatie van parkeren achter de woningen en de bereikbaarheid aan de voorkant. Het kost veel grond om achter de woningen parkeren mogelijk te maken. Is dat wel een goede oplossing?
Antwoord: Aan de voorkant komt alleen een trottoir en geen volledige weg. De verharding wordt minimaal gehouden omdat je daar niet met de auto hoeft te komen waardoor het niet veel extra grond kost.
Er zijn ook plekken waar aan de voorkant wel een weg zit, om voorzieningen zoals hulpdiensten maar ook het riool ruimte te geven.

Er komt een hoofdroute om door het gehele plangebied te lopen.
Dat parkeren zoveel mogelijk aan de achterkant gebeurd is wel een wens die aansluit bij toekomstbestendig bouwen, omdat daarmee bijvoorbeeld laden op de eigen meter makkelijker wordt gemaakt.

Vraag 2: Veel van de woningen richten zich aan de voorkant op het groen/park. Bewoners willen dan ook een terras in de voortuin. Hoe kan voorkomen worden dat er aan de voorkant allemaal schuttingen komen?
Er worden regels opgesteld wat aan de voorkant mag. Aan de achterkant van de woningen komt ook een tuin waar bewoners van hun privacy kunnen genieten. De voorkant is een plek van ontmoeten waar bewoners kinderen kunnen zien spelen.

Vraag 3: Is het niet het streven om het groen als verlengde te zien van het privé-gedeelte van de achtertuin?
Antwoord: Het groen aan de voorkant is openbaar, er gelden algemene regels voor. Het groen moet gezien worden als iets extra's.

Vraag 4: In het park is een rondje voor mensen die hun hond uitlaten. Ik ben zelf honden liefhebber maar honden doen overal hun behoefte. Is het mogelijk in het park, een beschutte strook te realiseren waar honden hun behoefte afgeschermd kunnen doen?
Antwoord: In de uitwerking kan zogeheten schaamgroen in het inrichtingsplan terugkomen. Een opruimregel geldt altijd in openbaar gebied.

3. Vervolg processen

Ingrid neemt de presentatie over en gaat even terug naar het begin van het proces. Een jaar geleden was de eerste bijeenkomst. Er was net een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen Rijkvastgoedbedrijf en de gemeente Hollands Kroon. Het stedenbouwkundig bureau IMOSS was net geselecteerd. Een jaar verder wordt het SP en BKP voor fase 1 gepresenteerd. Zodra deze documenten zijn vastgesteld door de raad zal verder worden gegaan met de vervolgprocessen.

Als eerste de nieuwe bestemming. De huidige bestemming van de percelen is agrarisch en daar mogen geen woningen op worden gebouwd. Zodra het SP en BKP zijn vastgesteld wordt begonnen met de procedure om de bestemming wonen mogelijk te maken. Hiervoor dient een zogeheten omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te worden verleend. Om de BOPA te kunnen aanvragen dienen een aantal onderzoeken te worden verricht. Voor bijna alle onderzoeken is inmiddels opdracht verstrekt en die worden komende periode uitgevoerd. Na het indienen van het verzoek doorloopt de gemeente een reguliere procedure waarna de omgevingsvergunning wordt verstrekt.

Ondertussen worden ook de voorbereidingen getroffen voor de openbare verkoopprocedure. Deze procedure kent een aantal stappen van start tot het daadwerkelijke leveren van de grond. In hoofdlijnen is de procedure te verdelen in twee fasen. De eerste fase waarin alle informatie beschikbaar wordt gesteld aan geïnteresseerde partijen. Dit gebeurt via Biedboek.nl, een eigen website van het RVB waarop alle verkopen en ingebruikgevingen worden aangekondigd. Geïnteresseerden kunnen het biedboek kopen en ontvangen dan alle informatie. De NvU, het SP en BKP zijn onderdeel van deze informatie. Aan het einde van de eerste fase van de verkoopprocedure kunnen partijen zich aanmelden. Partijen dienen referenties te overhandigen waaruit blijkt dat zij ervaring hebben met dit soort ontwikkelingen.

Partijen die voldoen gaan door naar de volgende fase. In deze fase krijgen partijen de gelegenheid om te rekenen en eventueel overeenkomsten te sluiten met andere partijen die nodig zijn voor de ontwikkeling. Deze fase eindigt in een bieding. En vervolgens wordt er gegund aan de partij met het beste bod.

Een eerste planning wordt getoond, deze is nog onder voorbehoud. De koers ligt op vaststelling van het SP en BKP door de gemeenteraad op 17 februari 2026. Vervolgens starten met de BOPA aanvraag, die hopelijk rond de zomer 2026 is afgerond. Het is de bedoeling om het einde van de BOPA procedure en de start van de verkoopprocedure gelijktijdig te laten lopen.

Begin 2027 is hopelijk een ontwikkelaar geselecteerd. Die dan het stokje voor fase 1 overneemt van het Rijksvastgoedbedrijf en aan de slag gaat met ontwerpen. De ontwikkelaar komt dan met een ontwerp wat binnen de kaders past die zijn opgesteld.

Vraag 5: Er dienen referenties te worden aangeleverd bij de inschrijving (tijdens het verkoopproces), wat zijn dit? Dat je eerder een nieuwbouwhuis hebt gekocht?
Antwoord: Referenties tonen aan dat de inschrijver (ontwikkelaar) eerder ontwikkelingen van deze omvang heeft gedaan. Het ziet dus niet op de verkoop van de woningen zelf. Die worden door de ontwikkelaar verkocht.

Vraag 6: Gaat de ontwikkelaar ook de infrastructuur aanleggen in het gebied?
Antwoord: Dat klopt, er wordt één ontwikkelaar geselecteerd die ook de openbare ruimte in afstemming met de gemeente moet realiseren. Vervolgens zal de openbare ruimte aan de gemeente worden overgedragen.

Vraag 7: Is deze gebiedsontwikkeling wel mogelijk vanwege de stikstof problematiek?
Antwoord: Het stikstofonderzoek is inmiddels afgerond en er is groen licht gegeven. Voor de gebruiks- en ontwerpfase zijn er geen problemen.

Vraag 8: Is er al een inschatting wanneer de huizen exact klaar zijn?
Antwoord: Er is een globale planning. Begin volgend jaar is er hopelijk een ontwikkelaar, die als het mee zit eind 2028 kan beginnen met bouwrijp maken. Het streven is dat 2030 de eerste woningen in fase 1 klaar zijn, maar dit is van vele factoren afhankelijk.

Vraag 9: Hoe zit het met de stroom?
Antwoord: Er worden gesprekken met Liander gevoerd. Zij zijn bekend met de capaciteit die nodig is. Voor de totale ontwikkeling zal een nieuwe ring aangelegd moeten worden. Volgens de planning van Liander zou deze ring vooralsnog op tijd af moeten zijn. Maar ook Liander geeft geen garanties.

Vraag 10: Bij de verkoop wordt gesproken over het beste bod, zal dit het meeste geld betekenen? Worden de belangen van het dorp ook meegewogen?
Antwoord: Bij gunning wordt inderdaad in principe uitgegaan van het hoogste bod. De biedingen worden uitgebracht op basis van de stukken die nu zijn opgesteld.

Vraag 11: Zijn de prijsniveaus/categorieën van de eerste informatiebijeenkomst gelijk gebleven?
Antwoord: De woningbouwnorm 30-30-40 is nog steeds van toepassing op het hele plangebied. Deze normen zijn vastgelegd in de NvU waar de ontwikkelaar

rekening mee moet houden. Het kader is vastgesteld door de gemeenteraad. Het voorkomt ook een mismatch bij de bieding, de ontwikkelaars weten wat ze kunnen verwachten om zo een realistische bieding uit te brengen.

4. Einde

Ingrid sluit de presentatie af en bedankt iedereen voor zijn of haar komst. Achter in de aula staan diverse themaborden en de maquette waarbij mensen van het projectteam staan om nog eventuele vragen te beantwoorden. Iedereen kan daar nog even langslopen.

Bijlage 2: Advies klankbordgroep

Plan Oosterterpweg

Advies

Aan: Projectgroep Plan Oosterterp

Van: Klankbordgroep Plan Oosterterp

Datum : 4-2-2026

Klankbordgroep Plan Oosterterpweg heeft een vierde bijeenkomst gehouden op 4 februari.

Wij delen onze nabespreking van de presentatie op 2 februari:

De presentatie was heel goed opgebouwd en duidelijk. We hebben veel mensen gesproken die enthousiast waren, het wordt een mooie wijk, we hebben bijna zin in een huis in de nieuwe wijk.

De uitnodiging is door veel mensen verkeerd geïnterpreteerd, het leek alsof de woningen al verkocht werden.

