

Procesbeschrijving HWO sinds ondertekening overeenkomst 25 juni 2022

14-11-2023

J 5.1.2.e

Korte historie

Op 17 februari 2022 heeft de Raad besloten tot participatie in de ontwikkeling Hoogwoud-Oost (HWO). Vervolgens is op 25 juni 2022 met de marktpartijen een samenwerkingsovereenkomst gesloten. De verwachting was om voor eind 2022 een anterieure overeenkomst hierop te sluiten met een GREX en een vastgestelde gebiedsvisie, met direct uitzicht op het starten van de bestemmingsplanprocedure. Augustus 2022 is er regulier overleg met de marktpartijen gestart in een projectgroep. Hiervan zijn verslagen gemaakt, conform afspraak verzorgd door USP.

Het is nu november 2023;

- er is een gebiedsvisie in concept die in december te goedkeuring naar het College kan;
- het overleg over de GREX is constructief, maar duurt meestal lang en het streven is overeenstemming voor eind 2023;
- De marktpartijen willen een overeenkomst nader uitwerken als de gemeenteraad de gebiedsvisie heeft vastgesteld. Dit geeft hen meer comfort en zekerheid richting de gemeente t.a.v. de ontwikkeling Hoogwoud-Oost.

Belangrijkste reden dat het langer duurt;

De eerste planning bleek te optimistisch en er komt meer werk bij kijken en procedures die gevolgd moeten worden dan gedacht. Dit is in de praktijk (bijna altijd) het geval.

Daarnaast zijn de volgende zaken van invloed;

Gebiedsvisie en ARO provincie

- De gebiedsvisie was niet voor eind 2022, maar een eerste versie na nieuwjaar
- De ARO van de provincie heeft eind januari deze visie besproken en ze hadden veel bedenkingen bij de visie die nadere studie en uitwerking behoefden. Belangrijk onderdeel was de verkeersontsluiting, waar Movares een aanvullend onderzoek voor heeft gedaan wat in september 2023 gereed was en is gepresenteerd aan de wethouders.
- Dit is verwerkt in de gebiedsvisie die eind oktober in concept gereed was.

Planvorming en woningverdeling

- Belangrijke basis voor de opbrengsten is de woningverdeling. Daarvoor is een uitwerking van het plan gemaakt. Het heeft tot het voorjaar van 2023 geduurd voor partijen het eens zijn geworden over de woningverdeling.
- Verder spelen inrichting van het openbare gebied, het verkeer en met name het parkeren een rol. De plannen tot nu toe voldoen nog steeds niet aan de parkeernorm die de gemeente hanteert.
- Tenslotte stelt de provincie vele eisen aan een goede landschappelijke inpassing wat tijd heeft gekost dit goed in de gebiedsvisie in te passen.

GREX

- Tussen partijen is afgesproken om de opzet voor Heerenweide als vertrekpunt voor deze GREX te gebruiken. Gemeente en marktpartijen verschillen van mening wat daar dan onder verstaan moet worden. Tevens blijkt Hoogwoud Oost ook minder goed te vergelijken te zijn met Heerenweide dan eerder gedacht. Dat maakt het erg lastig om tot een eensluidende input van kosten en opbrengsten te komen, waarover sinds voorjaar 2023 wordt gesproken en ook volop gerekend, maar we er nog niet uit zijn.
- Tevens speelt mee dat er nog kosten voor de nieuwe ontsluitingsweg meegenomen moeten worden. Voor september kon daarin geen voortgang geboekt worden, omdat nog niet duidelijk was welke ontsluitingsvariant gekozen zou worden.
- Eveneens in de zijlijn, maar niet onbelangrijk zijn de grondverwervingen. Met name de aanpalende grond van een agrarisch ondernemer speelt een belangrijke rol, omdat deze sinds voorjaar/zomer 2023 aanvullende vergunningen heeft gekregen voor het realiseren van een mestfoliebassin, waarbij de hindercirkel van grote invloed is op de mogelijkheden voor woningbouw in fase 1. Dit nieuwe feit maakt dat de gesprekken met de grondeigenaar van groter belang zijn geworden en die nemen helaas hun tijd.

Specifieke omstandigheden

- Bij de marktpartijen hebben persoonlijke omstandigheden voor enig uitstel geleid.
- De gemeente heeft in juli 2023 een nieuwe projectleider aangetrokken voor HWO en overdracht van werkzaamheden gaat altijd met enige vertraging gepaard.

Samenvatting en vervolg

Bij de start van het project is een te optimistische planning gehanteerd. Daarnaast vroegen een aantal zaken extra onderzoek en overleg. De GREX besprekingen zijn later gestart en blijken complex, wat meer tijd kost en de gebiedsvisie heeft, mede door de provincie, vertraging opgeleverd, maar is wel van belang voor verdere besluitvorming. Tenslotte spelen enkele specifieke factoren mee en is er niet altijd even voortvarend doorgepakt.

Omgekeerd is er veel bereikt en zijn essentiële voortgangsbesluiten komende maanden ook te nemen, waarna de procedure voor het Omgevingsplan gestart kan worden en de samenwerking met de marktpartijen bekrachtigd.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen