



Participatieverslag Versnellingslocatie Martekrogt

Inhoud

Opzet participatietraject.....	2
<i>Participatie in Hollands Kroon.....</i>	<i>2</i>
<i>Doel.....</i>	<i>2</i>
<i>Vorm</i>	<i>2</i>
<i>Tijdlijn.....</i>	<i>3</i>
<i>Communicatie.....</i>	<i>3</i>
Opbrengst participatietraject.....	4
Bijlage 1 : Verslag 1^e informatiebijeenkomst 2 oktober 2025.....	5
Bijlage 2 : Verslag 2^e informatiebijeenkomst 8 december 2025	6
Bijlage 3 : Verslag 3^e informatiebijeenkomst 15 april 2025	7
Bijlage 4 : Gespreksverslag Stichting Landschapszorg Wieringen	8
Bijlage 5 : Gespreksverslag Stichting Landschapszorg Wieringen	9
Bijlage 6 : Verslag ARK vergadering 19 mei	10
Bijlage 7 : Verslag ARK vergadering 2 juni.....	13

Opzet participatietraject

Participatie in Hollands Kroon

De gemeente Hollands Kroon vindt het belangrijk om inwoners, bedrijven en instellingen actief te betrekken bij ontwikkelingen in de samenleving. Via participatie kunnen inwoners meedenken en meepraten over plannen, waardoor de kwaliteit van besluiten van het college en de gemeenteraad wordt versterkt. In november 2022 heeft de gemeenteraad de Participatieverordening vastgesteld, waarin is vastgelegd hoe participatie binnen de gemeente wordt vormgegeven.

Voor de versnellingslocatie Martekrogt in Den Oever is op basis van deze verordening een participatietraject opgestart. In dit verslag wordt beschreven hoe belanghebbenden zijn betrokken, welke aandachtspunten en ideeën zijn opgehaald en op welke wijze deze input is meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

Doel

Het participatietraject voor de versnellingslocatie Martekrogt in Den Oever had als doel om inwoners, omwonenden en betrokken partijen vroegtijdig te betrekken bij de planvorming en hen de mogelijkheid te bieden om mee te denken over de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Door actief op te halen welke wensen, zorgen en aandachtspunten er leven, kon de gemeente de plannen verder verbeteren en verfijnen.

De inbreng uit de participatie heeft een grote invloed gehad op de uiteindelijke keuzes in het plan. De opgehaalde feedback is gebruikt om het ontwerp aan te passen, de ruimtelijke inpassing te verbeteren en beter aan te sluiten bij de behoeften van de omgeving. Hiermee draagt het participatietraject bij aan een zorgvuldig en breed gedragen ontwikkeling van Martekrogt.

Vorm

In september 2025 moesten er voor het ecologisch onderzoek cameravallen geplaatst worden. Deze bevonden zich op de perceelgrenzen van de locatie Martekrogt. Er is persoonlijk gesproken met alle bewoners van de aangrenzende percelen, ook is een brief met informatie gedeeld.

Op 2 oktober 2025 was de 1^e informatieavond georganiseerd. Er was nog geen ontwerp voor de locatie; inwoners konden hun ideeën en zorgen meegeven. Er waren nog best wat zorgen bij inwoners, ook werd er gewezen naar andere locaties in Den Oever.

De 2^e informatieavond was georganiseerd op 8 december 2025. Hier is de eerste versie van het stedenbouwkundig ontwerp gepresenteerd. Na een presentatie konden inwoners met de betrokken ambtenaren in gesprek. De eerste versie van het ontwerp werd positief ontvangen; de opmerkingen van de eerste inwonersavond waren goed verwerkt.

De laatste informatieavond was georganiseerd op 15 april 2026. Hier is het definitief stedenbouwkundig ontwerp gepresenteerd.

Het SP en BKP zijn op 19 mei 2026 voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). De input uit deze sessies is verwerkt in de plannen. Op 2 juni 2026 zijn de aangepaste plannen opnieuw aan de ARK voorgelegd voor verdere beoordeling.

Tijdslijn

Q3 2025	15 juli	Gesprek Stichting Landschapszorg Wieringen
	11 september	Communicatie ecologisch onderzoek
Q4 2025	2 oktober	1 ^e Informatiebijeenkomst
	1 december	Gesprek Stichting Landschapszorg Wieringen
	8 december	2 ^e Informatiebijeenkomst
Q1 2026	20 januari	Beeldvormende vergadering met de gemeenteraad
	23 maart	Gesprek met omwonende
Q2 2026	15 april	3 ^e Informatiebijeenkomst
	13 mei	Gesprek Stichting Landschapszorg Wieringen
	19 mei	Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit
	26 mei	Beeldvormende vergadering met de gemeenteraad
	2 Juni	Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

Communicatie

Op verschillende manieren is gecommuniceerd over het participatietraject en de informatieavonden.

