

I

Concept-Memo

Zaaknummer:

Z23001975

Postregistratienummer:

23.0009609



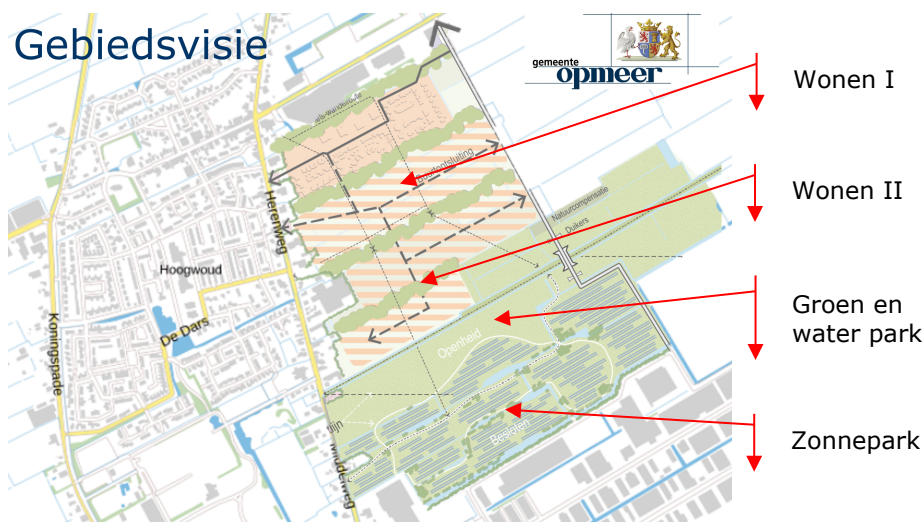
ZD.000029486Aan	college van burgemeester en wethouders
Van	■■■■■ J
Kopie aan	MT
Datum	vrijdag 19 mei 2023
Betreft	Uitgangspunten ontwikkeling Hoogwoud-Oost

Bericht

Inleiding

In de collegevergadering van 9 mei 2023 hebben ■■■■■ J (BRO) en ■■■■■ J een presentatie gegeven over de stand van zaken en dilemma's voor de gebiedsvisie, bestemmingsplan en de ontwikkeling van verworven en te verwerven gronden in Hoogwoud-Oost (HWO). Aanleiding voor de bespreking in het college was het resultaat van de plan-economische doorrekening van de gebiedsvisie (zie Figuur 1 voor de gebiedsindeling).

Deze memo geeft in het eerste deel een beknopte samenvatting van de stand van zaken over Hoogwoud-Oost en de globale financiële doorrekening van de ontwikkeling van dit gebied. Het tweede deel bevat een nadere uitwerking van de standpunten die het college op 9 mei heeft ingenomen.



Figuur 1. Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost.

Deel I: stand van zaken Hoogwoud-Oost

1 Resumé stand van zaken

1.1 Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost

Na een lang participatietraject is de concept-ontwerp gebiedsvisie (90% versie) gereed, maar zal op grond van de nieuwe inzichten aangepast moeten worden op basis wat financieel haalbaar is voor de gemeente Opmeer. Als uitgangspunt geldt tenminste kostenneutraliteit voor de ontwikkeling van het gehele gebied. De financiële consequenties voor de gebiedsvisie zijn in beeld gebracht en op 9 mei ter bespreking aan het college worden voorgelegd.

1.2 Bestemmingsplan/omgevingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan ziet op de gebiedsontwikkeling Wonen I met een oppervlak van circa 14,5 ha, bestaande uit de combinatie van de gronden van **N** en **N**. Een 80% versie van dit plan is gebaseerd op de verkavelings- en ruimtelijk plan van Wonen I.

Nu de voorkeur van het college uitgaat naar de aansluiting tussen de Oosterboekelweg en de Middelweg, ligt de keuze voor de hand om een deel van de gronden van **J** in het bestemmingsplan op te nemen. Daarmee kan worden aangesloten op de Oosterboekelweg. Vervolgens kan de aansluiting op de Middelweg worden meegenomen in het benodigde Omgevingsplan voor Wonen II, betreffende de gronden van Van Diepen.

