

**Van:** [redacted] <[redacted]@opmeer.nl>

**Verzonden:** 15-07-2024 10:10

**Aan:** [redacted] <[redacted]@opmeer.nl>,  
[redacted] <[redacted]@opmeer.nl>,  
Herman ter Veen <[redacted]@opmeer.nl>

**Onderwerp:** 240715 Besluiten over geheimhouding 16 mei

---

Goedemorgen,

Afgelopen donderdag heeft de gemeenteraad het volgende besloten over de stukken van 16 mei 2024:

De raad besluit unaniem:

1. de besluitenlijst van 16 mei 2024 ongewijzigd vast te stellen;
2. de geheimhouding op te heffen van de besluitenlijst van 16 mei 2024;
3. de geheimhouding op te heffen van het collegebesluit van 7 mei 2024;
4. de geheimhouding op te heffen van de getoonde PowerPoint-presentatie van 16 mei 2024 en geheimhouding op te leggen op de informatie in de presentatie die persoonsgegevens bevat, op basis van artikel 5.1, lid 2e van de Woo.

LET OP: De PowerPoint is dus gedeeltelijk zwartegelakt!!! Dit is ook de enige versie die openbaar gemaakt mag worden.

Vanmiddag wordt op [www.gemeenteraadopmeer.nl](http://www.gemeenteraadopmeer.nl) de getekende besluitenlijst en de (geanonimiseerde) PowerPoint gepubliceerd, daarmee zijn ze ook actief openbaar gemaakt. Ik voeg ze tevens hier toe als bijlage, zodat jullie er ook over beschikken.

Het is overigens de verantwoordelijkheid van de gemeentesecretaris om het collegebesluit openbaar te maken.

Met vriendelijke groet,

**L. Gijben**

Griffier

**Gemeente Opmeer**

Klaproos 1, 1716 VS Opmeer | Postbus 199, 1715 ZK Spanbroek | Telefoon 0226 - 363 333

Bezoek [www.opmeer.nl](http://www.opmeer.nl) en volg ons op [Facebook](#) en [LinkedIn](#)