- Inwoners van Den Oever hebben per brief een uitnodiging ontvangen voor alle 3 de informatiebijeenkomsten.
- De informatiebijeenkomsten zijn aangekondigd via het participatieplatform DenkMee. De borden die zijn gepresenteerd tijdens de bijeenkomsten en de verslagen van de avonden zijn achteraf ook gepubliceerd.
- Via de gemeentelijke communicatiekanalen zijn regelmatig diverse nieuwsberichten gedeeld, onder andere via de inwonersniewsbrief, sociale media, de gemeentelijke nieuwspagina en de projectpagina op hollandskroon.nl.
- De bijeenkomsten zijn tevens aangekondigd in het gemeentenieuws in de lokale huis-aan-huis krant en waar en wanneer mogelijk lokale digitale informatieborden, zodat ook inwoners die minder digitaal actief zijn goed geïnformeerd konden worden.

Opbrengst participatietraject

De 3 informatieavonden zijn goed bezocht. Er was duidelijk te zien dat de opmerkingen van inwoners goed verwerkt zijn in het ontwerp. Dit was goed terug te zien in de reacties van bewoners.

Op de 1^e informatiebijeenkomst zijn circa 85 mensen langsgekomen. Zij hebben met de aanwezige medewerkers van de gemeente gesproken en/of een reactieformulier ingevuld.

Tijdens deze 2e inwonersavond is de 1e opzet van het plan voor woningbouw naast de Martekrogt gepresenteerd. Het doel van de avond was om inwoners te informeren over de nieuwe schetsen en reacties en ideeën op te halen. Ongeveer 45 inwoners zijn langsgekomen.

Tijdens de 3e en laatste inwonersavond is het stedenbouwkundig plan voor woningbouw naast de Martekrogt gepresenteerd. Het doel van de avond was om inwoners te informeren over het plan. De avond werd positief ervaren door inwoners en werd goed bezocht door ongeveer 75 bezoekers. Opvallend was dat er ook veel inwoners de avond een eerste keer bezochten.

Bijlage 1 : Verslag 1^e informatiebijeenkomst 2 oktober 2025

Verslag

Overleg

Samenvatting input inwonersavond Martekrogt, Den Oever

Datum

15 oktober 2025

Van

Team Gebiedsontwikkeling

Op 2 oktober 2025 organiseerde gemeente Hollands Kroon een inwonersavond om met de inwoners van Den Oever te praten over de ontwikkeling van woningbouw aan de Martekrogt. Op de avond zijn circa 85 mensen langsgekomen. Zij hebben met de aanwezige medewerkers van de gemeente gesproken en / of een reactieformulier ingevuld. Hieronder volgt een samenvatting van de inbreng, in alfabetische volgorde.

Betaalbaarheid

Veel bewoners maken zich zorgen over de betaalbaarheid van woningen. Voor huurwoningen worden bedragen tussen €600 en €700 per maand genoemd als wenselijk. Voor koopwoningen wordt betaalbaarheid voor mensen met een modaal inkomen belangrijk gevonden.

Communicatie

Bewoners willen duidelijke communicatie over plannen en begrippen. Er is onduidelijkheid over begrippen zoals 'flexwoning'.

Doelgroep

Bewoners geven aan dat er behoefte is aan woningen voor verschillende doelgroepen, zoals jongeren, ouderen, gezinnen en lokale bewoners. Sommige bewoners geven aan geen woningen te willen voor arbeidsmigranten of asielzoekers.

Dorpsvisie

Er is behoefte aan een duidelijke dorpsvisie. Mensen willen dat er eerst gekeken wordt naar het dorp zelf, zoals het opknappen van bestaande panden, voordat nieuwe plannen worden gemaakt.

Duurzaamheid

Er zijn wensen aandacht te besteden aan duurzaamheid, zoals lage energiekosten en gasloos wonen.

Koop/Huur

Er is veel vraag naar zowel koop- als huurwoningen. Bewoners willen betaalbare opties voor starters, senioren en gezinnen. Ook is er aandacht voor sociale huur en levensloopbestendige woningen.

Locatie

Er worden alternatieve locaties voorgesteld voor woningbouw, zoals tussen de Oosterkruisweg en Molgerweg. Enkele kwalitatief mindere plekken of leegstaande gebouwen binnen de huidige bebouwde kom zouden prioriteit moeten krijgen boven de Martekrogt.

Niet bouwen

Sommige bewoners zijn tegen bouwen op bepaalde plekken, vooral vanwege het verlies van uitzicht en groen.