1.3 Ontwikkeling locatie Wonen I

In samenwerking met de ontwikkelcombinatie Klok/Kuin/USP is een verkavelings- en ruimtelijk plan voor Wonen I opgesteld die voldoet aan de criteria voor sociale woningen in het regionale afwegingskader. Vanwege het door bureau Exponent berekende negatieve resultaat van de grondexploitatie van Wonen I, worden de cijfers nu naast die van de combinatie gelegd. De uitkomst is bepalend voor de woningbouw-programmering van Wonen I. Tezamen met de aanleg van de ontsluitingsweg via de grond van **J** dient het bestemmingsplan hierop te worden aangepast. Uitgangspunten voor de ontwikkeling blijven kostenneutraliteit van de GREX, inclusief bijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen, en het regionale afwegingskader voor woningbouw.

1.4 Voorkeursrecht

Tot dusver zijn de volgende twee aanvragen ontvangen voor gronden die vallen binnen het gebied met het gevestigde voorkeursrecht:

- Particulier van de Herenweg 6d, betreffende de verkoop van een woning;
- Liander voor de aankoop en verkoop van grond voor de verplaatsing van een trafo.

Overeenkomstig de bepalingen in het gevestigde voorkeursrecht dienen beide partijen de gemeente een grondaanbieding te doen. Beide partijen zijn hierover schriftelijk in kennis gesteld. De aanvragen zijn nog niet ontvangen.

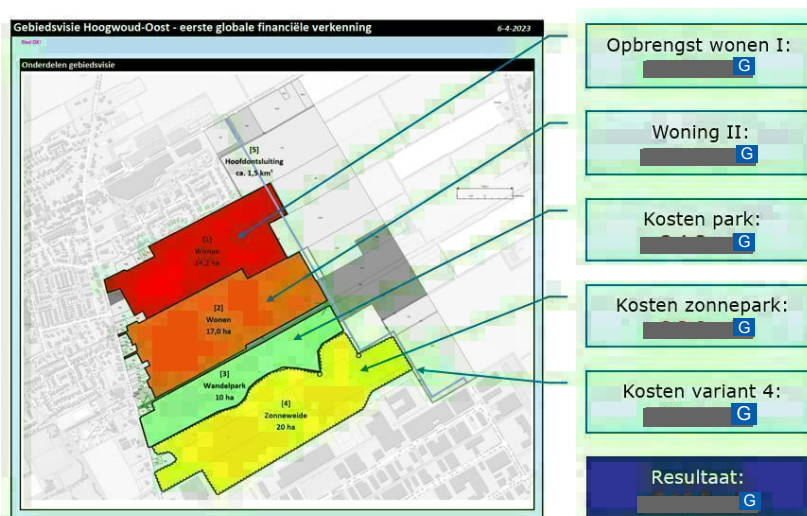
1.5 Draagvlak gebiedsontwikkeling

Voor de ontwikkeling van HWO zijn sinds vorige jaar september talrijke bijeenkomsten, vergaderingen en gesprekken gevoerd met inwoners, belanghebbenden, grondeigenaren, initiatienemers over de bijdrage, medewerking en samenwerking. Deze liggen ten grondslag aan de concept-ontwerpgebiedsvisie.

Positief zijn de reacties waar het gaat om de integrale ontwikkeling van het gebied, dienend aan de algemene belangen (inwoners), maar soms ook de eigen belangen (meerdere grondeigenaren). Neutraal is de Stichting Fonds Cornelis Bregman als verpachter van grond aan Berkhout. Kritisch zijn de geluiden van de tegenstanders van de woningbouw dan wel de ontsluiting op de aantakking op de Oosterboekelweg (camping Boven het Maaiveld), Landschap Noord-Holland over het gebiedje van het Natuur Netwerk Nederland (NNN), de belangengroep van het dijkje en de provincie Noord-Holland, voor gestaan door de Adviescommissie Ruimtelijke Ordening (ARO), die eveneens de cultuurhistorische en natuurwaarde wil behouden en de verkeersontsluiting goed geregeld wil zien.

