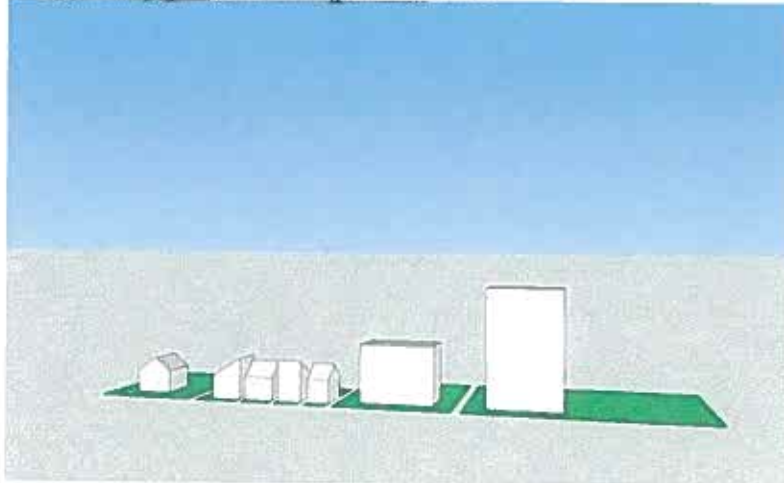


Uitgeefbaar

In Het Andere Wieringerrandmeer zijn 3 woningbouwlocaties opgenomen. Twee locaties liggen aan de noordkant van het meer, tegen de zuidoever van Wieringen. Het zijn smalle kustlocaties die een rationele verkaveling gericht op het water mogelijk maken. De andere locatie is die van het Oeverse Bos. Het grote voordeel van die locatie is dat deze in de tijd los van de ontwikkeling van het randmeer kan worden ontwikkeld. Dat betekent dat het mogelijk is om risicoloos een woningontwikkeling vooraf te laten gaan aan de eerste ontwikkelingen van het meer. Het tempo van de ontwikkeling kan eenvoudig worden afgestemd op het tempo van de markt. In de huidige marktcontext betekent het dat er in ieder geval een plek is waar kan worden begonnen met bouwen. Er wordt daar een locatie ontwikkeld die al voor het realiseren van het meer een kwaliteit in zichzelf heeft. De opbrengsten van de woningen zijn daarmee niet volledig afhankelijk gemaakt van een nog te realiseren meer.



Er is op beide locaties uitgegaan van een gemengd woningprogramma van goedkopere en duurdere woningen. Er is gerekend met vrijstaande woningen, tweekappers, rijwoningen van verschillend formaat en appartementsgebouwen. Alles bij elkaar zijn er 750 woningen opgenomen in de berekening.

Het moet mogelijk zijn op beide locaties een hoog percentage uitgeefbaar te halen. Eén locatie is smal en op het water georiënteerd. Daar is een vrij rationele lineaire verkaveling mogelijk. Er is zo veel ruimte direct grenzend aan de woonlocatie dat het netto-woongebied in vrij hoge dichtheden kan worden verkaveld. De andere locatie is die van het Oeverse Bos. Daar is het mogelijk een verkaveling te realiseren met vrije boskavels, waarbij de privé- of collectieve ruimte zorgt voor de lucht in de wijk.

In het basismodel is gerekend met een grote hoeveelheid vrijstaande woningen op kavels van 1000m² en nog zonder de hogere appartementsgebouwen. Dat betekent dat er nog rek in het plan zit om het ruimtegebruik te optimaliseren.

De totale grondopbrengsten van het woonprogramma zijn geraamd op € 55,5 miljoen nominaal. Dat komt neer op een prijs van € 107 per m² uitgeefbaar.



Saldo

Het totale saldo van Het Andere Wieringerrandmeer negatief, wat logisch is gezien de geringe oppervlakte van de uitgeefbare gronden ten opzichte van de niet-uitgeefbare gronden. Het saldo is -€ 130 miljoen.