Ontwerp

Reacties gaan over het ontwerp van de wijk, zoals voldoende parkeergelegenheid, veel groen, speeltuinen, en behoud van uitzicht. Ook wordt laagbouw en een dorpse stijl gewaardeerd. Zorg voor een zachte overgang van het wijkje naar het landschap. Het is hier heel mooi, dus niet te harde randen. Bijvoorbeeld tuintjes, groene daken of groene bestrating. De Molgerweg is te smal om als ontsluiting voor auto's te functioneren. Zorg ook vanuit Oosterland voor een mooi beeld. Representatieve gevels aan die zijde.

Ontwikkelaar

Enkele bewoners geven aan de voorkeur te hebben voor Beter Wonen als ontwikkelaar.

Tijdelijkheid

Diverse bewoners hebben bedenkingen bij tijdelijke woningen. Liever zien zij direct een permanente invulling.

Voorzieningen

Er is behoefte aan goede voorzieningen zoals winkels, scholen, kinderopvang en sociale voorzieningen. Deze zijn belangrijk om jongeren en gezinnen in het dorp te houden.

Woningtype

Er is voorkeur voor diverse woningtypes zoals appartementen, seniorenwoningen en starterswoningen. Ook wordt genoemd dat woningen moeten passen bij de stijl van het dorp.

Woonbehoefte

Sommige bewoners vinden het aantal van 70 woningen te veel. Er wordt gevraagd om goed onderzoek naar de daadwerkelijke woonbehoefte.

Bijlage 2 : Verslag 2^e informatiebijeenkomst 8 december 2025

Verslag bewonersavond Martekrogt

Datum: 8 december 2025

Locatie: Het Vikingschip, Den Oever

Aantal aanwezigen: Ongeveer 45 inwoners

Inleiding

Tijdens deze 2e inwonersavond is de 1e opzet van het plan voor woningbouw naast de Martekrogt gepresenteerd. Het doel van de avond was om inwoners te informeren over de nieuwe schetsen en reacties en ideeën op te halen.

Algemene indruk

De sfeer was positief. Veel inwoners gaven aan opgelucht te zijn over de nieuwe informatie. Bij de eerste bijeenkomst werden nog veel vragen gesteld. Mensen zeiden toen bezorgd te zijn. Nu werden er duidelijk minder vragen gesteld en leek er ook minder weerstand. Enkele bewoners die eerder kritisch waren, spraken nu hun waardering uit.

Belangrijkste punten uit de avond

Positieve reacties

- Het plan is duidelijk en de schetsen goed.
- Inwoners vinden het prettig dat eerdere opmerkingen zijn meegenomen.
- Het plan is nu minder groot en massaal dan men in eerst had verwacht.
- De randen met groene beplanting rondom het plangebied worden gewaardeerd, vooral aan de west- en zuidzijde.
- Het uitzicht vanaf de Martekrogt blijft deels behouden door groene beplanting.

Zorgen en vragen

- **Aansluiting op de Martekrogt:** De bocht lijkt te krap; hier moet aandacht voor zijn.
- **Hoe breed worden de straten:** Schetsen tonen smalle straten; is dit definitief?
(Antwoord: nee, het zijn voorlopige schetsen.)
- **Parkeren:** Mogelijk te weinig; bewoners vragen om extra ruimte.

- **Afstand tot bestaande bebouwing:** Huizen langs de Martekrogt staan volgens sommigen te dicht op de straat.
- **Beneden-bovenwoningen:** Bewoners vinden dit geen wenselijke woningvorm. Uitleg gegeven dat dit vooral een financiële keuze is.
- **Sociale huur:** Eén bewoner vindt 30% sociale huur te weinig en pleit voor meer woningen voor kleine huishoudens.
- **Levensloopbestendig:** Vraag of er woningen komen die geschikt zijn voor ouderen.
- **Uitstraling sociale huurwoningen:** Wordt deze gelijk aan koopwoningen?
- **Tuinen aan noordzijde:** Onzekerheid over bestemming en mogelijke spuitzoning. Gemeente heeft toegezegd de betreffende bewoners hier separaat over te informeren.

Specifieke verzoeken

- Groene beplanting tussen achtertuinen van Molgerdijk en het plangebied.
- Meedenken over invulling van groenstroken.

Hoe gaat het verder?

Alle informatie wordt gebruikt om het plan nu verder uit te werken. Het gesprek met inwoners is daar een belangrijk onderdeel van. De uitwerking leidt tot een gedetailleerd plan. We toetsen dat intern aan alle beleidseisen en financiële haalbaarheid. Als het ontwerp voldoet wordt een laatste inwonersavond georganiseerd om het definitieve ontwerp te presenteren.