Ervaring vanuit klankbordgroep

Complimenten voor de aanpak van RVB en HK. We vinden het heel goed dat RVB op deze manier het plan vormgeeft en luistert naar ons als groep. Belangrijk voor ons was dat er geen autoverbindingen tussen de bestaande en de nieuwe wijk komen. We zijn daarom blij dat de auto ontsluitingen aan de Oosterterpweg komen en er alleen langzaam verkeersverbindingen met de bestaande wijk gemaakt worden. Ook de buffer tussen de bestaande wijk en de nieuwe wijk is voor ons belangrijk.

De klankbordgroep vind het mooi te zien dat het maximaal aantal bouwlagen van 5 naar 4 is gegaan.

Wij vragen ons af: hoe lang blijven wij betrokken bij het proces? Kunnen wij nog verder betrokken blijven?

Wonen aan het Slenkenpark

De voordeuren die aan de parkkant komen zijn ontsloten via een voet- en fietspad, dit is onhandig voor vindbaarheid. Een zogenaamd 'postpad' is het genoemd, maar is dat nog veilig voor de fietsers en als het druk wordt met bezorgservice van boodschappen, post, taxi etc? Hoe ziet zo'n pad eruit? Als het breed wordt, voor verkeer in twee richtingen, lijkt het net een weg en is het effect van wonen aan het park verloren. Wij vragen daar de aandacht van RVB voor.

Verder zijn er zorgen over de vindbaarheid van adressen door taxi, installateurs etc. Maar anderzijds zijn er in onze groep ook mensen die vinden dat daar praktische oplossingen voor zijn met richtingsbordjes en het wonen aan het park een kwaliteit vinden die belangrijker is. Ook voor dit onderdeel van het dagelijks functioneren van de wijk vragen wij de aandacht van RVB. **Kan voor beide aandachtpunten iets opgenomen worden in het plan?**

De strook tussen de nieuwe wijk en de Ploeg

Ingrid Juffermans van RVB is bij twee van de leden van onze klankbordgroep thuis geweest om naar aanleiding van het vorige gesprek tussen de klankbordgroep en RVB nog wat dieper in te gaan op de afstand en de inrichting tussen de Ploeg en de nieuwe wijk. Deze twee leden zijn positief over de tekening die Ingrid heeft laten zien, dit heeft de vragen en bezwaren die er waren weggenomen. Een van de andere leden uit de klankbordgroep heeft na het zien van de presentatie van 2 februari ook vragen over breedte van dezelfde strook. Kan Ingrid met deze persoon ook contact opnemen? Hij kan helaas niet bij het volgende contactmoment tussen de klankbordgroep en RVB zijn. De andere mensen in de klankbordgroep willen de tekening tijdens de volgende afspraak op 6 februari ook graag zien.

De sloot in deze strook bevat aan de noordzijde weinig water en aan de zuidzijde veel water. Eigenlijk zou het water naar het kanaal (noord) moeten stromen, dat lijk nu niet zo te zijn. Dit is eerder al eens ter sprake gebracht en we benoemen het nog maar eens.

In de eerste tekeningen was de vijver verbonden aan de nieuwe wijk, nu is dat niet meer. Kan dat nog? Dat lijkt ons voor doorstroming en verbinding beter.

Mobiliteit

Een belangrijk aandachtpunt is de kruising afrit A7 vanuit het noorden. Dat is een punt waar het nu al heel druk is en door meer woningen wordt het nog drukker. Er zou volgens onderzoek geen ruimte zijn voor een rotonde op die plek. Dat wordt door sommige leden van de klankbordgroep betwist. Eigenlijk zou het goed zijn als de afrit zou aansluiten op de rotonde Westerterpweg-Schagerweg, maar daar is een loonbedrijf gevestigd wat een aansluiting op de rotonde onmogelijk maakt.

Wij zien elkaar op 6 februari om 14:00uur om ons advies te bespreken. Het adres is Zicht 29.