Er is een verdere optimalisatie van het saldo mogelijk door de gunstige faseerbaarheid van het plan. Met name de locatie Oeverse Bos, waar het grootste uitgeefbare oppervlakte van het plan ligt, is los van de realisatie van het randmeer te ontwikkelen. Dat betekent dat grofweg 75% van de opbrengsten van het plan in theorie vooruitlopen op de kosten kunnen worden gerealiseerd.

Het contant gemaakt saldo van het gefaseerde plan is - € 80 miljoen, waarbij is gerekend met een interest van 6% en een kostenstijging van 2,5%.

Het bijkomende voordeel is dat Het Andere Wieringerrandmeer met veel minder risico's te ontwikkelen is. Het is mogelijk het tempo van de woningafzet af te stemmen op de markt. Daardoor is er ook veel minder risico dat er steeds op de kwaliteit van het plan wordt bezuinigd om de financiële risico's te beperken.

Conclusie

Het Andere Wieringerrandmeer is een plan waarvoor eveneens subsidie nodig is. Het is wel zo dat bij een reële inschatting van kosten en opbrengsten in ieder geval sprake zal zijn van een plan met een gunstiger saldo dan het oorspronkelijke plan, om de eenvoudige reden dat de technische uitvoerbaarheid eenvoudiger is, en omdat minder grond nodig is. Daardoor is het ook mogelijk een gunstiger saldo te halen met minder woningen dan in het oorspronkelijke plan.

De doorrekening van het andere Wieringerrandmeer geeft een inschatting van de kosten binnen de plangrenzen. Er is nog niet gerekend met aanvullende kwaliteiten en maatregelen buiten de plangrenzen, zoals die ook bij het oorspronkelijke plan plaatsvinden.

*Deze rapportage is opgesteld door J. Winsemius,
VGG adviseurs
Rietbaan 12
Capelle aan de IJssel
010 4421588*

Bijlage Overzicht financieel

verwerving				
agrarisch		€ 33.661.861		
erven		€ 10.071.910		
natuur		€ 1.213.977		
woonhuizen		€ 3.000.000		
subtotaal			€ 47.947.748	in BTW
inrichting				
water		€ 50.254.237		
waterkering		€ 20.091.936		
kanaal		€ 1.601.982		
natuur		€ 6.444.565		
infra		€ 8.069.980		
woongebied		€ 29.200.780		
			€ 115.663.479	ex BTW
woonprogramma	aantal	grondopbrengst		
vrijstaand	300	€ 27.067.341		
tweekap	75	€ 4.949.457		
rij 1	75	€ 3.814.079		
rij 2 met kap	75	€ 3.178.399		
rij 3 met kap	75	€ 2.860.559		
appartement 5 lagen	150	€ 4.734.756		
appartement 10 lagen	0	€ 0		
	750		€ 46.604.592	ex BTW



Position statement LTO Noord

LTO Noord is van mening dat we in Nederland zuinig moeten omgaan met de veelal beste landbouwgronden ter wereld. Gemiddeld is de opbrengst in Nederland 5 keer hoger dan gemiddeld elders in de wereld. De Wieringermeer is wereldwijd bekend vanwege de innovatieve en hoogwaardige land- en tuinbouw.

Van belang is dat bij nieuwe ontwikkelingen de landschappelijke kwaliteit van het prachtige landschap op en rond Wieringen verder wordt versterkt. Daarin speelt de land- en tuinbouw van oudsher een sleutelrol. Het gebied is immers voor het merendeel agrarisch in gebruik. Het huidige gebruik wordt alom gewaardeerd vanwege de groene en rustieke uitstraling. De land- en tuinbouw kan en wil een rol spelen bij de verdere invulling van vrijetijdsbesteding van burgers in het landelijk gebied in de regio.