Bijlage 3 : Verslag 3^e informatiebijeenkomst 15 april 2025

Verslag informatieavond Martekrogt

Datum: 15 april 2026

Locatie: Het Vikingschip, Den Oever

Aantal bezoekers: ongeveer 75 inwoners

Inleiding

Tijdens de 3e en laatste inwonersavond is het stedenbouwkundig plan voor woningbouw naast de Martekrogt gepresenteerd. Het doel van de avond was om inwoners te informeren over het plan. De avond werd positief ervaren door inwoners en werd goed bezocht door ongeveer 75 bezoekers. Opvallend was dat er ook veel inwoners de avond een eerste keer bezochten.

Algehele indruk

De algemene indruk van de avond was zeer positief. De bijeenkomst werd als goed georganiseerd ervaren en leverde veel waardevolle vragen en aandachtspunten op. Opvallend was dat er meerdere inwoners aanwezig waren voor wie dit de eerste inwonersavond was. Bezoekers gaven aan het participatietraject te waarderen en spraken hun tevredenheid uit over het definitieve ontwerp. Daarin is eerder opgehaalde feedback zichtbaar verwerkt. De betrokkenheid van inwoners, waaronder veel nieuwe gezichten, laat zien dat het project leeft binnen het dorp en biedt waardevolle aanknopingspunten voor verdere communicatie en uitwerking.

Positieve reacties

- Over het algemeen waren de reacties zeer positief over het uiteindelijke ontwerp.
- Er is veel waardering uitgesproken voor het participatieproces. Met name over de manier waarop opmerkingen en suggesties zijn meegenomen.
- Het ontwerp is aangepast op basis van feedback van inwoners. Dat werd door meerdere aanwezigen als een duidelijke verbetering gezien.

Vragen en opmerkingen tijdens de avond:

Woningprijzen en verkoopproces

- Er was veel belangstelling voor de prijzen van de woningen;
- En het moment waarop deze in de verkoop gaan;
- Meerdere vragen gingen over het verkoopproces en de planning hiervan.

Verschillen tussen woningtypen

- Er is herhaaldelijk gevraagd wat precies het verschil is tussen *Goedkope koop* en *betaalbare koop*
- Inwoners wilden inzicht in verschillen tussen de woningen. Bijvoorbeeld: inrichting, tuin, ligging, afwerkingsniveau en andere kwaliteitselementen. En wat deze woningen “net iets beter” maakt.

Sociale huur en positionering

- Enkele inwoners gaven aan niet blij te zijn met het plaatsen van sociale huurwoningen tegenover de bestaande bebouwing.
- Daarbij werd aangegeven dat men liever uitzicht heeft op koopwoningen.

Groene zone westzijde

- Er zijn meerdere vragen gesteld over de groene zone aan de westzijde:
 - Wat is precies de functie hiervan?
 - Kan deze groene zone ook door bewoners worden gebruikt?
- De groene buffer werd door bezoekers wel als een interessant en waardevol onderdeel van het plan beschouwd.

Ontwerp en leefkwaliteit

- Er is gevraagd om de woningen bewust te ontwerpen met aandacht voor leefkwaliteit en sociale veiligheid.
 - Voorbeelden die werden genoemd: woonkamers aan de straat voor licht en levendigheid in de avond, het vermijden van donkere stenen en aandacht voor groene en verzorgde tuinen.
- Het concept van rug-aan-rugwoningen werd door sommige bezoekers juist positief genoemd. Omdat deze aansluiten bij een specifieke doelgroep, zoals starters op de woningmarkt.

Ontbrekende woningtypen

- Meerdere inwoners gaven aan het jammer te vinden dat er geen levensloopbestendige woningen zijn opgenomen. Men ziet hier een kans voor ouderen uit het dorp, waardoor grotere woningen elders weer vrij zouden komen.
- Daarnaast is gevraagd waarom er geen twee-onder-een-kapwoningen in het plan zijn opgenomen.

Conclusie

De informatieavond over de plannen voor woningbouw naast de Martekrogt was een goed bezochte en geslaagde bijeenkomst met een goede uitkomst. De avond leverde veel positieve reacties op, met veel gerichte en constructieve vragen. De betrokkenheid van inwoners, waaronder veel nieuwe gezichten, laat zien dat het project leeft binnen het dorp en biedt waardevolle aanknopingspunten voor verdere communicatie en uitwerking.

Bijlage 4 : Gespreksverslag Stichting Landschapszorg Wieringen

Verslaglegging gesprek Stichting Landschapszorg Wieringen en Gemeente Hollands Kroon

De gemeente schetst korte historie van de gemeentelijke besluitvorming (o.a. de “motie versnelling woningbouw”). Doelstelling is dat de gemeente meer regie neemt en zich actiever opstelt als het gaat om de realisatie van woningen voor de inwoners van de gemeente. Er is een Plan van Aanpak waarin is beschreven hoe de gemeente de komende jaren 500 woningen versneld wenst te realiseren in de verschillende kernen.