2 Financiële verkenning HWO

Om de haalbaarheid van de gebiedsvisie te bepalen is recentelijk voor het gehele gebied HWO een financiële doorrekening gemaakt van de beoogde ontwikkelingen met twee woongebieden en een ontsluitingsweg, een park met groen en water, en aansluitend een zonnepark. Het financiële plaatje voor de totale gebiedsontwikkeling geeft, met een tekort van G bepaald geen rooskleurig beeld (zie onderstaande figuur).



Tegenvallend zijn de opbrengsten van het eerste woningbouwplan (Wonen I), welke hoofdzakelijk wordt veroorzaakt door de hoge grondprijs van € [REDACTED] G voor de verwerving van de aanpalende gronden van [REDACTED] N. Ook de realisatie van een park met groen en water en een zonnepark vergen grote investeringen die niet kunnen worden opgebracht door de ontwikkeling van de twee woningbouwlocaties (Wonen I + II).

In het visiegebied is de kostenbepalende factor de aanleg van een ontsluitingsweg volgens voorkeursvariant 4, een verbindingsweg tussen de Oosterboekelweg en de Veken 3. Hoewel afspraken met de raad en inwoners van Hoogwoud zijn gemaakt over de ontwikkeling van een woonwijk gepaard te gaan met de verbetering van de (beleefde) verkeerssituatie op de Herenweg en Middelweg, is deze variant plan-economisch niet haalbaar.

Deel II: uitwerking collegestandpunten 9 mei 2023

3 Verkeer

Uit de doorrekening van de voorkeursvariant 4 uit de concept-ontwerp gebiedsvisie blijkt dat de dekking van de berekende kosten van € [REDACTED] G niet haalbaar is. Uit de plankostenberekening van het gehele gebied blijkt dat deze kosten niet kunnen worden gedekt uit de combinatie van de gebieden Wonen I + II, de aanname van de bijdrage door De Boet en gebruikmaking van de WBI-subsidie. Verder stuit de doorsnijding van het NNN-gebied en het historische dijkje op veel weerstand bij de provincie, Landschap Noord-Holland en de belangengroep voor het dijkje. Om de weg ruimtelijk inpasbaar te maken zijn kostbare ingrepen nodig als omleidingen of compenserende maatregelen.

De lopende opdracht voor het opzetten van een verkeerskundig model kan de gevolgen van de vier verkeerskundige varianten en de toegevoegde Hoogwoud-Noord variant ook cijfermatig onderbouwen. Volgens opdracht zullen de resultaten medio juni 2023 beschikbaar zijn.

Collegestandpunten:

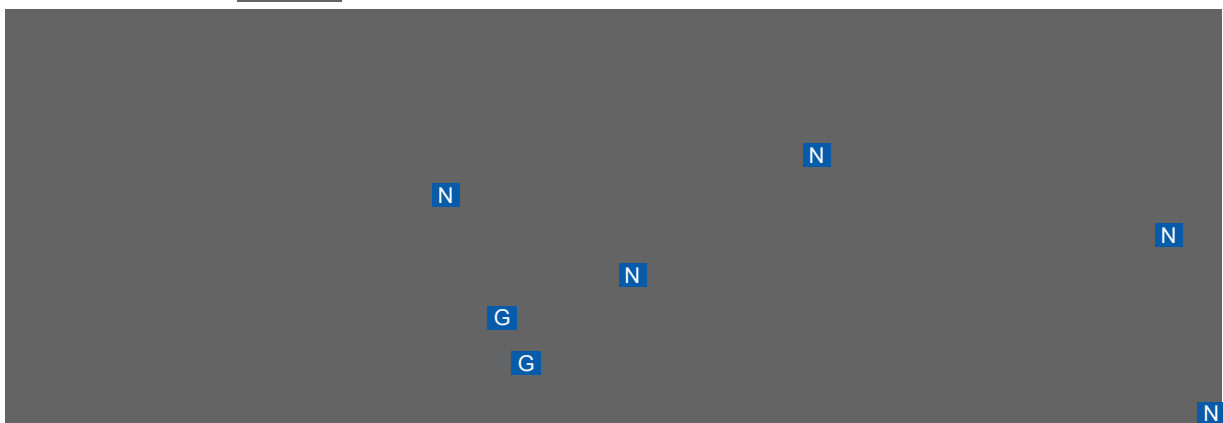
1. Keuze voor voorkeursscenario 2;
2. bestuurlijk gesprek over met De Boet over de ontkoppeling van het bedrijf en de woningbouw. Voor iedere ontwikkeling van De Boet die leidt (kan leiden) tot extra verkeersbewegingen dient het bedrijf zelf verkeerskundige maatregelen te treffen om nadelige gevolgen voor de Herenweg en Middelweg te voorkomen.