# Koerswijziging Hoogwoud-Oost

Aanleiding en toelichting vertrouwelijk collegebesluit 30 april 2024

\* noot: het collegebesluit is genomen op 7 mei 2024

Raadsbijeenkomst 16 mei 2024



# Inleiding

gemeente

**opmeer**



Overeenkomst met  
ontwikkelcombinatie

Gebiedsvisie Hoogwoud - Oost

Omgevingsplan Wonen 1

# Inhoud



1. Aanleiding en inhoud collegebesluit
2. Toelichting onderdelen besluit
3. Stand van zaken - tijdsplanning

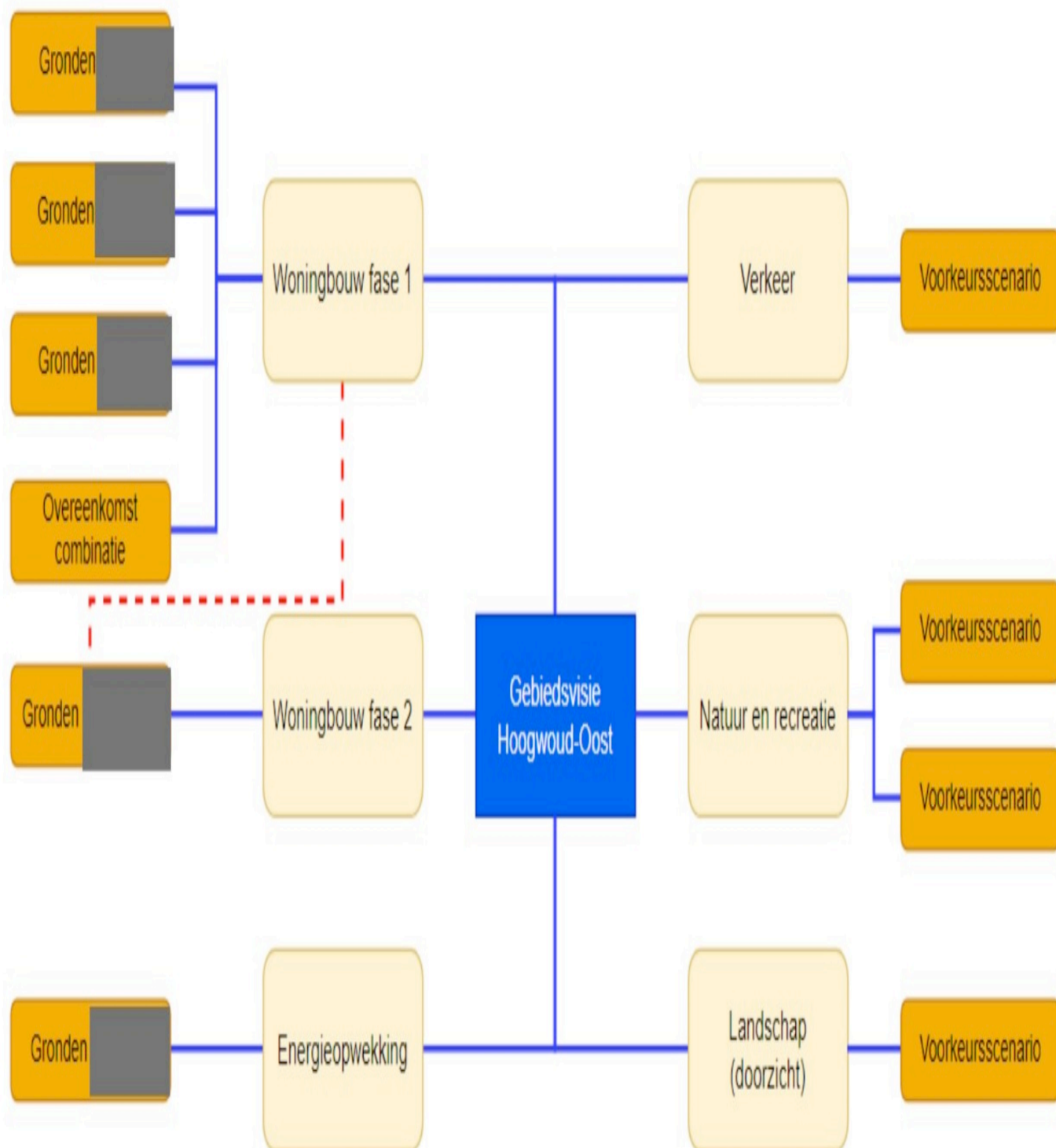
# Aanleiding



## Na bijna 2 jaar nog steeds geen overeenkomst met ontwikkelcombinatie

- Sinds 30 juni 2022 nog geen getekende overeenkomst en GREX
- Wezenlijk onderdeel van het (ontwerp-) omgevingsplan en de GREX HWO
- Oorzaak: complexiteit opgave - moeizame gesprekken kostentoedeling

# Componenten opgave (sinds 25 juni 2022)



# Puzzelstukken HWO

## 1. Inhoudelijk

- Woningbouw
- Verkeer
- Cultuur, landschap en natuur
- Energieopwekking

## 2. Procedureel

- Gebiedsvisie
- Omgevingsplan
- WVG

## 3. Contractueel

- SOK -> AOK
- Verwerving grond
- Bijdrage gemeente
- Bijdragen derden

## 4. Financieel/GREX

- Grondverwerving
- Kostenverhaal: groen, energie en wegen  
Compenserende maatregelen
- Opbrengsten en kostenverdeling

## 5. Gemeentelijke rol

- Actieve rol
- Faciliterende rol



# Samenhang ruimtelijke procedures

## 3 parallelle ruimtelijke procedures:

1. de Wro-procedure voor de gebiedsvisie;
2. de Wro-procedure voor het omgevingsplan + anterieure overeenkomst;
3. het voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

## Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost

Participatie

Voorkeursrecht  
(Wvg)

Vooroverleg

- Provincie NH
- Waterschap
- Landschap NH
- Recreatieschap
- Regio WF

Verkeers-  
onderzoek

## Bestemmingsplan Hoogwoud-Oost, Wonen I

Verkavelingsplan

Onderzoeken

- Archeologie
- Bodem
- Flora en Fauna

Anterieure overeenkomst

Kostenverhaal

Grondexploitatie

# Collegebesluit 30-04-24

\*noot: het collegebesluit is genomen op 7 mei 2024



## Koerswijziging gemeente van samenwerking naar faciliterend:

- a. Rol gemeente van samenwerkend naar faciliterend + beëindiging SOK.  
Intentieovereenkomst → anterieure overeenkomst
- b. Bestuursopdracht voor de woningbouwontwikkeling van Wonen I - HWO
- c. Vaststellen informatienotitie 'woningbouwontwikkeling Hoogwoud-Oost'