Het perceel aan de Martekrogt dat de gemeente wenst te verwerven en waarover de gemeenteraad inmiddels budget voor toegekend heeft maakt hier onderdeel van uit, wetende dat dit, ondanks het opmerkelijke feit dat het perceel niet als Bijzonder Provinciaal Landschap is aangemerkt, een uitdagende locatie is: landschappelijke- en cultuurhistorische waarden, aardkundig, archeologisch, nabijheid N2000, zaken als spuitzonering etc.

De insteek van dit gesprek is primair om kennis met elkaar te maken, zorgen, suggesties en aandachtspunten uit te wisselen om te kijken hoe we in het vervolgproces binnen de kaders van de versnellingsopgave tot een ontwikkeling kunnen komen.

Op de vraag waarom voor deze locatie is gekozen geeft de gemeente aan dat er een stuurgroep Versnelling Woningbouw is die de keuze voor deze locatie gemaakt heeft. Vanwege een Woo-verzoek (Wet open overheid) op dit onderwerp wordt het gehanteerde afwegingenkader in deze binnenkort beschikbaar en zal gedeeld worden, een en ander binnen de reikwijdte van de Woo.

Er is een maximum aantal van 70 woningen per versnellingslocatie genoemd. Dit heeft te maken met de welbekende netcongestie en heeft verder nog geen enkele status. Op deze manier is de netbeheerder alvast geïnformeerd om netcapaciteit te reserveren. Meer zal het dus sowieso niet worden, maar tot welk programma we dan wel kunnen komen dat zal komend jaar nader uitgewerkt moeten worden. Ook kan nagedacht worden over een fasering.

De locatie is 2,14 ha groot.

De gemeentelijke woonvisie geeft marges aan: 25-50 woningen, afhankelijk van gewenste dichtheid

Er is een verkennend gesprek gevoerd met Beter Wonen. Er moeten nl betaalbare woningen komen.

Er is geen sprake van bijzondere doelgroepen maar van woningbouw voor reguliere woningzoekenden.

In de basis streefde de gemeente naar flexwoningen (tijdelijk) max. 20 jaar, te verhuren via corporaties. Echter daarin schuilt een tegenstrijdigheid in kosten en exploitatieduur. Daarom heeft de raad de kaders verruimd tot max. 40 jaar ‘tijdelijk’ of permanente modulaire bouw. Dit komt de investeringsbereidheid van de corporaties ten goede.

De vraag wordt gesteld hoe de woningbehoefte in Den Oever is? Mede irt inbreilocaties? Is er recent onderzoek naar gedaan? Zijn die resultaten beschikbaar? Er zijn meerdere planontwikkelingen in voorbereiding in Den Oever, maar het is nog onzeker of deze allemaal doorgaan. Zoals de wethouder tijdens de raadsvergadering van juli toelichtte zetten we in op meerdere sporen om te voldoen aan de behoefte van Den Oever

30-30-40 verhouding uit woonvisie toegelicht

Stichting attendeert op Raad van State uitspraak uit het verleden: had onder meer betrekking op zeer beperkte onderbouwing bestemmingsplan. Men is van mening dat eea bijzonder waardevol is en dat er elementen in de uitspraak zitten die nog steeds steekhoudend zijn.

Een andere vraag was of er wel voldoende is gekeken naar andere plekken? Zorgen over opoffering stukje buitengebied. Kan het binnen de kernen? Gemeente: 1 hectare was een criterium en max 20% woningvoorraad betreffend dorp toe te voegen. Kan dus feitelijk alleen maar aan de randen.

Vraag stichting: In 2008 was ruimte voor 145 woningen. Die lijken nog helemaal niet gerealiseerd? Is die ruimte nog steeds beschikbaar? Gemeente geeft aan dat zij zich baseert op het recente woonbehoefte onderzoek zoals in de Woonvisie is opgenomen. Dit is echter een gemeentebreed onderzoek en daarom zullen we ism Beter Wonen ook specifiek voor deze ontwikkelingslocatie onderzoek moeten doen welke behoefte met welke doelgroepen hier geldt.

Advisering bestuur is aan projectteam! Snelheid is in dit geval niet het sterkste argument. Moet in elk geval niet ten koste gaan van kwaliteit.

Tip stichting: neem het beeldkwaliteitsplan als uitgangspunt, zoek verbinding met dorpsontwikkelingsvisie Hippolytushoef.

Algemene vraag: Hoe geef je inhoud aan 'landschappelijke inpassing'?

Participatietraject wordt straks ook uitgerold.

In algemene zin geeft de stichting het duidelijke signaal af dat men liever niet ziet dat er gebouwd wordt in waardevol gebied, maar gaan wel graag het vervolggesprek aan om in contact te blijven over de (on)mogelijkheden op deze planlocatie.

Bijlage 5 : Gespreksverslag Stichting Landschapszorg Wieringen

Gespreksverslag

Stichting Landschapszorg Wieringen en Gemeente Hollands Kroon

Onderwerp

Datum

Ontwikkeling Martekrogt

1 december 2025

Dit is het tweede gesprek dat de gemeente met SLW heeft. Na het eerste gesprek heeft SLW een brief gestuurd met de boodschap dat ze tegen een ontwikkeling op deze specifieke locatie zijn. De gemeente heeft in de tussentijd een bewonersavond gehouden en heeft een eerste concept stedenbouwkundig ontwerp gemaakt.

De gemeente begrijpt de stellingname van SLW, dat de specifieke kenmerken van het Wieringer landschap op de Martekrogt erg goed te zien zijn. De gemeente is ook op de hoogte van het belang van het gebied voor weidevogels en als hoogwatervluchtplaats voor wadvogels. Deze elementen (landschap en vogels) zijn dan ook meegenomen bij het ontwerp.

De bewonersavond gaf een tweeledig beeld: een aantal omwonenden waren erg tegen de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie, anderen waren er blij mee, omdat ze het belang onderschrijven.

SLW is van mening dat er alternatieve locaties te vinden zijn meer in het centrum. We bespreken er een aantal. Volgens de gemeente komen deze locaties niet in aanmerking voor een versnelde ontwikkeling van een substantieel aantal woningen. Argumenten hiervoor zijn eigendomssituatie (te versnipperd), omvang (te klein) en kosten (bestaande bebouwing kost veel meer om te verwerven).

De gemeente geeft aan de grond nog niet te hebben verworven. Er was akkoord over de koopovereenkomst, maar er heeft zich een buurman gemeld die het eerste recht van koop van een deel van het perceel claimt. Dit ligt op het moment van gesprek bij de advocaten van de eigenaar en de buurman. De gemeente is hier geen partij in. Toch is de gemeente doorgegaan met het ontwerpproces, vanwege de doelstelling van versnelde woningbouw.

De gemeente laat het concept stedenbouwkundig ontwerp zien en licht dat toe. Er is gekozen om de spuitzonering op het eigen perceel op te lossen. Hierdoor ontstaan groenstroken ten zuiden en ten westen van de te ontwikkelen woningen. De groenstrook ten zuiden behoudt de landschappelijke kenmerken en is bedoeld voor recreatieve doeleinden. De karakteristieke Molgerweg blijft hierdoor in het groen liggen. De groenstrook ten westen is bedoeld als bufferzone, zodat de vogels van het aangrenzende weiland gebruik kunnen

blijven maken. Hier wordt ook gedacht aan waterberging. Dat moet nog in meer detail worden uitgewerkt.

De ontsluiting is aan de noordzijde van het plangebied gelegd, zodat aan die kant ook een doorzicht van de Martekrogt naar het open landschap blijft bestaan. Er blijft zicht op het kerkje van Oosterland.

Door deze keuzes is er ruimte voor 49 woningen, wat aanzienlijk minder is dan de (maximaal) 70 woningen waar eerder sprake van was (omvang locatie is 2,1 hectare). Hoewel de doelstelling van het project versnelling woningbouw zich richt op sociale en betaalbare woningen zijn er drie kavels in de vrije sector in het ontwerp opgenomen om een fraaie en zachte afronding richting het landschap in het westen te creëren.

Er wordt gesproken over het idee om tuunwallen aan te leggen. SLW heeft twijfel of hier in het verleden tuunwallen waren. Dat bleek wel zo te zijn. Het SLW heeft nog geen expliciet uitspraak gedaan of tuunwallen in dit plan naar haar idee wel of niet gewenst / passend is.

SLW geeft aan dat zij van mening zijn dat de gemeente haar best heeft gedaan om in dit ontwerp rekening te houden met de kenmerken van het landschap en dat dat op zich op een goede manier is gedaan. Ze blijft echter tegen de keuze voor deze locatie. Het is een van de beste plekken op heel Wieringen om de kenmerken van het oorspronkelijke landschap te ervaren. Het zou nog beter zijn om het aangrenzende perceel ten zuiden van de Molgerweg te gebruiken, dat is namelijk al gedeeltelijk afgegraven.

Er wordt afgesloten met de afspraak om ook bij de volgende stappen in het ontwerpproces contact te houden.

Bijlage 6 : Verslag ARK vergadering 19 mei

19 mei- Martekrogt

De stedenbouwkundigen van de plannen en de gemeentelijk projectleider zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een beleidsadvies over een stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling Martekrogt-West, Den Oever.

De ontwikkeling betreft de realisatie van 49 woningen, bestaande uit rijwoningen, rug-aan-rug-woningen en drie vrijstaande woningen.

Deze hebben een hoogte van één tot twee lagen met een kap.

