

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

Verzonden: 28-07-2023 15:16

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

Marc Winder <[redacted]@opmeer.nl>,

[redacted]@sense-events.nl

CC: [redacted] <[redacted]@opmeer.nl>,

[redacted] <[redacted]@opmeer.nl>,

[redacted] <[redacted]@opmeer.nl>

Onderwerp: FW: Uitgangspunten GREX Hoogwoud-Oost

Beste Herman, Marc,

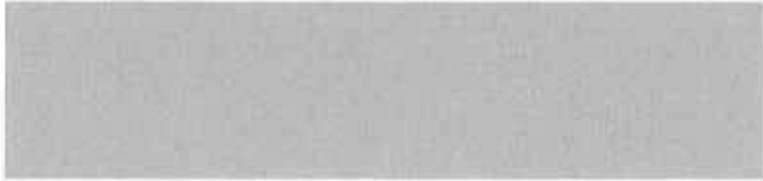
Gelet op een recente reactie namens de ontwikkelaars Klok/Kuin/USP lijkt nu toch een dispuut met de gemeente te ontstaan.

Inhoud in het kort

De korte lezing is dat de ontwikkelaars blijven vasthouden aan de uitgangspunten van Heerenweide, terwijl de gemeente van meet af aan heeft aangegeven akkoord te zijn met het hanteren van de templates van Heerenweide voor de overeenkomsten en opzet van de grondexploitatie, maar dat de inhoud voor woningbouwproject Hoogwoud-Oost hier los van moet worden gezien. Na veel gesteggel over de verschillen in de uitkomsten van de grondexploitaties, blijkt uit onderstaand bericht dat de inhoud van Heerenweide weldegelijk leidend is voor de ontwikkelaars. Dit resulteert in een opbrengst die aanmerkelijk lager uitvalt. Echter, waaraan de ontwikkelaars voorbij gaan is dat in Heerenweide veel is bijgedragen aan kostbare kunstwerken en de aansluiting op de N241. Verder zijn er nog tal van punten in de opzet van de ontwikkelaars die bij elkaar genomen miljoenen lager uitvallen. Per saldo biedt de GREX van de ontwikkelaars veel minder ruimte voor bovenplanse voorzieningen waaronder de voorwaardelijke verbetering van de verkeerssituatie op de Herenweg/Middelweg.

Verder ter (her)overweging

- Om het verschil tussen de aankoopprijs van de gemeente en de ontwikkelaars te compenseren is een 'deal' met de ontwikkelaars overeengekomen om de boerderij met het omliggende terrein buiten de gezamenlijke woningbouwontwikkeling te laten. Dit perceel zou door de ontwikkelaars worden ontwikkeld om het deficit van de aankoopprijs te compenseren;
- De grond is eigendom van de ontwikkelaars, notarieel is vastgelegd dat de gemeente 'slechts' recht van eerste koop heeft;
- Om de woningbouw mogelijk te maken zal de grond na levering aan de gemeente direct doorverkocht moeten worden (terug geleverd worden) aan de ontwikkelende partij, i.d. de ontwikkelaars. Dit dient overeenkomstig het Didam-arrest ook direct te worden gepubliceerd;
- Oprichten van een ontwikkelorganisatie (CV/BV?);
- Aan de realisatie van het woningbouwproject kleven de volgende onzekerheden:
 - Medewerking/geld voor aankoop aanpalende gronden, noodzakelijk om het woningbouwplan van 377 woningen te realiseren;
 - Medewerking/geld voor aankoop grond, noodzakelijk voor de ontsluitingsweg;
 - Op basis van het profijtbeginsel bijdragen van bedrijven aan oplossen verkeerssituatie: bereidheid en hoogte bijdrage ongewis;
 - Ontwikkeling aanliggende bedrijf op huidige locatie:

- 
- Verplaatsing bedrijf:

5.1.2b



5.1.2b

- Bezwaren van de omwonenden(m.n. Woo-verzoeken, bezwarencommissie en rechtszaken)
- Welke positie kunnen/willen we geven aan het gemeentelijke woningbedrijf?

Conclusies en advies

Bovenstaande opsomming beoogt niet volledig te zijn, maar geeft voldoende beeld van de vele onzekerheden die eerst vragen om een samenhangende strategie alvorens we op operationeel niveau blijven aanjagen.

Daarbij ook de vraag wat het de gemeente oplevert om een actieve rol in deze woningbouwontwikkeling te blijven innemen. Mogelijk dat het conditioneren van deze woningbouwontwikkeling in een AOK en planologisch per saldo minder inzet, kosten en risico's voor de gemeente meebrengt en meer duidelijkheid schept over de posities en rollen van betrokkenen.

Gelet op de vele onzekerheden lijkt het mij niet opportuun om in augustus een voorstel aan het college voor te leggen over grondverwerving e.d. In samenspraak met de gebiedsontwikkelaar stel ik voor om na de zomerperiode een overleg met het college te organiseren waarin de voor- en nadelen van de huidige weg uiteen worden gezet om vervolgens een strategie te bepalen voor het vervolg.

Wat vinden jullie van dit voorstel?

Met vriendelijke groet,

 J
 J

Gemeente Opmeer

Klaproos 1, 1716 VS Opmeer | Postbus 199, 1715 ZK Spanbroek | Telefoon 0226 - 363 333
Bezoek www.opmeer.nl en volg ons op [Facebook](#) en [LinkedIn](#)

 J



THANK GREEN - read from the screen