## Geheimhouding in verband met belangen gemeente en ontwikkelaars:

- d. Geheimhouding op dit voorstel met bijbehorende bijlage
- e. De gemeenteraad te informeren in besloten deel RV 16 mei 2024

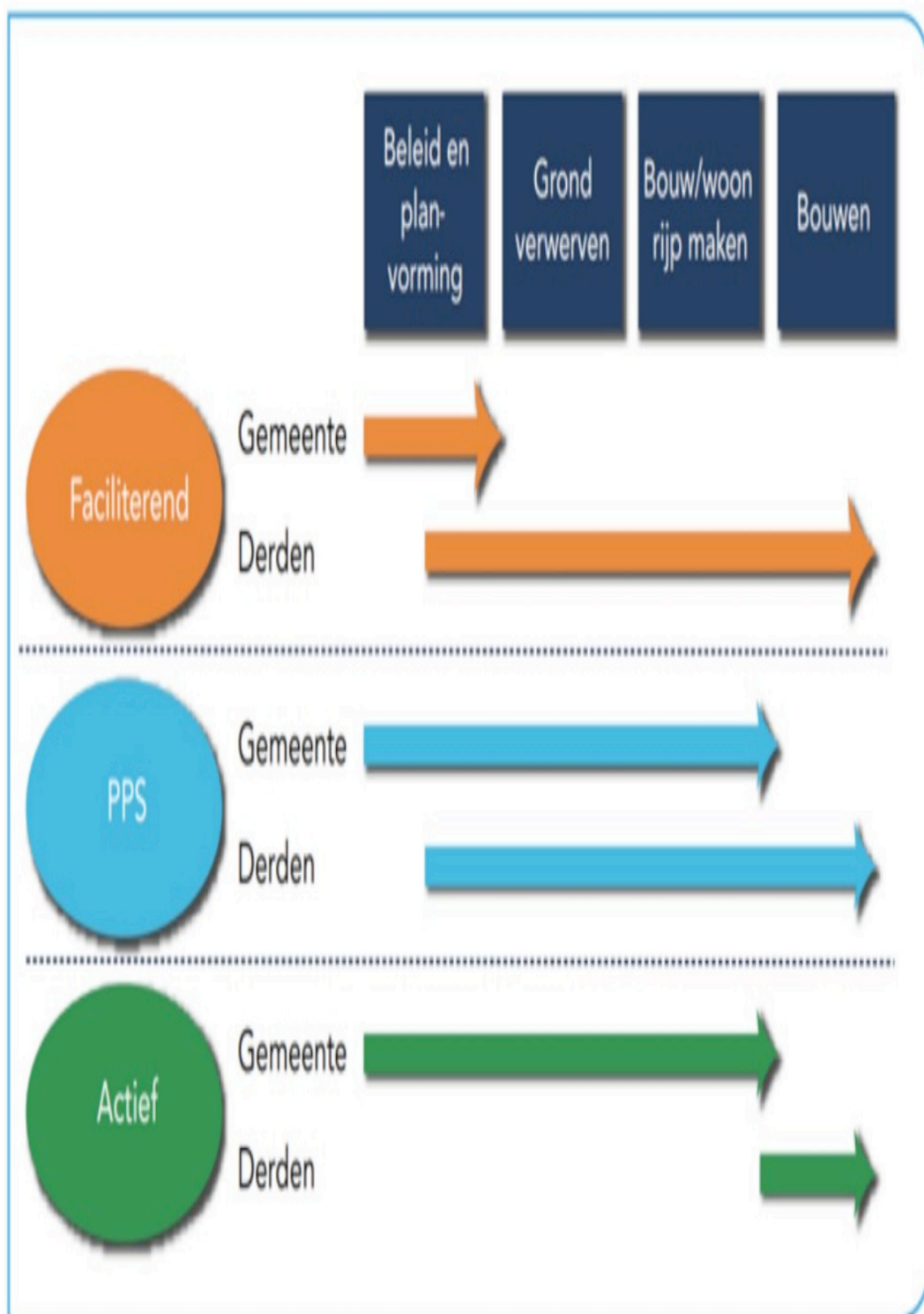
# a. SOK → Faciliterend



## Versnelling van de woningbouw in Hoogwoud Oost:

- Marktsituatie woningbouw verslechterd.  
Groei gebiedsontwikkeling → aantal stakeholders en mogelijke bezwaarmakers
- Juridische en wettelijke ontwikkelingen, zoals Didam-arrest en Omgevingswet 2024
- Puzzel lastig oplosbaar zonder risico's in geld en tijd → faciliterende rol
- Kerntaak gemeente mogelijk maken van woningbouw, zo snel mogelijk!

# Vormen van grondbeleid (VNG 2018)



# Doelen en risico's (VNG)



	Actief	PPS	Faciliterend
Ruimtelijke doelen bij het bestemmingsplan en projecten	Omdat de planvorming bij de gemeente ligt, kan direct op de ruimtelijke doelen worden gestuurd.	Deels gelijk aan faciliterend, maar met dit verschil dat tussentijds ook sturing mogelijk is in de samenwerkingsrelatie	Afspraken nodig met ontwikkelende partij: Sturen door goede kaderstelling vooraf en met exploitatieplan of anterieure overeenkomst.
Financiële risico's	Een groot deel van de risico's en de opbrengsten ligt bij de gemeente. Bij een bouwclaim heeft de gemeente zich bovendien verbonden aan één afnemer.	De verdeling van de financiële lasten en lusten is een kernpunt van de PPS. Risico's worden gedeeld met een bepaalde verdeelsleutel.	Ontwikkelende partijen lopen de financiële risico's. Zij kunnen profiteren van een positief saldo grondexploitatie.

Bron: <https://vng.nl/artikelen/raadgever-grondbeleid>



## b. Bestuursopdracht woningbouw



### Duidelijkheid in de opdracht van het college aan de ambtelijke organisatie:

- Vervolgproces wordt toegelicht waarbij de gemeente een faciliterende rol inneemt.
- Intentieovereenkomst met faciliterende rol → anterieure overeenkomst (AOK).
- Onderdeel van deze AOK: kostenverhaal van onder andere:
  - ✓ reeds gemaakte en nog te maken ambtelijke en externe kosten;
  - ✓ bovenwijkse voorzieningen zoals de gebiedsontsluitingsweg.

# Verbeelding Wonen I

Opgesteld door bureau BRO in opdracht  
van samenwerking ontwikkelcombinatie –

Gemeente Opmeer

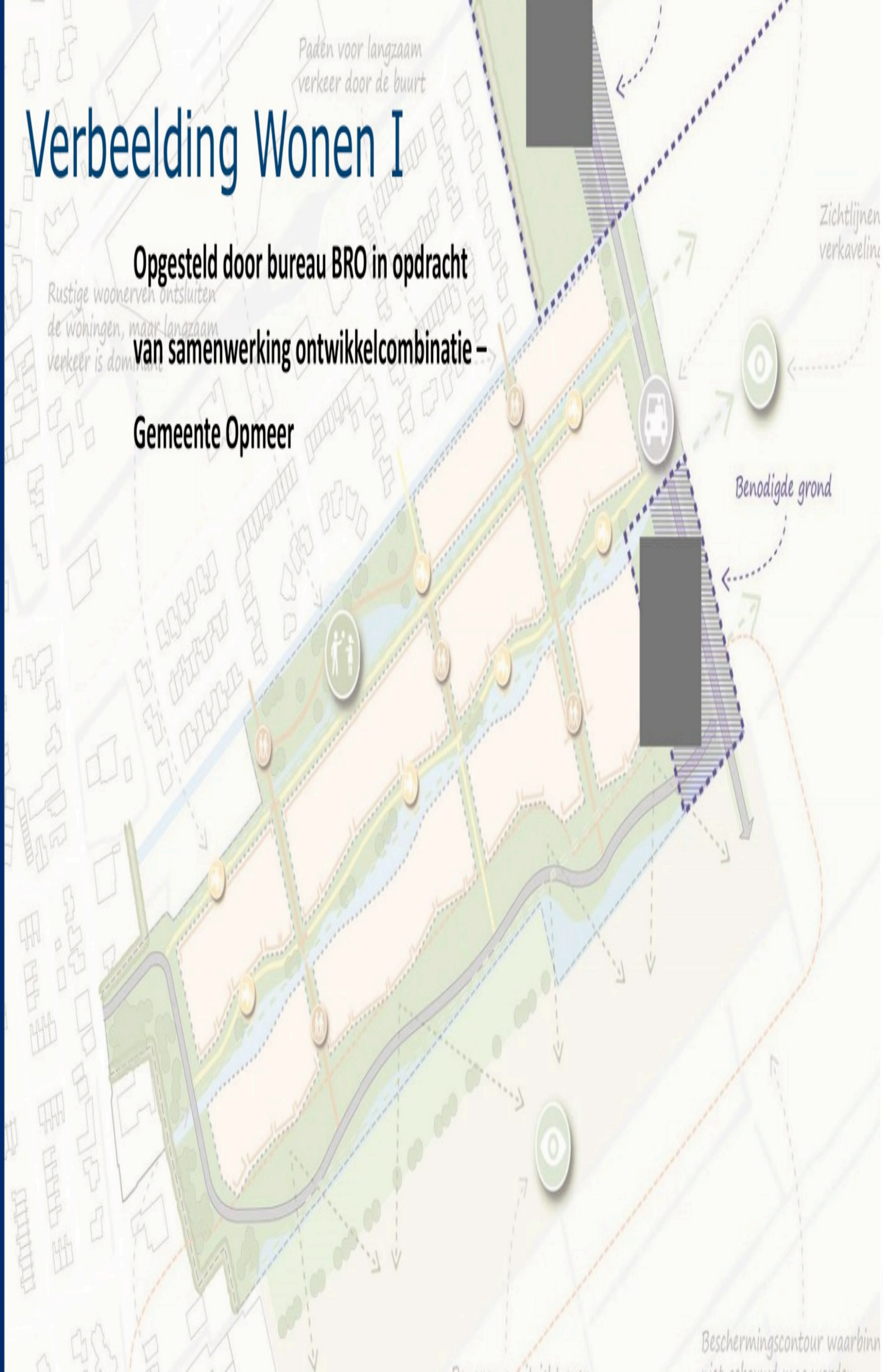
Paden voor langzaam  
verkeer door de buurt

Rustige woonerven ontsluiten  
de woningen, maar langzaam  
verkeer is dominant

Zichtlijnen  
verkaveling

Benodigde grond

Beschermingscontour waarbinn  
niet gehandeld mag worden



# c. Vaststellen informatienotitie



## Duidelijkheid in de verschillende oplossingsrichtingen en advies:

- Grote ontwikkeling voor de gemeente Opmeer onbekend terrein
- Ervaringen met de SOK woningbouwlocatie Heereweide 15 jaar oud
- Stroef verlopend samenwerkingsproces → faciliterende rol
- Ontrafelen complexiteit, oplossingsrichtingen en advies voor versnelling
- Notitie ligt ter inzage bij de Griffie en kan geanonimiseerd openbaar worden gemaakt



# Activiteiten per rol



PPS (huidige rol)	Faciliterende rol	Publiekrechtelijke rol
Vaststelling gebiedsvisie Hoogwoud-Oost		
Gezamenlijk komen tot een definitief verkavelingsplan <sup>2</sup>	-	-
Financiële vertaling volledige woningbouwplan en organisatie in een gezamenlijke GREX	-	-
Onderhandelen en vastleggen van wederzijdse belangen en afspraken in een Uitvoeringsovereenkomst. (nadere uitwerking SOK)	Vastleggen procesafspraken, bijdragen ontwikkelaars (o.a. procedurekosten en <u>bovenwijkse</u> voorzieningen) en risico's in anterieure overeenkomst (AOK)	-
Opzetten en juridisch vastleggen gezamenlijke organisatie (bijvoorbeeld CV/BV-construct)	-	-
Gezamenlijk opzetten ontwerp-omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan	-	-
Vaststellen ontwerp-omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan	Vaststelling ontwerp-omgevingsplan, beeldkwaliteitsplan en AOK	Behandeling van het omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan incl. exploitatieregels waarin het kostenverhaal wordt geregeld!!
Gezamenlijk verantwoordelijkheid voor de GREX gedurende de realisatie van Wonen I.	Beheren van de afspraken in de AOK.	-

# d. Opleggen geheimhouding



## Economisch belang van de gemeente:

- Geheimhouding tot de belangen van partijen voldoende zijn gezekerd.
- College verwacht dat deze voor het zomerreces kan worden opgeheven.

# e. Informeren gemeenteraad



## Andere invulling aan de opdracht uit 2022 van de raad aan het college:

- Besluitvorming formeel bij het college maar gepast om de gemeenteraad te informeren
- Raad heeft op 17 februari 2022:
  - ✓ krediet beschikbaar gesteld voor verwerving en ontwikkeling van grond
  - ✓ deze te bestemmen voor woningbouw
  - ✓ opdracht gegeven tot samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaars.
- Andere invulling van het raadsbesluit - verwerven grond niet meer nodig
- Kostenverhaal is bij samenwerking of AOK vergelijkbaar
- Afzien van een risicodragende participatie → geen ontwikkelwinst
- Kosten voor het aanjaagteam t.b.v. HWO niet volledig "terugverdiend" (verwachting)
- Eventuele tegenvaller of strop door participatie is uitgesloten: geen percelen te verwerven

# Wat wijzigt er?



## Wijziging te sluiten overeenkomsten en te verwerven gronden:

1. Overleg ontwikkelaars om SOK HWO van 30 juni 2022 te beëindigen.
2. Opstellen intentieovereenkomst → AOK tbv faciliterende rol
3. Impasse wordt doorbroken en daarmee wordt een versnelling bereikt

## Financiële consequenties en gevolgen voor de planning:

1. Financiële consequenties beide partijen in AOK; borging kostenverhaal
2. Kosten aanjaagteam woningbouw maakt voor zover mogelijk verhaald.
3. Verdere vertraging voor de woningbouw HWO wordt voorkomen
4. De weg staat vrij voor het opstellen van een omgevingsplan HWO Wonen I

# Planning HWO (best case scenario)



## Planning gebiedsvisie:

1. Tweede behandeling ARO Commissie (provincie) eind juni
2. Afronden onderzoeken opties gebiedsontsluitingsweg en opstellen globale GREX HWO
3. Afronden ecologische, verkeers- en haalbaarheidsonderzoeken
4. Opstellen intentieovereenkomst Gebiedsontwikkeling HWO (**zomer 2024**)
5. Collegebesluit ter inzage legging Ontwerp Omgevingsvisie (**aug/sep 2024**)
6. Raadsbesluit Nota van Inlichtingen en vaststellen Omgevingsvisie HWO (**eind 2024**)
7. Collegebesluit vaststelling AOK Wonen II + beëindiging SOK  
afzien recht eerste koop en beëindigen WvG (**Q1 2025**)

## Planning Omgevingsplan HWO Wonen I:

1. Opstellen AOK Wonen I met ontwikkelcombinatie (**zomer 2024**)
2. Vaststellen concept Omgevingsplan Wonen I (**sept/okt 2024**)
3. Collegebesluit ter inzage legging Ontwerp Omgevingsplan Wonen I (**januari 2025**)
4. Raadsbesluit nota van zienswijzen en Omgevingsplan HWO Wonen I (**mei 2025**)

Vragen en opmerkingen?

# RAADSVERGADERING VAN 16 MEI 2024

## BESLOTEN AGENDAPUNT



### AANWEZIG

Voorzitter:	dhr. G.J. van den Hengel	
Griffier:	mw. L. Gijben	(griffier)
Leden:	dhr. C.A.M. Anink	(DSV)
	mw. J.C. Appelman	(PvdA/GL)
	dhr. S.J.G. Bankras	(CDA)
	dhr. A.J.P. Beemster	(CDA)
	dhr. N.J.J.M. Bosch	(LPO)
	dhr. D.C. Hagens	(DSV)
	dhr. P.J. Hoek	(VVD)
	dhr. M.P.M. Hoogland	(CDA)
	mw. D. Korver-Bellis	(GB)
	mw. E.A.M. Leek	(CDA)
	dhr. J.A.M. van Lieshout	(PvdA/GL)
	dhr. R.G.J. Pelt	(GB)
	dhr. L.J.J. Schilder	(LPO)
	dhr. C.J.M. Schipper	(VVD)
	dhr. J.T.M. Stam	(GB)
Wethouders:	dhr. V.B. Buis	
	dhr. R.W. Tesselaar	
	dhr. H.P.J.M. ter Veen	
Ambtelijke org.:	dhr. Winder (gemeentesecretaris)	
	[redacted] (adjunct-gemeentesecretaris)	
	[redacted] (omgevingsmanager)	
	[redacted] (gebiedsontwikkelaar aanjaagteam woningbouw)	

### 1. Heropening

De voorzitter heropent de vergadering om 20:35 uur. De voorzitter vraagt aan de gemeenteraad of hij verder wilt vergaderen in beslotenheid.

De heer Pelt vraagt of de geheimhouding op de besluitenlijst van het besloten deel van de raadsvergadering van 5 oktober opgeheven kan worden. Wethouder Ter Veen geeft aan dat het college ernaar streeft hier voor het zomerreces duidelijkheid over te geven, zodat de gemeenteraad oor het reces de geheimhouding kan opheffen.

Hierna besluit de raad unaniem:

met gesloten deuren verder te vergaderen.

