

Voorstel raad

Nummer

C.17

Portefeuillehouder

M. Versteeg

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
17 februari 2026	27 januari 2026

Onderwerp
Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan fase I gebiedsontwikkeling Oosterterpweg Wieringerwerf

Kern van het voorstel
Op 20 november 2025 is voor de gebiedsontwikkeling Oosterterpweg te Wieringerwerf een Nota van Uitgangspunten door de gemeenteraad vastgesteld. Deze Nota van Uitgangspunten beschrijft de voorwaarden van de gemeente waarbinnen de ontwikkeling mag worden uitgewerkt. De volgende stap in de ontwikkeling is het vaststellen van een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor fase 1 van de gebiedsontwikkeling. Hiermee kan de gemeente sturen op de invulling en uitwerking van fase 1 van de gebiedsontwikkeling. Met de Nota van Uitgangspunten, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan kan het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) een openbare verkoopprocedure starten om een ontwikkelaar te selecteren voor fase 1 van de gebiedsontwikkeling.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor fase 1 van de gebiedsontwikkeling langs de Oosterterpweg te Wieringerwerf vast te stellen; 2. voor aanvragen om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor fase 1 van deze gebiedsontwikkeling die passend zijn binnen het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan een positief bindend advies op basis van artikel 16.15 lid 1 Omgevingswet af te geven.

Wettelijke grondslag
Artikel 4.2, artikel 4.19 en artikel 16.15 Omgevingswet

De gemeenteraad besluit:

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 17 februari 2026.

Griffier

Burgemeester

Aanleiding

Het Rijk bezit al sinds de inpoldering van de Wieringermeer veel gronden in deze polder. Vanuit de gezamenlijke ambitie om deze gronden toekomstgericht in te zetten, zijn de gemeente Hollands Kroon en het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) een haalbaarheidsonderzoek gestart. Daaruit bleek dat een aantal percelen zich uitstekend leent voor woningbouw op korte termijn.

In juli 2024 heeft dat geleid tot een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en het RVB voor de ontwikkeling van drie percelen aan de Oosterterpweg in Wieringerwerf, met een gezamenlijke oppervlakte van ruim 38 hectare. Daarmee is een belangrijke stap gezet richting de realisatie van een nieuwe, groene woonwijk die bijdraagt aan de groei en leefbaarheid van Wieringerwerf in lijn met de ambities uit de Woonvisie. Op 20 november 2025 is voor de gebiedsontwikkeling Oosterterpweg te Wieringerwerf een Nota van [Uitgangspunten](#) door de gemeenteraad vastgesteld. Deze Nota van Uitgangspunten beschrijft de voorwaarden van de gemeente waarbinnen een initiatiefnemer de ontwikkeling mag uitwerken.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

Maatschappelijk:

- Zorgen voor een passende woning en een fijne leefomgeving voor de (toekomstige) inwoners van Hollands Kroon.

Motivering per voorgesteld besluit

1. Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan

Met dit voorstel vragen we de raad in te stemmen met het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor fase 1 van gebiedsontwikkeling Oosterterpweg te Wieringerwerf.

Stedenbouwkundig bureau IMOSS heeft in opdracht van het RVB en in samenwerking met de gemeente beide stukken opgesteld.

Het stedenbouwkundig plan is een uitwerking van de op 20 november 2025 vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor de 1^e fase van de gebiedsontwikkeling. In het document behandelen we welke keuzes ten grondslag liggen aan de Nota van Uitgangspunten en welke ruimtelijke kwaliteiten we nastreven bij de uitwerking. Het stedenbouwkundig plan legt zich toe op de onderwerpen die op het schaalniveau van de gehele gebiedsontwikkeling betrekking hebben, zoals hoofdopzet van het plan, de aansluiting op het dorp, de ligging in het landschap en de aansluiting op de buurten, randen en groen van Wieringerwerf. Ook is een bouwregelkaart opgenomen die de inrichting van fase 1 bepaalt. Het beeldkwaliteitsplan gaat in op de kwalitatieve basisprincipes voor de gehele gebiedsontwikkeling en daarbinnen op de specifieke karakteristieken van fase 1 en de daarbij behorende beeldkwaliteitsaspecten. Om afwegingen en keuzes te kunnen doorgronden, is het dan ook van belang beide documenten in samenhang te zien.

