

Voorstel raad

Nummer

C.9

Portefeuillehouder

M. Versteeg

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
20 november 2025	28 oktober 2025

Onderwerp
Nota van Uitgangspunten gebiedsontwikkeling Oosterterp Wieringerwerf

Kern van het voorstel
De gemeente heeft ambitieuze plannen voor het bouwen van woningen. Tot en met 2030 worden 3200 woningen gebouwd. Een van de plekken voor grootschalige ontwikkeling is de Oosterterp bij Wieringerwerf. Om tot ontwikkeling te komen is in juli 2024 een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). De volgende stap in de ontwikkeling van deze gronden is het vaststellen van een Nota van Uitgangspunten door uw raad. Deze beschrijft de ruimtelijke en programmatische kaders voor de gebiedsontwikkeling en vertaalt het gemeentelijke beleid tot concrete uitgangspunten. Verdere planvorming en ruimtelijke besluiten moeten voldoen aan de Nota. Met de vaststelling hiervan zetten we de eerste concrete stappen naar ontwikkeling en het realiseren van de zo nodige woningen in Hollands Kroon.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: de Nota van Uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling langs de Oosterterpweg te Wieringerwerf vast te stellen.

Wettelijke grondslag
Artikel 4.2 Omgevingswet

De gemeenteraad besluit:

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 november 2025.

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.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

Bestuurlijk:

- Uitvoeren van de ambities uit het coalitieakkoord 2022 – 2026 Hollands Kroon;
- Uitvoeren van de afspraken zoals bepaald in de samenwerkingsovereenkomst met het RVB d.d. 17 juli 2024;
- Uitvoering geven aan de Woondeal;
- Uitvoering geven aan onze Woonvisie door te sturen op een woningbouwprogramma met voldoende en betaalbare woningen. Hiermee wordt voorzien in de woonbehoefte van diverse doelgroepen en wordt de leefbaarheid in de gemeente versterkt.

Maatschappelijk:

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

Motivering per voorgesteld besluit

Regie en uitgangspunten

Om de gewenste kwaliteit en samenhang te waarborgen, is door het RVB – in samenwerking met de gemeente en een stedenbouwkundig bureau – een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Deze nota beschrijft de ruimtelijke en programmatische kaders voor de ontwikkeling en vertaalt het gemeentelijk beleid naar heldere uitgangspunten. Zo houden we als gemeente regie op de invulling en kwaliteit van de wijk.

Proces

Partijen hebben samen een intensief proces doorlopen om tot de nota te komen. Hierbij is voor het eerst gebruik gemaakt van parallel plannen, waarbij we meerdere taken tegelijk uitvoeren om tijd te besparen, het proces te versnellen en beter op elkaar af te stemmen. Met deze innovatieve methode werken we aan de versnelling van de woningbouw met als doel een passende woning voor iedere (toekomstige) inwoner van Hollands Kroon.

Visie

Met dit voorstel wordt u gevraagd in te stemmen met de Nota van Uitgangspunten. Stedenbouwkundig bureau IMOSS heeft in opdracht van het RVB het stedenbouwkundig raamwerk voor de Oosterterpweg opgesteld. Dit raamwerk vormt de basis voor de ontwikkeling naar woningbouw en rust op drie heldere speerpunten die in de Nota van Uitgangspunten zijn verwerkt:

1. Een nieuwe wijk met karakter

De nieuwe wijk sluit aan bij de cultuurhistorie en identiteit van Wieringerwerf. De agrarische pioniersgeschiedenis, de dorpsopzet van Granpré Molière en het historische slenkenlandschap vormen samen de basis van het ontwerp. De wijk voegt zich op natuurlijke wijze in de dorpsrand, met passende woningtypen en groene overgangen naar het landschap. Boerderij De Oosterterp blijft als herkenbaar historisch element behouden en krijgt een plek in het hart van de nieuwe wijk.

2. Een groene woonomgeving met het Slenkenpark als hart van de wijk

Het Slenkenpark vormt het groene hart en de landschappelijke drager van de wijk. Het brengt reliëf en identiteit in het gebied en nodigt uit tot bewegen, ontmoeten en genieten van de natuur. Groene randen zorgen voor een zachte overgang naar bestaande bebouwing. Accenten in de bebouwing bieden oriëntatie en versterken de beleving van het park – een prettige, groene plek voor jong en oud.