De voorzitter benadrukt dat alles wat vanaf nu besproken wordt geheim is, conform artikel 23, lid 4 van de Gemeentewet.

De voorzitter geeft aan dat het college een besluit heeft genomen dat geheim is. Het college heeft geheimhouding opgelegd op basis van de uitzonderingen genoemd in de Wet open overheid onder artikel 5.1, lid 2, onder b. Het college wil aan de gemeenteraad het collegebesluit toelichten.

De voorzitter geeft wethouder Ter Veen het woord. Wethouder Ter Veen leidt het onderwerp in. Hij geeft aan dat de gemeenteraad afgelopen najaar is geïnformeerd naar de stand van zaken met betrekking tot de lopende onderhandelingen en de status van de percelen. Hij licht toe dat er twee jaar geleden een samenwerkingsovereenkomst is afgesloten met de projectontwikkelaars ten aanzien van het eerste perceel dat is gekocht door de ontwikkelaars.

De gemeente heeft geen gronden gekocht in Hoogwoud-Oost. Er is wel de afspraak gemaakt met de projectontwikkelaars (die de grond in bezit hebben) dat de gemeente recht van eerste koop heeft. De gemeente krijgt dan de grond geleverd en brengt deze in, in een nog op te richten construct. Dit is opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst.

De wethouder geeft aan dat het college graag de snelheid erin wil houden. De vertraging zit niet in het opstellen van de gebiedsvisie of het omgevingsplan, maar in de lopende onderhandelingen over de uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst met de projectontwikkelaars. Er is veel discussie over de toedeling van de bovenwijkse kosten die langdurig duren. Om die reden heeft het college ervoor gekozen om een andere koers in te slaan in de vorm van een anterieure overeenkomst.

neemt het woord over van de heer Ter Veen. Hij licht toe dat het college een faciliterende rol wil aannemen in het proces. Hij legt uit dat er na twee jaar nog geen overeenkomst is gesloten met de ontwikkelcombinatie en dat er geen grondexploitatie ligt. Het college heeft dus gekozen voor een koerswijziging en heeft besloten af te stappen van de samenwerkingsovereenkomst en te kiezen voor een anterieure overeenkomst. Dit is in samenspraak met de ontwikkelcombinatie. Het verschil is dat de gemeente minder financieel risico loopt bij een anterieure overeenkomst, maar minder invloed heeft gedurende het uitvoeringsproces. Dat betekent dat de gemeente vooraf duidelijke kaders zal moeten stellen over de ontwikkeling van woningen en de openbare ruimte.

legt uit dat de kosten van het aanjaagteam voor de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost niet volledig terugverdiend zullen worden. Het college streeft er wel naar zoveel mogelijk kosten binnen de anterieure overeenkomst te verhalen, maar daar zitten juridische grenzen aan. Het college is ook voornemens om de kosten van o.a. de gebiedsontsluitingsweg op te nemen in de overeenkomst. Het kan wel acht jaar duren voordat deze weg er is, dus er is onderzoek gedaan hoeveel woningen er maximaal gebouwd kunnen worden zonder dat er een ontsluitingsweg ligt. Omdat uit het onderzoek blijkt dat het een substantieel aantal woningen betreft, zou het mogelijk zijn dat er wel gestart kan worden met woningbouw zonder dat deze weg er ligt. Doordat het college voor deze koerswijziging heeft gekozen, is de weg vrij om verder te gaan met het opstellen van de gebiedsvisie en het omgevingsplan. Er wordt eerst een nieuwe intentieovereenkomst gesloten, en daarna wordt er een anterieure overeenkomst opgesteld.

Qua planning geeft aan dat de gebiedsvisie eind 2024 vastgesteld kan worden en het omgevingsplan waarschijnlijk in mei 2025. Deze planning is haalbaar nu gekoerst wordt op een anterieure overeenkomst.



De voorzitter vraagt of de gemeenteraad vragen heeft over de toelichting van het college.

**J**: hoe zorgt het college ervoor dat de projectontwikkelaars zich gaan houden aan de gemaakte afspraken, bijvoorbeeld zodat er voldoende betaalbare woningen voor jongeren worden gebouwd?

Antwoord college: de rol die we krijgen is formeler, waardoor het grondbeleid en andere afspraken zoals de Woondeal en het Westfries Afstemmingskader leidend zijn voor de afspraken.

**J**: staan de kosten van het aanjaagteam opgenomen in de balans?

Antwoord college: antwoord op deze vraag volgt later.