Positieve gezondheid

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig - en beeldkwaliteitsplan is nadrukkelijk rekening gehouden dat het ontwerp van de nieuwe leefomgeving een gezonde leefstijl bevordert. De thema's van positieve gezondheid (lichaamsfuncties – mentaal welbevinden – zingeving – kwaliteit van leven – meedoen – dagelijks functioneren) vormen de rode draad van het stedenbouwkundig raamwerk tot het inrichtingsplan. Zo stimuleert bijvoorbeeld het Slenkenpark positieve gezondheid door ruimte te bieden voor bewegen, spelen en ontmoeten in een groene en natuurlijke omgeving die uitnodigt tot verblijf.

Bouwregelkaart

Als toetsingskader voor de stedenbouwkundige uitwerking van fase 1 is een bouwregelkaart opgesteld waar de verkaveling aan moet voldoen. Zo mogen de reguliere woningen bijvoorbeeld een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen + kap bevatten. De beoogde appartementengebouwen (2 stuks in fase 1) en het voorzieningencuster zijn van een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen voorzien. Dit is lager dan wat in de Nota van Uitgangspunten als uitgangspunt is gehanteerd (max. 5 bouwlagen). Het beeldkwaliteitsplan voor fase 1 heeft een aanvulling op deze bouwregelkaart waar de beeldkwaliteitsaspecten per bouwveld zijn toegevoegd. Denk hierbij aan stedenbouwkundige accenten en architectonische verbijzonderingen. Op deze wijze bieden we marge aan de te selecteren ontwikkelaar om binnen alle kaders en voorwaarden tot een concreet ontwerp te komen. Dit komt de verkoopbaarheid ten goede en bespoedigt de marktwerking, terwijl de gemeente toch regie houdt op de invulling en kwaliteit van de wijk.

Gefaseerde ontwikkeling

De ontwikkeling van het gebied gebeurt stapsgewijs. Zo kunnen we inspelen op nieuwe inzichten en toekomstige woonbehoeften. Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan die nu voorliggen gelden voor fase 1 van de gebiedsontwikkeling. In fase 1 kan een ontwikkelaar tussen de 300 en 320 woningen realiseren. De totale gebiedsontwikkeling omvat de realisatie van 800 tot 1.000 woningen. In een later stadium stellen we voor fase 2 en 3 elk een eigen stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan op en deze bieden we ter besluitvorming aan. De Nota van Uitgangspunten zorgt ervoor dat alle fases één samenhangend geheel blijven vormen. Zo bouwen we in een beheersbaar tempo aan een duurzame uitbreiding van Wieringerwerf.

Nota Omgevingskwaliteit

In de raadsvergadering van januari 2026 is de Nota Omgevingskwaliteit vastgesteld. In deze nota is een format opgenomen voor een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan voor fase 1 van de gebiedsontwikkeling Oosterterpweg is gelijktijdig met de Nota Omgevingskwaliteit opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan sluit zoveel mogelijk aan op het format dat is opgenomen in die Nota Omgevingskwaliteit, maar tegelijkertijd vormt de vastgestelde Nota van Uitgangspunten de bredere context voor zowel het stedenbouwkundig- als het beeldkwaliteitsplan. Hierdoor is het mogelijk dat bepaalde elementen die in het format in de Nota Omgevingskwaliteit zijn genoemd, niet in dit beeldkwaliteitsplan staan. Deze zijn in de eerder vastgestelde Nota van Uitgangspunten of in het stedenbouwkundig plan voor fase 1 opgenomen. Op inhoud voldoen we met genoemde stukken dus gezamenlijk aan de Nota Omgevingskwaliteit. Vooruitlopend op de vaststelling van de Nota Omgevingskwaliteit heeft er al afstemming plaatsgevonden met de betrokken partners van de omgevingstafel. Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan is aan hen voorgelegd en zij hebben de gelegenheid gehad om input te leveren.

Vervolg

Nadat de raad een besluit heeft genomen over het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor fase 1 begint het Rijksvastgoedbedrijf met een aanvraag voor een planologisch basisbesluit, om de functie wonen mogelijk te maken. We verwachten dat het RVB deze procedure ergens halverwege dit jaar opstart. In dezelfde periode zet het RVB de verkoopprocedure in gang om een ontwikkelaar te selecteren voor fase 1 van de gebiedsontwikkeling. De verwachting is dat deze procedure ca. 9 maanden duurt. Bij de verkoop gelden de vastgestelde voornoemde documenten, zodat we kwaliteit en samenhang waarborgen. De geselecteerde ontwikkelaar werkt vervolgens een concreet ontwerp uit. Onder voorbehoud kan de bouw in 2028 starten.