Het huidige plan werkt negatief uit op de land- en tuinbouw in de regio. Er gaat veel goede landbouwgrond en hoogwaardige werkgelegenheid verloren. Met name de waterkwaliteit en waterkwantiteit voor de land- en tuinbouw staat op het spel. De zoetwatervoorziening wordt bedreigd door het huidige plan. De mogelijkheden voor beregening van zoutgevoelige gewassen wordt beperkt. De invloed op de directe omgeving door de aanleg van het Wieringerrandmeer is negatief door onder andere toename van kwel, verzilting en flora- en faunaschade.

Het Andere Wieringerrandmeer van het Wierings Beraad speelt hierop in. De omvang van het meer is beperkter van omvang. De betere landbouwgronden blijven agrarisch in gebruik. De zoetwatervoorziening wordt versterkt door grotendeels gebruik te maken van de huidige waterinfrastructuur.

T. Beishuizen,
algemeen voorzitter LTO Noord

Drs. T.H.H. van Vuren,
algemeen secretaris LTO Noord



Position statement Milieufederatie Noord-Holland / Landschap Noord-Holland

De Milieufederatie Noord-Holland en Landschap Noord-Holland hebben zich uitgesproken tegen de schorrenvariant. Omwille van het verdere proces en de wens om met het projectbureau, de provincie en gemeenten in contact te komen, hebben beide organisaties in het Wierings Beraad meegewerkt aan het tot stand brengen van een duurzaam alternatief, 'Het Andere Wieringerrandmeer'. Dit positionpaper zet de ecologische en landschappelijke argumenten op een rij waarom beide organisaties zich achter het alternatieve plan scharen en zich uitspreken tegen de schorrenvariant.

De Schorrenvariant, het voorkeursalternatief van provincie en gemeenten.

Ecologie

Het Wieringerrandmeer zou uitzicht bieden voor het realiseren van de Noordboog. De Noordboog is een multifunctionele robuuste zone met kwaliteitsnatuur, extensieve en verbrede landbouw, kleinschalig rood. Het kleinschalig rood is in de schorrenvariant vervangen door grootschalig rood (1850-2100 woningen). Dit rood wordt in het meer op verschillende eilanden gesitueerd en in het Robbenoordbos. Het grote aantal woningen en de positionering in het plangebied, zelfs midden in het bestaande bos, plus de buitensporige recreatieve wensen in de vorm van een staande mastroute leveren een zodanige druk op naar de omgeving (grote pleziervaartulgen, verkeer, lawaai, lichthinder) dat de natuurkwaliteit op voorhand onder druk komt te staan. De schorrenvariant legt geen nadruk op de natuur- en landschapsgerichte recreatie. Voor beide organisaties redenen temeer om zich tegen het plan te keren. Het onderzoek van het projectbureau dat inzichtelijk moest maken welke invloed er vanuit de woningen op de natuurkwaliteit te verwachten zou zijn, bleef ver onder de maat en gaf geen antwoord op relevante vragen.

Landschap

De huidige landschappelijke kwaliteit is zeer groot. De maatschappelijke vraag naar een Wieringerrandmeer en dus naar een nieuw landschap is legitiem. Hier kunnen wij onze ogen niet voor sluiten. Een nieuw landschap biedt nieuwe kansen voor de omgeving. Randvoorwaarde is echter wel dat het plan gebruik moet maken van bestaande landschappelijke kwaliteiten. Kleinschaligheid, rust, duisternis, cultuurhistorie zijn juist kwaliteiten die thans in het gebied aanwezig zijn en waarvoor het gebied in hoge mate wordt gewaardeerd. Een nieuw plan zou moeten voortbouwen op versterking van deze kwaliteiten. Het huidige plan respecteert deze kwaliteiten onvoldoende. Door de focus op een volstrekt nutteloze en zeer kostbare staande mastroute moeten bestaande kwaliteiten te veel wijken.