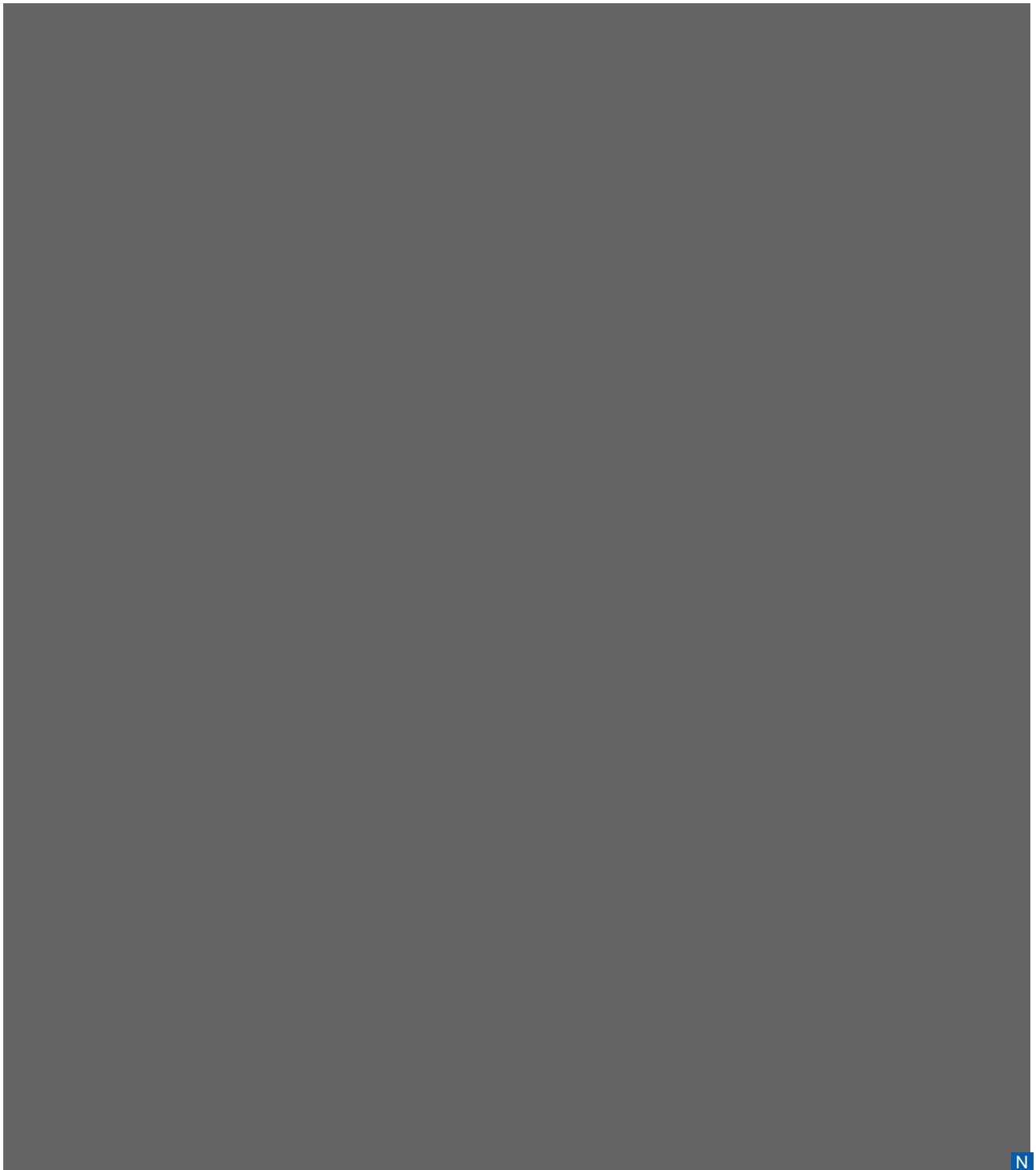
Conclusie en aanbeveling:

Uitgaande van het collegestandpunt over de ontwikkeling van het gebied met Wonen I en II, biedt de verkeerskundige variant 2, dat wil zeggen aansluiting op Oosterboekelweg en een weg aan noordzijde langs het historische dijkje aansluitend op de Middelweg, het beste perspectief. Wel zullen (compenserende) maatregelen op het gedeelte van de aansluiting op de Middelweg tot de A.C. de Graafweg getroffen moeten worden.

4 Grondverwerving

4.1 Gronden [REDACTED] N





4.2 Grond [redacted] J

Collegestandpunt: aankopen van de grond.

Om de oostelijke ontsluiting van woningbouwlocatie Wonen I op de Oosterboekelweg zal grond moeten verworven, welke thans eigendom is van de [redacted] J

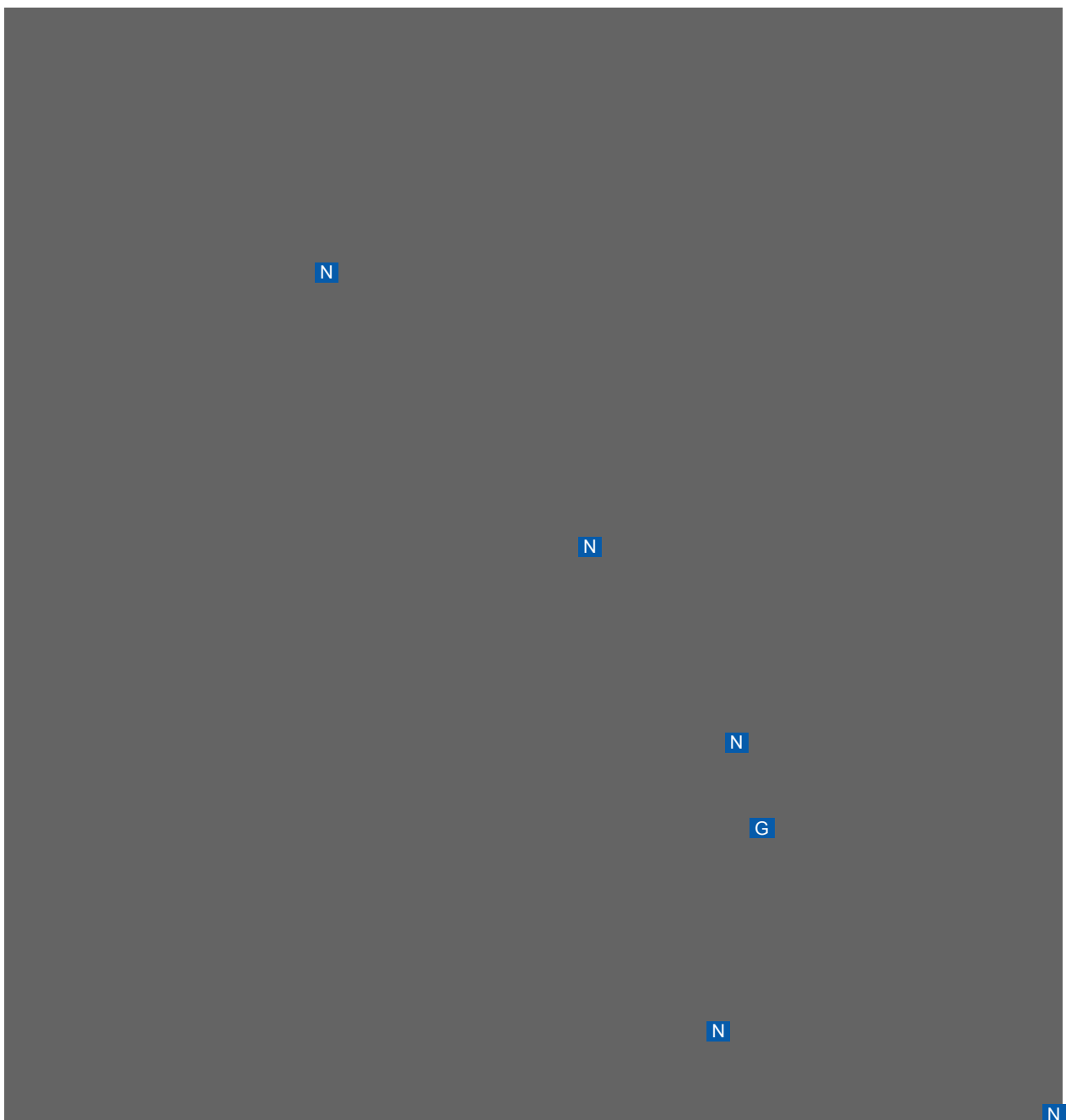
Conclusie en advies:

Dit betekent dat ruwweg 1,7 ha van het betreffende perceel met een oppervlakte van 13,5 ha verworven moet worden. Op 27 maart is deze mogelijkheid besproken met de eigenaren, die hier positief op hebben gereageerd met als uitgangspunten dat met eenzelfde areaal grond wordt geruild ten behoeve van de bedrijfsvoering en de wens voor (participeren in) een zonnepark.

Een positieve bijkomstigheid is dat de grond tussen De Oeverwal en de aan te leggen weg kan worden meegenomen in de ontwikkeling van de locatie Wonen I.

Uitgaande van de uitkomst van voorgaand overleg met de [REDACTED] J kan nu de afperking van de benodigde grond voor de aanleg van de weg worden bepaald en kan vervolgens onderhandeling worden gestart voor de verwerving.

4.3 Gronden bollenbedrijf Van Diepen





4.4 Gronden Berkhout en Stichting Fonds Cornelis Bregman

Collegestandpunt: gronden van Berkhout en Stichting Fonds Cornelis Bregman niet aankopen.

In 2022 en 2023 zijn diverse gesprekken gevoerd met de grondeigenaren en/of makelaar van Berkhout, aanvankelijk over de consequenties van het gevestigde voorkeursrecht en later over de mogelijkheden voor de realisatie van een zonneweide. Het zonnepark kan worden ingezet voor de energielevering aan de kaasmakerij. Het totale areaal aan grond meet bijna 43 ha.

Met rentmeester [J] van de Stichting Fonds Cornelis Bregman (SFCB) heeft dit voorjaar een verkennend gesprek over de gronden binnen het plangebied plaatsgevonden. Het areaal is ruim 15 ha groot. De grond aan de Middelweg ligt voor de SFCB verder weg en zou bij voorkeur rond Schagen liggen. Een grondruil zou dit mogelijk kunnen maken. Het maakt de stichting in beginsel niet uit wie de grond op de huidige locatie pacht, maar gelet op de ervaringen is geen aanleiding om de pacht met Berkhout op te zeggen.

Conclusie en advies:

Uitgaande van de gebiedsvisie HWO bieden de gronden plan-economisch geen perspectief voor ontwikkeling door de gemeente naar een groen en waterpark en een zonneweide. In het licht van het beleid voor duurzame energieopwekking kan laatstgenoemde ontwikkeling planologisch wel op steun van het college rekenen.

5 Subsidie

Collegestandpunt: inschakelen van een subsidioloog, bijvoorbeeld aanvraag Leader regeling of Woningbouwimpuls.