Bijlage 3: Verslag BOT-sessie gemeenteraad

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Rijkvastgoedbedrijf
Directie Gebieds- &
Vastgoedontwikkeling
Afdeling Aan- en Verkoop

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

Contactpersoon
Jeroen Grajer
M 06 11 26 31 27
Jeroen.grajer@rijksoverheid.nl

Datum
3 februari 2026

verslag Werksessie Oosterterp gemeenteraad

Datum en-tijd	20 januari 2026 om 20:00 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 & Mathijs Gielens
Imoss	Serge Vonk

1. Welkom en inleiding

Mark heet iedereen welkom en introduceert Ingrid en Serge en dankt de raadsleden voor hun aanwezigheid. Deze werksessie staat in het teken van het informeren van de raad over het stedenbouwkundig plan alsmede het beeldkwaliteitsplan van de ontwikkeling van de drie percelen aan de Oosterterpweg.
Serge krijgt het woord. Door middel van een presentatie informeert hij de aanwezigen over de uitwerking van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan. Daarna zal er ruimte zijn om vragen van de raadsleden te beantwoorden.

2. Nota van Uitgangspunten

Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan zijn een uitwerking van de kaders uit de Nota van Uitgangspunten, die de raad eind november heeft vastgesteld.

3. Het verhaal van Wieringerwerf

Voor het stedenbouwkundig ontwerp is gekeken naar de historie van de Wieringermeer. Uit de analyse komt naar voren op welke wijze de polders in Nederland zijn verkaveld. In tegenstelling tot de verkaveling van de Haarlemmermeerpolder is de Wieringermeer vanuit de rand naar het midden van de polder verkaveld. Waar de lijnen elkaar kruisen zijn de dorpen ontstaan. Deze wijze van verkavelen is kenmerkend voor de Wieringermeer. Bij het verhaal van de Wieringermeer behoren ook de kenmerkende boerderijen zoals de boerderij

aan de Oosterterpweg 1. Typerend voor deze boerderijen zijn de kermerkende erven. Als laatste wordt het oorspronkelijke stratenpatroon van ontwerper Granpré Molière benoemd.

4. Visie

Voor de visie is gekeken naar het bevorderen van positieve gezondheid als overkoepelende ambitie. Het ontwerp van een nieuwe leefomgeving kan een gezonde leefstijl bevorderen. De zes dimensies bieden meekoppelkansen waarbij ontwerpuitgangspunten kunnen bijdragen aan het nastreven van positieve gezondheid. In de geest van de Zuiderzeevereeniging, die op een 'nieuwe' manier ging polderen, is gekeken om zo positieve gezondheid onlosmakelijk te verankeren door de ondergrond richting te geven aan de ontwikkeling: Eren van de historische polderstructuren en verkleining van de poldermaat ten behoeve van de functie wonen, groen als verankering creëert nabijheid van groene ruimte binnen het plan en verankering met de bestaande wijken en 'gelaagde' ruimtelijke visie op basis van combinatie van structuren.

5. Ontwerpprincipes

Voor het Slenkenpark wordt inspiratie gehaald uit het wadden- en krekensysteem dat hier ooit aanwezig was. De hoofdgeul stroomt meanderend door het landschap. In de buitenbochten van een dergelijk geul stroomt het water sneller. Er wordt gestreefd naar een hoogteverschil tussen de woonvelden en het park door de woonvelden op te hogen en het park niet. Binnen het park wordt maximaal ingezet op gradiënten voor de versterking van de beleving en de ecologische potentie van het park. Het wonen langs het park is maximaal op het groen gericht. Er wordt optimaal ingezet op de beleving van het park ten behoeve van de sociale veiligheid. De opbouw van het wadden- en kreeksysteem is inspiratie voor de padenstructuur door het Slenkpark.

De stedenbouwkundige verkaveling is onderverdeeld in een drietal woonsferen. Deze woonsferen zijn ontleend aan de ligging binnen het plan en zijn gebaseerd op de stedenbouwkundige principes die in de stedenbouwkundige visie voor de gehele gebiedsontwikkeling zijn vastgelegd. Concreet zijn er binnen fase 1 een tweetal woonsferen te onderscheiden, waarbij de woonsfeer 'Wonen in de Ontginning' een verbijzondering kent voor de woningen die gelegen zijn aan het Slenkenpark.
Binnen de woonvelden vindt het parkeren zoveel mogelijk plaats op de achter terreinen. Regenwater wordt zoveel mogelijk bij de bron opgevangen en gefaseerd afgevoerd.

6. Beeldkwaliteit

De ontwerpprincipes per woonsfeer worden aangestipt waarbij per woonsfeer tevens kenmerken waaronder het materiaal- en kleurgebruik worden benoemd. Als laatste onderdeel worden de stedenbouwkundig- en architectonische verbijzonderingen toegelicht waarmee de presentatie ten einde is gekomen.

De aanwezige raadsleden worden in de gelegenheid geboden om vragen te stellen en hun mening te geven.

Vraag 1: *Als je het hebt over hout, is het dan echt hout of zou ook kunststof kunnen?*
Vastgelegd is hout en geen kunststof, dat heeft te maken met duurzaamheid en uitstraling. De houtsoorten zijn niet vastgelegd en ook niet welke elementen van de woning in hout uitgevoerd moeten worden. Wij dagen de architecten uit om hier creatief mee om te gaan.

Vraag 2: *Is er vastgelegd welke houtsoorten er gebruikt moeten worden ook qua duurzaamheid?*
Vraag is hoever je wil gaan in de kaders. Gaat er vooral om dat de commissie goede argumenten heeft om het gesprek aan te gaan.

Vraag 3: *Hout geeft een chiquere uitstraling maar hout maakt een woning ook duurder en tegelijkertijd ook duurzamer. Worden hieromtrent kaders meegegeven?*
Wij geven ontwerpvrijheid mee. Kleurstellingen zijn wel beschreven maar niet de houtsoort. Daarnaast is van invloed waar op de woning het hout wordt toegepast.

Vraag 4: *Er wordt qua architectuur heel veel vastgelegd. Hoeveel ruimte is er voor een bewoner om een schuur neer te zetten?*
Heel veel dingen zijn in Nederland al in regelgeving vastgelegd zoals voor schuttingen en zonnepanelen. Dat gaat over het beeldkwaliteitsplan heen. Ook is er de nota omgevingskwaliteit die voor de hele gemeente gaat gelden. Er is dus al genoeg regelgeving over het al dan niet toestaan van bouwwerken waarop de eigenaar kan terugvallen. In het beeldkwaliteitsplan zijn kaders specifiek voor deze locatie opgesteld om de (uitgangspunten voor de) architectuur vast te leggen, ondersteund met referentiebeelden. Deze beelden zijn ter inspiratie en niet dat het eindresultaat er perse zo moet uitzien.

Vraag 5: *Kunnen burgers ook participeren in de commissie ARK?*
De gemeente benoemd de leden en deze worden geselecteerd op deskundigheid, maar het zouden in principe ook burgers kunnen zijn.

Vraag 6: *Hoelang gaat het duren om de wijk te ontwikkelen?*
Er is onderscheid tussen de fase 1 en de andere fases. De bedoeling is om voor fase 1 in de loop van dit jaar een BOPA aan te vragen en te starten met de openbare verkoopprocedure. Begin volgend jaar zal in beginsel dan een ontwikkelaar worden geselecteerd. 2028 zou er als het meezet begonnen kunnen worden met bouwen en vervolgens in 2030 de oplevering als wordt uitgegaan van 2 jaar bouwtijd. Voor de andere fases is nog niet te zeggen hoe de planning er concreet uit zal zien, want deze fases liggen verder in de toekomst.

Vraag 7: *Ik zie niet veel waterafvoer in de waterpartijen en de slenken. Hoe zit het met waterafvoer? Hoe gaat het water uit de wijk?*
Alle sloten blijven behouden en wij houden rekening met zoute kwel. Het water wordt vastgehouden in het gebied middels wadi’s, zogenaamde waterretentiegebieden. In de wadi’s staat het water een paar dagen en ontstaan er natte waterspeelplaatsen. Dit geeft ook kansen bij het inrichten van het park. Het bufferen kan op verschillende manieren gebeuren. Om te beginnen met het bufferen van water bij de bron, de woning, om vervolgens gefaseerd het water af te voeren via het openbaar gebied waar op grote schaal water wordt vastgehouden.

Vraag 8: *In de aangrenzende wijken zijn ook niet veel opvanglocaties voor de regen bij wolkbreuken?*
Daarom ook een breuk met het verleden. Bij nieuwbouw zie je ook waterirrigatie of reservoirs voor eigen gebruik. De oplossingen hebben wij nodig om een waterbestendige wijk te maken.

Vraag 9: *Eerder was dit altijd akkergebied. Is er ook rekeningen gehouden met kwel?*

Het RVB heeft opdracht gegeven voor onderzoek naar zoute kwel in combinatie met een zettingsadvies. Het onderzoek loopt nog maar vooralsnog is het advies om de belasting rustig aan te brengen en te laten inklinken.