De woningen worden gerealiseerd op een nagenoeg rechthoekig terrein en zijn gerangschikt in twee groepen gescheiden door een centrale noord-zuid georiënteerde groenstructuur. Aan zowel de west- als de zuidzijde zijn groene zones langs de randen in verband met aanwezige spuitzones.

Voor een relatie met de omgeving worden rondom het gehele terrein tuunwallen aangelegd.

De ontwikkeling wordt voorgesteld als een zelfstandige wijk, waarbij de ontsluiting is georganiseerd als een rondlopende weg die op twee plaatsen aansluit aan de Martekrogt, waarlangs het parkeren is gesitueerd.

De woningen zullen worden gerealiseerd doormiddel van fabrieksmatig bouwen (prefab), waarbij een sterke uniformiteit een belangrijk kenmerk is.

De gevels worden voorgesteld met rood of donkerbruin (aards) metselwerk. Om een natuurlijker overgang van het dorp naar het landschap te bereiken worden de woningen aan de landschapszijde voorzien van delen met houten gevelbekleding.

Bevindingen

De commissie dankt de aanwezigen voor de toelichting. De commissie kan zich de ontwikkeling op deze locatie goed voorstellen. De opzet is duidelijk en de wens voor het maken van twee verschillende sferen is ook helder. Het is positief dat er groene stroken in het plan zijn opgenomen. Er is waardering voor de uitwerking van de architectuur en materialisering. Ook is het positief dat er aandacht is voor kopgevels, deuren en verbijzonderingen.

Wat betreft het stedenbouwkundig plan vraagt de commissie nog aandacht voor de volgende punten:

- Aan de Martekrogt ontstaat aan de zuidzijde een hoek een onwenselijke situatie met een woning met de achtertuin aan de straat. Dit zorgt voor een onduidelijke situatie en mogelijke verrommeling.

Wat betreft het beeldkwaliteitskader vraagt de commissie nog aandacht voor de volgende punten:

- De uitwerking van de beeldkwaliteit kent nog veel overeenkomsten met die van de Wieringerwaard-Oost. Dit, terwijl beide locaties een geheel eigen geschiedenis, identiteit en kernkwaliteiten bezitten. De uitwerking lijkt daarmee nog erg generiek en sluit onvoldoende aan op de lokale identiteit. Als voorbeelden worden de kleurstelling en de bonte variaties van het metselwerk genoemd, terwijl in de omgeving juist een geliger en effen steen gangbaar is. De commissie vraagt dit beter te laten aansluiten op de lokale kwaliteiten met een reikwijdte aan kleuren.
- De commissie vraagt een betere uitwerking van de overgang naar het landschap, zodat duidelijker wordt wat het beeld wordt, gezien vanuit die zijde. Met name aan de zijde van de drie vrijstaande woningen. Bijvoorbeeld door uitspraken te doen over doorzichten, erfinrichting (bijvoorbeeld verharding) en

erfafscheidingen aan de achterzijde en de (on)wenselijkheid van bergingen, schuren en aanbouwen, De commissie adviseert de bijgebouwen op te nemen in de hoofdvorm, omdat er nog vergunningsvrije mogelijkheden bijkomen.

- Op de vrijstaande kavels wordt woningen van (maximaal) twee bouwlagen en een kap voorgesteld. De referentiebeelden zijn hierin echter niet consistent en bieden ruimte aan veel variatie. De referenties tonen zowel schuurwoningen, als woningen die lijken te verwijzen naar villa's. De commissie vraagt hierin de gewenste typologie verder uit te werken, passend bij Wieringen.

Zo is riet op daken voor woningen niet gangbaar in de omgeving. De commissie adviseert daarbij sterker in te zetten op een agrarische typologie van schuurwoningen. Daarbij wordt verwezen naar bebouwing in de omgeving.

- De commissie vraagt nog aandacht voor de referentiebeelden en geeft mee dat deze duidelijk moeten weergeven wat de bedoeling is met betrekking tot architectuur en beeldkwaliteit. Bij de rug-aan-rug-woningen wordt bijvoorbeeld een referentiebeeld getoond dat nog kwaliteit mist.

De commissie vraagt dit te vervangen door referentiebeelden die beter aansluiten bij de gewenste kwaliteit.

Conclusie

De commissie heeft in de basis waardering voor de voorgestelde plannen voor de locatie, wel wordt nog aandacht gevraagd voor een aanscherping van een aantal punten. De commissie ziet een volgende stap nog graag tegemoet.

Bijlage 7 : Verslag ARK vergadering 5 juni

Op 5 juni heeft een vergadering plaatsgevonden over de versnellingslocatie Martekrogt met de ark. Het advies is vrijgegeven en is als volgt:

De stedenbouwkundigen van de plannen en de gemeentelijk projectleider zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een beleidsadvies over een stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling Martekrogt-West, Den Oever.