Bij de provincie Noord-Holland en de rijksoverheid bestaan goede mogelijkheden tot het verkrijgen van subsidie voor het aanjagen van woningbouw. Vanzelfsprekend binnen de randvoorwaarden en criteria die aan de betreffende subsidieregelingen verbonden zijn. De volgende twee regelingen lijken voor Opmeer mogelijkheden te bieden:

- **Versnelling woningbouw gemeenten Noord-Holland; 50% van kosten voor tijdelijke inhuur door de gemeente van ambtelijk personeel** voor uitvoering van het versnellen van

VERTROUWELIJK

een (privaat of eigen) woningbouwproject binnen bestaand stedelijk gebied met een maximum van G. Maximaal 75% (met een maximum van € G kan worden verkregen, indien het betreffende woningbouwproject voor minimaal 50% uit betaalbare woningen bestaat. Het gaat dus om een projectgebonden subsidie. Overigens wordt geen subsidie verstrekt indien de bouw van het betreffende project vóór 1 januari 2025 reeds zou starten. De openstellingsperiode van deze regeling loopt tot 1 oktober 2024.

- **Woningbouwimpuls Rijksoverheid (WBI);** subsidie van maximaal 50% van een publiek financieel tekort op een bepaalde woningbouwontwikkelingslocatie voor minimaal 200 woningen, waarvan minimaal 50% betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). Bouw van de eerste woning moet binnen drie jaar starten. Het publiek tekort moet zijn ontstaan door maatregelen voor woningbouw die behoren tot:
 - o Ontsluiting;
 - o verlaging stikstofdepositie;
 - o bodemsanering;
 - o uitplaatsing van activiteiten (bijvoorbeeld bloembollenbedrijf Van Diepen);
 - o openbare ruimte inrichting.

De eerstgenoemde regeling heeft betrekking op apparaatskosten en kan dus worden betrokken bij het aantrekken van personele capaciteit voor het ontwikkelingsteam. De tweede genoemde regeling is bedoeld voor eventuele optredende (publieke) exploitatietekorten op een grondexploitatie.

Conclusie en advies:

Het verkrijgen van subsidie vergt de nodige personele inzet, evenals ten behoeve van de verantwoordingsplicht bij een eventuele toegekende subsidie. Capaciteit die we als gemeente niet beschikbaar hebben op dit moment. Ook hiervoor zijn we dus aangewezen op het inschakelen van externe, deskundige hulp. We stellen voor te onderzoeken of gebruik kan worden gemaakt van de diensten van een gespecialiseerd subsidie-adviesbureau, dat mogelijkerwijze op no cure – no pay basis kan worden gecontracteerd.

6 Ontwikkeloverleg

Collegestandpunt: terugkoppeling uit ontwikkelingsoverleg maandag 15 mei 2023 aangaande de grondexploitatie.

Op maandag 15 mei staat (stond) een volgend overleg tussen Klok/Kuin/USP en de gemeente over de ontwikkeling van de locatie Wonen I. Belangrijkste onderwerp op de agenda is de negatieve uitkomst van de plan-economische doorrekening namens de gemeente uitgevoerd door bureau Exponent.

Terugkoppeling:

De ontwikkelcombinatie had door omstandigheden binnen USP nog geen gelegenheid gehad om de toegezonden grondexploitatie te vergelijken met hun opzet van de grondexploitatie. Daarom kon in het overleg niet in detail op de mogelijke verschillen worden ingegaan. Wel zijn de mogelijkheden voor de ontsluiting besproken. Volgens de combinatie wordt een tijdelijke ontsluitingsweg voor

VERTROUWELIJK

Wonen I bij voorkeur geprojecteerd aan de zuidzijde (tegen het perceel van bollenbedrijf Van Diepen) en kan na ontwikkeling van Wonen II opschuiven naast het dijkje. Het eindresultaat is dezelfde als de voorkeur van het college. Wel zal een goed verhaal moeten worden gehouden over de tijdelijke ontsluitingsweg.

Afgesproken is dat binnen drie weken een volgend ontwikkeloverleg wordt gepland tijdens welke de mogelijke verschillen in de grondexploitaties worden besproken. Indien beide een negatief resultaat uitwijzen zal overeenkomst artikel 3.7, onder b, van de SOK oplossingen gevonden moeten worden om tot een positief resultaat te komen (zie paragraaf 4.1).