Nazending antwoord: Ja, de kosten van het aanjaagteam staan op de balans.

**J**: de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) ligt op het gebied Hoogwoud-Oost, die we kan die gronden kopen die nu nog niet zijn gekocht? En hoe vaak heeft het college al ontheffing verleend van de Wvg?

Antwoord college: iedereen kan die gronden kopen, alleen de gronden moeten altijd eerst aangeboden worden aan de gemeente. Als de gemeente besluit de gronden niet te kopen, dan is het aan de vrije markt. De tweede vraag komt het college op terug, omdat dat uitgezocht moet worden hoeveel aanvragen er zijn geweest.

Nazending antwoord: In totaal is er vier keer grond aangeboden aan de gemeente waarop het WVG rust.

Het college heeft in totaal drie keer besloten om geen gebruik te maken van het WVG en in één geval heeft de aanbieder zich terug getrokken. Dus in drie gevallen is het WVG opgeheven; dit is op de gronden Herenweg 6, Herenweg 6C en Middenweg NST 1 (Fonds Bregman/Liander).

**J**: wanneer kan de Wvg eraf?

Antwoord college: zodra de gebiedsvisie is vastgesteld, kunnen we ook bepalen wat nodig is om de gebiedsvisie te realiseren en dan kunnen we kijken waar de Wvg vanaf gehaald kan worden.

**J**: hoe zorgen we ervoor dat we kunnen sturen op de ontwikkeling, zodat we net als met de ontwikkeling van de Heerenweide invloed hebben op de uitstraling en indeling van de wijk?

Antwoord college: we kunnen van tevoren vaststellen hoe de wijk eruit moet zien, door een beeldkwaliteitsplan vast te stellen, de Woondeal toe te passen en een ruimtelijk ontwerp met uitgangspunten vast te leggen. Vanwege de anterieure overeenkomst is het wel zaak om alles van tevoren goed vast te leggen.

**J**: betekent dit ook dat de provincie gaat meewerken aan deze ontwikkeling?


Antwoord college: de gesprekken met de provincie en de ARO (Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Noord-Holland) waren voorzichtig positief.

**J**: de raad heeft in februari 2022 een besluit genomen om opdracht te geven voor het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelcombinatie. Is het college wel bevoegd om dit raadsbesluit terug te draaien? En is er wel rekening gehouden met de intentie van het raadsbesluit om invloed te hebben op de gebiedsontwikkeling?

Antwoord college: het raadsbesluit gaf de opdracht om een overeenkomst aan te gaan op basis van de budgetten die de raad heeft goedgekeurd, maar we kiezen ervoor om geen gebruik te maken van deze budgetten. De raad is later in het proces bevoegd om een besluit te nemen over de gebiedsvisie en het omgevingsplan. Daarnaast kan de ontwikkelaar alleen maar ontwikkelen als hij zich houdt aan het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan, anders wordt er geen vergunning verleend. Dus daardoor heb je als gemeente en als gemeenteraad wel invloed.

**J**: worden alle juridische kosten die de gemeente gemaakt heeft ook verhaald via de overeenkomst?

Antwoord college: dat weten we nog niet.

: kan het college aangeven waar de onderhandelingen op zijn vastgelopen?

Antwoord college: er waren grote verschillen van inzicht over toedeling van de bovenwijkse kosten die langdurig duren. Er waren grote verschillen in hoe men aankeek tegen de kostenverdeling en er was geen zicht op dat daar snel toenadering gevonden kon worden. We hebben toen samen gekeken hoe we daaruit konden komen en toen is ons geadviseerd te kijken naar een anterieure overeenkomst.

Een aantal raadsleden uiten hun zorgen over de mate waarin het college en de raad nog invloed zullen hebben op de ontwikkeling en of het verstandig is om de koop van de gronden over te laten aan anderen. Het college benadrukt dat de koerswijziging mogelijkheden biedt om vooraf te sturen en te bepalen hoe de gemeente het wil hebben. Het is mogelijk om overeenkomsten af te sluiten voor kortere periodes, zodat je de ontwikkeling kan faseren en steeds korte periodes vooruit moet kijken en tussentijds kan bijsturen.

De voorzitter bedankt iedereen voor zijn/haar inbreng en benadrukt dat de geheimhouding geldt voor alles wat besproken is in dit gedeelte van de raadsvergadering en de betreffende stukken die het college naar de raad heeft toegezonden.

## 2. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 22:00 uur.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 11 j

  
voorzitter

  
plv. griffer