Secretariaat: S. v/d Meulen, Parklaan 28, 1777 BB Hippolytushoef, tel. 0227-595469

Position Statement Stichting Landschapszorg Wieringen

Stichting Landschapszorg Wieringen is van mening dat de discussie over het nut en de noodzaak van de aanleg van het Wieringerrandmeer opnieuw gevoerd zou moeten worden. De Schorrenvariant is voor een belangrijk deel gebaseerd op uitgangspunten en rapporten die achterhaald zijn door recentere inzichten en ontwikkelingen.

Enkele belangrijke bezwaren van SLW tegen het voorkeursalternatief:

- de geplande aanleg van 2100 woningen in en rond het randmeer: woningbouw van deze omvang verstoort de landschappelijke kwaliteit van dit gebied en sluit onvoldoende aan bij de vraag en draagkracht van de woningmarkt.
- natuurbedreigingen: de dreigende inkapseling van de Wierdijk, een rijksmonument, en het kappen van 200.000 bomen in het Robbenoordbos maken de natuur- en landschappelijke aspiraties van de Schorrenvariant ongeloofwaardig.
- de verwachte verkeerstoename: daarvoor is geen behoorlijke afwikkeling mogelijk.
- de verwachte toename van de zoute kwel in de Wieringermeer: de effecten ervan zijn onvoldoende in kaart gebracht.

Het Andere Wieringerrandmeer

Tijdens de aanloopfase en ontwikkeling van het project is onvoldoende gebruik gemaakt van de expertise van de lokale belangenverenigingen, waardoor o.a. de draagkracht van het plan ernstig is uitgehold. Aangedragen alternatieven of verbetervoorstellen zijn stelselmatig genegeerd.

Het Andere Wieringerrandmeer, ontwikkeld door de deelnemers aan het Wierings Beraad, is een alternatief dat in onze ogen wel aansluit bij de landschappelijke kwaliteit van het plangebied en problemen als hierboven genoemd niet oproept.

De organische samenhang tussen de kleuren 'zwart', 'groen', 'blauw' en 'rood', de betaalbaarheid en beheersbaarheid alsmede de flexibiliteit van dit plan maken dat Het Andere Wieringerrandmeer kan rekenen op een breed draagvlak.

Stichting Landschapszorg Wieringen roept de PPS-partijen alsmede de Commissie voor de MER dan ook op om Het Andere Wieringerrandmeer een volwaardige kans te geven in de MER.

Sjoeke v/d Meulen,
secretaris

Het Andere Wieringerrandmeer (HAW), het duurzame alternatief van het Wierings Beraad

Ecologie

In Het Andere Wieringerrandmeer wordt het meer teruggebracht in omvang, zodanig dat de ingrepen plaatsvinden met respect voor bestaande landschappelijke kwaliteiten, ecologische kwaliteiten van het Robbenoordbos en met respect voor de maatschappelijke wens om het eilandkarakter van Wieringen terug te brengen. De organisaties kiezen duidelijk voor kwaliteit in plaats van kwantiteit. Het aantal woningen wordt teruggebracht tot 750. De woningen worden aan de rand van het plangebied gesitueerd zodat de natuurkwaliteit gegarandeerd is. Er worden moerassen ontwikkeld en natuureilanden. De recreatie is bovendien natuurgericht.

Landschap

De huidige landschapsgrenzen en kwaliteiten van Wieringen en Wieringermeer worden grotendeels gerespecteerd. De grootste ingreep is de onder water zetten van polder Waard Nieuwland. Een kleiner aantal woningen en de in omvang kleinere ingrepen zorgen er voor dat de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten worden versterkt. Stille en duisternis gaan niet verloren. De recreatie is bovendien landschapsgericht. Pleziervaart blijft mogelijk, zij het in een voor het gebied passende kleinschalige vorm.



Milieufederatie Noord-Holland
Ernest Briët, directeur



Landschap Noord Holland
Jan Kuiper, directeur