Onder andere de volgende wijzigingen zijn uitgevoerd of uitgewerkt:

- Vanwege een schaalfout in de planvorming, is het plan aangepast. Hierdoor zijn de blokken compacter geplaatst en dichter op de randen verschoven om extra ruimte te vinden. Daarnaast zijn de percelen voor de vrijstaande woningen gereduceerd van ca. 600m² naar minimaal 500m² per perceel. De rooilijn van de woningen aan de Martekrogt is dichter op de weg komen te liggen, waardoor een ca. 2 meter groen is komen te vervallen. Tot slot is de nieuwe groene strook aan de noordzijde van het plan versmald, is een straatje centraal in het plan komen te vervallen, zijn parkeerplaatsen verplaatst en is de groene binnenruimte kleiner geworden.*
- Aan de Martekrogt is nog steeds een woning, waarvan de achtertuin grenst aan de weg. Dit vanwege de overweging om een zichtlijn open te houden vanuit een woning aan de overzijde van de Martekrogt. Wel is opgenomen dat de erfafscheiding dient te worden opgenomen in de architectuur.*
- Bij de percelen met vrijstaande woningen is opgenomen dat schuttingen aan de achterzijde dienen te worden voorkomen, zijn de schuren in de massa van het hoofdvolume opgenomen, worden geen losse bijvolumes meer toegestaan en dient er een minimale maat tot aan de naastgelegen perceelgrenzen vrij te worden gehouden.*
- Het beeldkwaliteitskader is aangepast: De referentiebeelden voor de vrijstaande woningen zijn aangepast en geven een scherper beeld van de gewenste kwaliteit. Riet is als dakbedekking achterwege gelaten. Er zijn mansarde als kapvormen toegevoegd, omdat het aansluit bij hetgeen in de omgeving aanwezig is. De materialisering is aangepast, waarbij lichtere steensoorten en minder bonte stenen worden voorgeschreven.*
- In de zuidwestelijke hoek van het plangebied is ruimte bestemd voor een verbijzondering van de openbare ruimte, waarbij wordt gedacht aan een lichte verhoging met zitgelegenheid.*

Bevindingen

De commissie dankt de aanwezigen voor de toelichting. De commissie kan zich de aanpassingen in grote lijnen voorstellen.

Er is veel waardering voor de nieuwe referenties en materialen. Deze sluiten veel beter aan bij kwaliteiten en kenmerken uit de omgeving. Ook in relatie tot het onderscheid met de andere locatie. Ook zijn er complimenten voor de wijze waarop serieus en zorgvuldig

invulling is gegeven aan de eerdere opmerkingen van de commissie, maar ook aan het oplossen van de gemaakte schaalfout. Het is jammer dat dit ten koste is gegaan aan ruimtelijke kwaliteit en groen, maar het gebied wordt aan verschillende zijden omzoomd door groene stroken. Mogelijk kan nog worden overwogen nog in het programma te knippen. De verbijzondering in het landschap in zuidwestelijke hoek is een mooie toevoeging in het plan.

De commissie heeft nog de volgende opmerkingen, waarvan zij hoopt dat deze nog kunnen worden meegenomen:

- De percelen van de vrijstaande villa's zijn ingeperkt, waardoor de ratio tot het bebouwbaar oppervlak uit verhouding zijn. Dit is met name zichtbaar bij het meest zuidelijke perceel. De commissie adviseert hier het bebouwbaar oppervlakte ook te beperken.*
- Bij de rug-aan-rug-woningen zijn de nieuwe referentiebeelden positief. Wel rijst de vraag of de gekozen beelden met inpandige bergingen haalbaar zijn vanwege de gekozen industriële bouwmethodiek. Ook komt dit beeld nog niet overeen met de situatietekening waar de bergingen nog als externe toevoeging zijn opgenomen. De commissie heeft de ervaring dat dergelijke oplossingen in de praktijk uit financiële overwegingen achterwege worden gelaten, als het niet goed wordt geborgd. Daarnaast wordt benadrukt dat gevelopeningen op de noordelijke kop noodzakelijk zijn.*
- Het verlies van groen is spijtig, maar de commissie ziet een mogelijkheid om bomen tussen de parkeerplaatsen toe te voegen, maar ook om parkeerplaatsen in de zuidoostelijke rand te verplaatsen naar de overkant van de weg, zodat een strook aan ruimte ontstaat voor opgaand groen.*

Conclusie

Uit oogpunt van omgevingskwaliteit vindt de commissie dat het voorgestelde plan op deze plek bijdraagt aan goede omgevingskwaliteit. De commissie stelt vast dat er geen strijd is met het beleid en regels. De commissie adviseert om akkoord te gaan met de plannen.

