

Notitie Hoogwoud-Oost

Stand van zaken, overwegingen vervolgstappen

A. Gebiedsvisie

Voor Hoogwoud Oost is een gebiedsvisie in de maak. Het gebied omvat het hele landelijke deel ten oosten van de Herenweg met woningbouw, een zonnepark, recreatiegebied en groen en de verkeerontsluiting. De stand van zaken

1. Verkeer

Noordelijke verbindingsweg

Voor een goede ontsluiting van de wijk Wordt bedoeld op het gebied Wonen I of de combinatie van Wonen I + II? is op den duur een noordelijke verbinding naar Koningspade gewenst en voor De Boet wordt dit een belangrijke ontsluiting Waar is deze bewering op gebaseerd?. Vandaar dat De Boet bij moet gaan dragen in de kosten om deze weg te realiseren. Het hele plan op welk plan wordt bedoeld? verkeert nog in een initieel stadium, waarvoor feitelijk alles nog geregeld moet worden en op dit moment dus nog alles onzeker is.

Ontsluiting vanaf Oosterboekelweg

Voor de noordelijke ontsluiting van de wijk is al in Fase 1 Wordt bedoeld op de realisatie van Wonen I? een weg via het eigendom van [N] nodig. We zijn wel in gesprek, maar nog behoorlijk ver van overeenstemming om deze grond aan te kopen. Dus dit is nog uiterst waarom deze kwalificatie? onzeker op dit moment.

Ontsluiting via De Veken in fase 2

Als Ook Fase 2 Wordt bedoeld op Wonen II? gerealiseerd wordt en daarmee de rest van de wijk, is verlenging van de ontsluiting naar De Veken nodig Waaruit blijkt dit?. Dit mede om dan de Herenweg en Middelenweg afdoende te ontlasten. Behalve als idee is hier nog geen verdere uitwerking aan gegeven, maar dit speelt pas na ca. 2030, als opstart fase 2 gaat spelen.

2. Eigendom en beschikbaarheid

Eigendommen en verwerving Fase 1 (Wonen I?)

Voor Fase 1 zijn de gronden van [N] en [N] nodig. Met hen is nog geen overeenstemming voor aankoop bereikt. De gronden van [N] zijn in bezit van een marktcombinatie, waarmee de gemeente een overeenkomst tot ontwikkeling en realisatie heeft.

[N] ligt ten zuiden hiervan (Fase 2, zie onderstaand), maar mag uitbreiden en een mestfoliebassinkuil realiseren die met een hindercirkel van 100 m tot ver in Fase 1 heeft.

Conclusie; Op dit moment zijn behalve de gronden van [N] de beschikking over alle overige gronden nog onzeker en is er nog het risico van de hindercirkel van [N]

Eigendommen en verwerving Fase 2 (Wonen II?)

Voor Fase 2 zijn de gronden van [N] nodig, waarmee de gemeente in gesprek is.

[N] wil verplaatsen naar de noordkant van Hoogwoud. De gemeente zal wil daaraan haar medewerking verlenen, maar kan pas zekerheden voor Hoogwoud-Oost geven als de verplaatsing rond is. Goedkeuring/medewerking van de provincie NH vereist.

3. Gebiedsvisie

Feitelijk zijn veel zaken nog onzeker voor de ontwikkeling en realisatie van de wijk Hoogwoud-Oost. Feitelijk vind ik het dan ook te vroeg om een goede gebiedsvisie te maken, omdat we nog geen zekerheid kunnen geven over realisatie ervan.

Dat gezegd hebbende kunnen we wel een gebiedsvisie maken die het wensbeeld van de gemeente weergeeft. Dat is ook precies wat een visie beoogt. Er is behoefte aan woningbouw in de gemeente en de gemeente heeft Hoogwoud-Oost wel al aangewezen als een nieuw woningbouwgebied. Er is al het nodige onderzoek gedaan, zijn alle zaken wel in gang gezet (work in progress), er is al met de bevolking gesproken en er heeft al een gedeeltelijke participatie plaatsgevonden. Dit kan wel in

een wensbeeld voor Hoogwoud-Oost worden gevat = gebiedsvisie light. Ik heb BRO al gevraagd de opzet die er al is nu verder uit te werken als opmaat naar de gebiedsvisie. Dit is niet afgestemd met de portefeuillehouders noch met het aanjaagteam. Hoezo heb je hiertoe opdracht aan BRO kunnen geven?

B. Rol gemeente in de ontwikkeling (GREX) Fase 1

De gemeente heeft een overeenkomst met de marktpartijen waarin de gemeente participeert in de ontwikkeling, realisatie en opbrengst van Fase 1 (gemeente 65%, markt 35%). Daarbij is het ontwikkelconcept van Herenweide als vertrekpunt genomen. Anders dan in Herenweide heeft de gemeente hier géén grond in eigendom en is alle te gebruiken grond (nog) in particuliere handen. De gemeente heeft weliswaar de WVG gevestigd op deze gronden, maar de vraag is of dit een garantie geeft op de (haalbaarheid van) de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost;

- De gemeente heeft geen grond in eigendom en wil de ontwikkeling aan het consortium laten, dat wel al voor het grootste deel van de grond in fase 1 N een positie heeft.
- De gemeente is voornemens de ontwikkeling en realisatie aan dit marktconsortium te gunnen en te laten.
- De gemeente heeft met het consortium een overeenkomst, waarbij de gemeente participeert in de ontwikkeling (65%). Dit met het achterliggende idee dat de gemeente daarmee mee kan sturen en een aantal kosten (o.a. de wegontsluiting) mee kan financieren.

De volgende zaken zijn in dit kader ter overweging;

- Met het consortium is een complexe overeenkomst gesloten waar het gaat om leveringen en GRX uitgangspunten. De praktijk is dat hierover (nog) groot verschil van mening is wat het proces stroef en stroperig maakt. Wat zijn de feitelijke argumenten voor deze kwalificatie?
- De gemeente heeft geen grond in eigendom en voor het realiseren van Fase 1 zijn nog verwervingen noodzakelijk. Dat maakt dat eigenaren N en N verleidt moeten worden om te verkopen. Dit drijft de prijs op en de WVG biedt t.a.v. de prijs geen soelaas. Ook het consortium zou de gronden kunnen verwerven en hun haalbaarheidsanalyse is doorslaggevend in het gaan realiseren van fase 1.
- Participatie van de gemeente zou in dit kader óók kunnen betekenen dat de gemeente voor 65% meebetaalt aan een eventueel deficit. Naarmate de politieke wens/noodzaak tot realisatie hoger wordt is het risico dat de gemeente meegaat in een eventueel deficit ook groter.
- Er zijn, naast de verwervingen, namelijk ook nog de nodige kosten voor aanpassing van de infrastructuur en de ontsluiting te verwachten. Dat maakt de risico's op dit moment groot.
- Vertrek van N is essentieel voor de hele ontwikkeling. Daar heeft de gemeente wel de volledige lead, maar is het marktconsortium weer niet nodig als partner.

Conclusie; Als de gemeente blijft participeren in de ontwikkeling zullen de marktpartijen in redelijkheid verlangen dat de gemeente ook meedoet in de risico's. Dit zal gedurende een nog lange periode in het proces een onderwerp van gesprek/discussie blijven. Gezien de nu al moeizame gesprekken over de uitgangspunten en invulling van de GREX is te verwachten dat hierin veel tijd energie en irritatie gaat zitten. Waarop is deze bewering gebaseerd? Belangrijker nog loop je als gemeente meegezogen te worden in een ontwikkeling waar je t.z.t. wel uit zou willen, maar niet meer kán. Wat wordt hier bedoeld te zeggen?

De vraag is wat de gemeente opschiet met risicodragend participeren;

Als de gemeente wil sturen op de invulling kan dat prima met het RO-instrumentarium, op woningverdeling, stedenbouw, architectuur (beeldkwaliteitsplan), duurzaamheid, klimaat e.d.m. Met een anterieure overeenkomst is voldoende grip op het consortium te houden. Bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen, meebetalen aan aanpassing infrastructuur en ontsluiting zijn ook in een AOK prima te regelen en je sluit daarmee risico's voor de gemeente uit.

Gezien het feit dat de gemeente geen gronden heeft in Hoogwoud-Oost is de vraag of participatie niet een te zwaar en complex middel is om het gewenste doel te bereiken?

- De ontwikkeling en realisatie wil de gemeente toch al aan het marktconsortium laten.
- Je hoeft geen complexe constructies te maken om het Didam-arrest te omzeilen.
- De kosten voor bijkomende investeringen kunnen meegenomen worden in een AOK.

- Voor de meerkosten gaan ook andere partijen (zoals De Boet) bijdragen, maar dat kun je als gemeente 1 op 1 met deze partijen regelen, zonder bemoeienis van het consortium.

Voor de haalbaarheid van het plan maakt het geen verschil, want het consortium wil wel. Voordeel is dat je het als gemeente allemaal veel overzichtelijker houdt en veel minder met elkaar hoeft te bespreken tijdens het proces. Je regelt de samenwerking vooraf anterior.