Vraag 10: *Het plan ziet er fraai uit met veel groen en afwisseling in bouwstijlen. Is het plan getoetst op de financiële haalbaarheid?*
Het is een kostbare plek om te bouwen en daarmee is het een lastige businesscase maar wel een haalbare. Het RVB rekent op de achtergrond mee om te zorgen dat het een haalbare businesscase blijft. Wij hebben er vertrouwen in.

Vraag 11: *In de presentatie ging het over hoogteverschillen waarbij het park lager komt te liggen. Is de afwatering van dit park wel goed zodat het geen modderpoel wordt?*
De woningen worden opgehoogd en komen rond de 60 cm hoger te liggen dan het park. Het park is juist ingericht om water vast te houden waarmee het geheel op elkaar is afgestemd.

Vraag 12: *Het zal echt duur bouwen worden. Wat is dan het uitgangspunt van RVB. Die moet zich ook aan 30-30-40 houden?*
De segmentatie is opgenomen in de NvU en ligt vast. Het totale plan voldoet aan de voorgeschreven segmentatie uit de woonvisie. Voor fase 1 is ligt de verhouding net iets anders omdat in deze fase ook de ontwikkeling aan de Dorsmolen-Oost wordt gerealiseerd. Voordat de biedingen worden uitgebracht laat het RVB het plan op basis van de planinvulling taxeren en de biedingen worden getoetst aan de taxatie.

Vraag 13: *Wordt er uitgegaan van een grondbalans 0?*
Nee, er zal zeker moeten worden opgehoogd en daarnaast zijn hoogteverschillen in het terrein aangetroffen.

Vraag 14: *Is er ruimte voor wijkvoorzieningen?*
In het plan is een zoekgebied voor voorzieningen aangehouden in fase 1. De invulling daarvan staat nog niet vast. In de NvU is opgenomen dat het zal gaan om een invulling met maatschappelijke voorzieningen zoals huisarts, zorgcentrum etc en een tiny horeca.

Vraag 15: *In het plan is veel variatie in de woningen. De appartementen lijken vrij blokkig te zijn uitgevoerd. Is dat een bewuste keuze?*
In fase 1 zijn 2 locaties voor appartementen opgenomen. De duurdere appartementen liggen aan het park. Het complex wordt alzijdig en zal luxer worden uitgevoerd. Het andere appartementencomplex zal vanwege de betaalbaarheid eenvoudiger worden uitgevoerd en wordt wellicht gerealiseerd met een galerij door de ligging op een hoek. De rechte hoeken sluiten aan op de ontginningsstructuur van het plan.

Vraag 16: *Het Rijksvastgoedbedrijf is eigenaar. Wat voor winstpercentage houdt zij aan voor het project?*
Het Rijksvastgoedbedrijf gaat niet voor de hoogste opbrengst, maar staat ook voor een maatschappelijke invulling. Het plan wordt niet getaxeerd op wensgedachte maar op de planinvulling uit het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan om de biedingen aan te toetsen.

Vraag 17: *Is er rekening gehouden in de ontwikkeling met 2 watersystemen?*
Drinkwater wordt schaarser dus goed om hierover na te denken. Het opnemen van een 2 watersysteem behoort toe aan de technische installaties van een

woning en daarmee zal het aan de ontwikkelaar/architect zijn om hierover na te denken. Het plan heeft hier kaders voor maar schrijft niets voor, maar in de wegprofielen is hier rekening mee gehouden.

Vraag 18: *Complimenten voor het plan en de hoeveelheid groen. De aanleg van het groen gaat gepaard met hoge kosten en daarom wordt het groen vaak als laatste gerealiseerd. Kunnen er vooraf al bomen worden geplant?*
Het kunnen aanleggen van het groen en de bomen planten heeft te maken met de beschikbaarheid van de grond. Het gebied moet eerst worden gezet waarna het groen pas kan worden aangelegd. Maar wij hebben begrip voor het idee en wij zullen in gedachte houden of het groen in een eerder stadium kan worden aangelegd in plaats van achteraf.

Vraag 19: *Het is meer een opmerking. In de tekst is opgenomen dat de dijk in de 2de wereldoorlog is gebombardeerd. Dit is onjuist; de dijk is opgeblazen.*
Wordt in de tekst aangepast.

De werksessie voor het plan Oosterterpweg wordt afgesloten en de raad gaat verder met het volgende punt op de agenda.

***

hollandskroon.nl – 088 - 3215000