3. Een wijk die verbindt

De wijk is ontworpen met oog voor ontmoeting en verbinding – tussen bewoners, en tussen de nieuwe wijk en de bestaande buurten van Wieringerwerf. Een fijnmazig netwerk van wandel- en fietspaden zorgt voor veilige, aantrekkelijke routes en versterkt de samenhang binnen het dorp.

Positieve gezondheid

Bij het opstellen van de uitgangspunten 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.

Gefaseerde ontwikkeling

De ontwikkeling van het gebied gebeurt stapsgewijs. Zo kunnen we inspelen op nieuwe inzichten en toekomstige woonbehoeften. We starten met fase 1, die verder is uitgewerkt dan de volgende fases. De uitgangspunten in de Nota zorgen ervoor dat alle fases één samenhangend geheel blijven vormen. Zo bouwen we in een beheersbaar tempo aan een duurzame uitbreiding van Wieringerwerf.

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma richt zich op een mix van doelgroepen en woningtypen, zodat er voor iedereen een passende woning is. In totaal is er ruimte voor 800 tot 1.000 woningen – met een dorpse dichtheid van 22 tot 25 woningen per hectare.

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 in de Woonvisie benoemde 30-30-40 verhouding, maar het gemiddelde van de segmenten over alle fases zorgen voor een juiste verhouding voor de totale gebiedsontwikkeling. Elke fase kent daarom een gezonde balans tussen sociale, middelduur en duurdere woningen, in lijn met de Woonvisie.

Fase 1 krijgt iets meer omvang, zodat er voldoende financiële draagkracht ontstaat voor voorzieningen en infrastructuur. Zo ontstaat een levendige, gemengde wijk waar starters, gezinnen en senioren zich thuis kunnen voelen.

Woondeal

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 Woondeal uit 2023 heeft het uitgangspunt om voor 2030 ruim 7.400 woningen te realiseren in de Kop van Noord-Holland. De gebiedsontwikkeling Oosterterp maakt als ontwikkelingslocatie onderdeel uit van deze Woondeal.

Voorzieningen

Met de groei van 800 tot 1.000 woningen kan ook de behoefte aan voorzieningen toenemen. Uit onderzoek (bijlage bij de Nota) blijkt dat er mogelijk behoefte is aan extra functies op het gebied van zorg en ontmoeting. In fase 1 is daarom al ruimte gereserveerd voor een centrale ontmoetingsplek of gezondheidsvoorziening. Daarnaast versterkt de nieuwe wijk de draagkracht van bestaande voorzieningen in Wieringerwerf. Voorafgaand aan fase 2 wordt onderzocht of nog extra behoeften ontstaan, bijvoorbeeld aan een basisschooldeparc of kleinschalige buurtwinkels.

Grondruil

Om uitvoering te geven aan [de motie Versnelling Woningbouw](#) (mei 2024) heeft een grondruil plaatsgevonden tussen de gemeente en het RVB. Hierdoor sluit de versnellingslocatie Dorsmolen-Oost beter aan op zowel de bestaande bebouwing als de nieuwe wijk aan de Oosterterpweg. De ontwikkelingen zijn afzonderlijk, maar zorgvuldig op elkaar afgestemd – zodat straks één samenhangend geheel ontstaat.

Vervolg

Na besluitvorming door de raad over de Nota van Uitgangspunten wordt – in samenwerking met IMOSS, het RVB en de gemeente – gewerkt aan het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan. Ook daarbij worden inwoners en belanghebbenden betrokken. De verwachting is dat deze plannen in het eerste kwartaal van 2026 voor besluitvorming aan uw raad kunnen worden voorgelegd. Het RVB zal het gebied vervolgens in fases via een openbare procedure verkopen. Bij de verkoop gelden de vastgestelde kaders uit de Nota, het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan, zodat kwaliteit en samenhang worden gewaarborgd. Voor fase 1 wordt onderzocht of parallel aan de verkoopprocedure al een planologisch besluit kan worden voorbereid, zodat de realisatie van de eerste woningen sneller kan starten.

Met deze gebiedsontwikkeling bouwen we niet alleen aan nieuwe woningen, maar ook aan een toekomstbestendig, groen en levendig Wieringerwerf – een dorp dat klaar is voor de toekomst.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

Woonbehoefte

De gebiedsontwikkeling kan voorzien in een deel van de vraag vanuit de gemeente Hollands Kroon, maar overstijgt kwantitatief de vraag op de korte termijn. Dit betekent dat deze locatie ook leunt op de behoefte van buiten Hollands Kroon. Echter, niet voor niets is deze locatie als Woondeal-locatie aangewezen. Bouwen verder dan de lokale vraag is nodig om de landelijke wooncrisis te bestrijden. Bij de uitvoering van opvolgende fasen wordt oog gehouden voor flexibiliteit in doelgroep, vraag, aanbod en woningtypologie.

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 wordt onderzocht of het effectief en haalbaar is om de Schepenbuurt door middel van een tweede ontsluiting te verbinden met de Oosterterpweg. De uitkomsten uit dit onderzoek kunnen eventueel leiden tot een aanpassing van het plangebied voor wat betreft fase 2 en 3.

Woningcorporatie

Volgens de Woonvisie mag de sociale woningbouw uitsluitend door een woningcorporatie worden verhuurd. Door de (inmiddels teruggedraaide) huurbevriezing en andere omstandigheden als kostenstijgingen hebben woningcorporaties hun investeringscapaciteit bijgesteld. De huidige investeringscapaciteit van de woningcorporaties is mogelijk nu niet voldoende om de gewenste aantallen (30% sociale huur) in onze gemeente te realiseren. Het RVB is gewezen op dit risico. Het RVB ziet voldoende kansen dat mogelijk (ook) een toegelaten instelling buiten ons werkgebied samen met een ontwikkelaar inschrijft op deze gebiedsontwikkeling.

Alternatieven (incl. argumenten)

Verdichten binnen de kern

De gebiedsontwikkeling Oosterterp betreft een uitleglocatie buiten de bestaande contouren van Wieringerwerf. In de afgelopen jaren zijn al diverse inbreidingslocaties ontwikkeld of nog in ontwikkeling. De resterende mogelijkheden zijn niet voldoende en/of niet wenselijk binnen de bestaande dorpsdynamiek (hoogbouw is bijvoorbeeld niet wenselijk) om een dergelijke woningbehoefte in te vullen.

Grond aankopen

Volgens de Nota Grondbeleid vormt de gebiedsontwikkeling aan de Oosterterp een 'project met prioriteit', vanwege de enorme bouwopgave en de urgentie om snel te bouwen. De ontwikkelingsrol die de gemeente

bij deze projecten bij voorkeur aanneemt, is de rol van 'ontwikkelaar', 'regisseur' of 'stimulator'. We proberen zoveel als mogelijk regie te voeren, o.a. door de gronden aan te kopen. Dit gesprek is met het RVB gevoerd. Vanwege de bepalingen van het Didam-arrest (overheden moeten bij de verkoop van onroerend goed gelijke kansen bieden aan potentiële gegadigden en niet één partij rechtstreeks bevoordelen) en de bereidheid bij het RVB om de gronden zelf tot ontwikkeling te brengen, was het niet mogelijk en/of nodig om de gronden aan te kopen. Daarom is besloten onze rol als 'stimulator' aan te nemen.

Financiële gevolgen	
Kosten/opbrengsten	Geen kosten en geen opbrengsten.
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: <u>Plankosten</u> De gebiedsontwikkeling betreft voor de gemeente een facilitaire ontwikkeling. Volgens de bepalingen zoals genoemd in de samenwerkingsovereenkomst zijn met het RVB afspraken gemaakt over kostenverhaal van ambtelijke inzet. Wanneer door het RVB per fase een ontwikkelaar is geselecteerd voor verdere uitwerking van het plan wordt een anterieure overeenkomst tussen deze ontwikkelaar en de gemeente gesloten waarin vervolgafspraken over kostenverhaal zijn vastgelegd. <u>Gebiedseigen kosten</u> Kosten voor de aanleg van groen, wegen en andere (openbare) voorzieningen en infrastructuur binnen het projectgebied komen voor rekening van de nog te selecteren ontwikkelaar. Concrete afspraken hierover worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. <u>Gebiedsoverstijgende kosten</u> 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 worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.	
Communicatie	

Om tot een Nota van Uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling te komen heeft het RVB in samenwerking met de gemeente een uitgebreid participatieproces toegepast. Een verslag van dit proces is als bijlage bij de Nota opgenomen.

De Nota van Uitgangspunten wordt na vaststelling bekend gemaakt. Het document en de ter inzagelegging wordt actief aan de omgeving gecommuniceerd en is beschikbaar via de website van Hollands Kroon. Het Denkmee-platform heeft hierbij een ondersteunende rol.

Bijlagen
1. Nota van Uitgangspunten gebiedsontwikkeling Oosterterp Wieringerwerf