2. Positief bindend advies

De gemeenteraad stelt met het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan voor fase 1 heldere kaders op voor toekomstige aanvragen voor een omgevingsvergunning. Wel moet een planologische procedure gevolgd worden, omdat de woningbouwontwikkeling niet past binnen de huidige (agrarische) bestemming. Initiatiefnemer RVB wil een planologisch basisbesluit (buitenplanse omgevingsplanactiviteit planologisch strijdig gebruik) aanvragen op basis van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor fase 1.

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 verzwamd 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 mee wil werken aan een aanvraag voor een omgevingsvergunning die in strijd is met het Omgevingsplan en de realisatie van woningbouw toelaat.

Vanwege de duidelijke kaders die in zowel de Nota van Uitgangspunten, het stedenbouwkundig plan als het beeldkwaliteitplan voor fase 1 zijn opgenomen, stellen wij u voor om de behandeling van aanvragen omgevingsvergunning binnen dat kader aan het college te laten. Dat kan door nu een positief bindend advies af te geven voor aanvragen die passend zijn binnen de vastgestelde plannen voor fase 1. Aanvragen die voldoen aan beide documenten leggen wij op dat moment dan niet meer voor aan uw raad, maar handelt het college af. Dat komt de afhandelingstermijn, en daarmee de versnelling van de woningbouw, ten goede. Aanvragen die niet binnen de door u vastgestelde kaders passen, worden alsnog voorgelegd voor een bindend advies van uw raad.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

Onderzoek Randweg

De bovengelegen Schepenbuurt ontsluit op dit moment alleen via de Verbindingsweg op de Dorsmolen. Vanuit o.a. participatie is de mogelijkheid aangedragen om de aanleg van een Randweg te onderzoeken. Voorafgaand aan de 2e fase onderzoeken we of het effectief en haalbaar is om de Schepenbuurt met een tweede ontsluiting te verbinden met de Oosterterpweg. De uitkomsten uit dit onderzoek leiden eventueel tot een aanpassing van het plangebied voor fase 2 en 3.

Alternatieven (incl. argumenten)

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Kosten/opbrengsten

Geen kosten en geen opbrengsten die effect hebben op de begroting.

Dekking binnen begroting	Programma: N.v.t. Cluster: N.v.t.
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel: N.v.t.
Fiscale gevolgen	N.v.t.

Toelichting:

Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan is in opdracht en op kosten van het RVB opgesteld. Volgens de bepalingen zoals genoemd in de samenwerkingsovereenkomst tussen het RVB en de gemeente, zijn tussen beide partijen afspraken gemaakt over kostenverhaal van ambtelijke inzet. De gemeente draagt dan ook geen kosten in deze.

Het RVB is gewezen op de Nota Kostenverhaal die in voorbereiding is, waarin een bijdrage in gebiedsoverstijgende kosten wordt gevraagd voor woningbouwontwikkelingen, zodat een te selecteren ontwikkelaar hiermee rekening kan houden in zijn prijsaanbod richting het RVB. Concrete afspraken hierover leggen we vast in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

Communicatie

Om tot een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan voor fase 1 van de gebiedsontwikkeling te komen, heeft het RVB in samenwerking met de gemeente een uitgebreid participatieproces ingezet. Onder andere met een brede inwonersbijeenkomst, gerichte gesprekken met betrokkenen en actuele online-informatie. Een verslag van dit proces is als bijlage opgenomen.

De gemeentelijke communicatiekanalen zetten we gericht in om de doelgroepen te bereiken en het bereik te vergroten. De communicatie is tijdig, actief en transparant. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan publiceren we na vaststelling. De documenten en de ter inzagelegging communiceren we aan betrokkenen in de omgeving. Publicatie vindt plaats op de projectpagina via de website van Hollands Kroon en het Denkmee-platform. Inwoners kunnen zich inschrijven en ontvangen dan automatisch een melding. Aanvullend nemen we een bericht op in de algemene inwonersnieuwsbrief.

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig Plan gebiedsontwikkeling Oosterterpweg Wieringerwerf fase 1
2. Beeldkwaliteitsplan gebiedsontwikkeling Oosterterpweg Wieringerwerf fase 1
3. Participatieverslag (participatie loopt nog, verslag volgt zo snel mogelijk)