

# Memo

**Zaaknummer:**

Z23001975

**Postregistratienummer:**

23.0009609

gemeente

opmeer

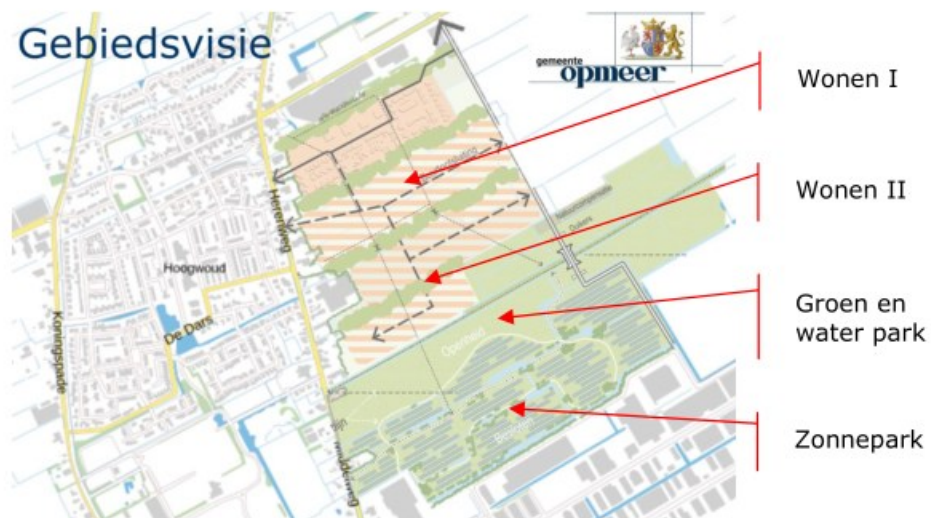


|                 |                                                                                   |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| ZD.000029486Aan | college van burgemeester en wethouders                                            |
| Van             |  |
| Kopie aan       | MT                                                                                |
| Datum           | vrijdag 7 juli 2023                                                               |
| Betreft         | Uitgangspunten ontwikkeling Hoogwoud-Oost                                         |

## Inleiding

In de collegevergadering van 9 mei 2023 hebben  (BRO) en  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 minimaal 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 ontwerpbestemmingsplan ziet op de gebiedsontwikkeling Wonen I met een oppervlak van circa 14,5 ha, bestaande uit de combinatie van de (voormalige) gronden van N J. Een 80% versie van dit plan is gebaseerd op het verkavelings-/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 (agrarische) grond van J in het bestemmingsplan op te nemen. Daarmee kan worden aangesloten op de Oosterboekelweg. Vervolgens kan – op termijn – de aansluiting op de Middelweg worden meegenomen in het benodigde Omgevingsplan voor Wonen II, betreffende de gronden van het bedrijf Van Diepen.

#### **1.3 Ontwikkeling locatie Wonen I**

In samenwerking met de ontwikkelcombinatie Klok/Kuin/USP is een verkavelings-/ruimtelijk plan voor Wonen I opgesteld, welke voldoet aan de criteria voor sociale woningen in het regionale afwegingskader. Vanwege het door bureau Exponent Finance 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.

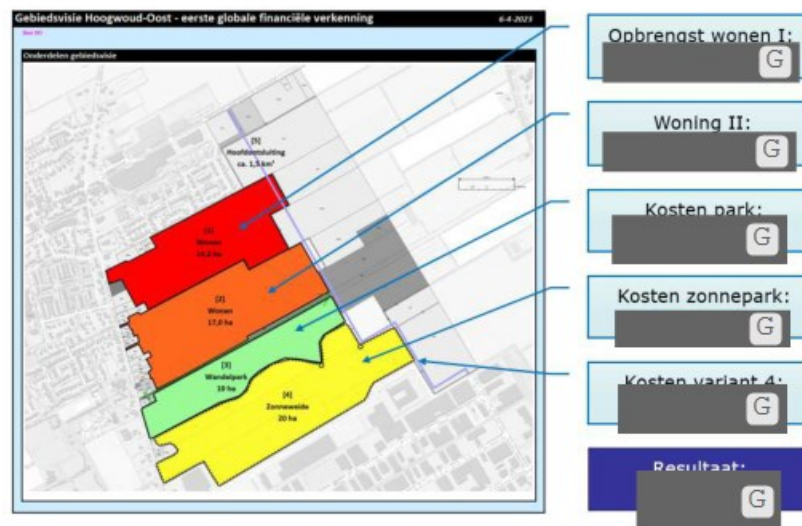
#### **1.5 Draagvlak gebiedsontwikkeling**

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 [REDACTED] 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 J. 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 (>50%) 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, aanvullende 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. Overeenkomstig de opdracht waren de eerste resultaten medio juni 2023 beschikbaar. Het concept-rapport is op 27 juni 2023 besproken en zal worden uitgebreid met de doorrekeningen van enkele aanvullende varianten. De uitkomsten daarvan zullen op 12 juli worden besproken, waarna de resultaten en conclusies met het college kunnen worden gedeeld.

#### 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. Teven zullen met de eigenaren van tuincentrum De Boet afspraken gemaakt moet worden over de compenserende verkeerskundige maatregelen die verband houden met verdere ontwikkeling van bedrijfsactiviteiten.

#### Voorgesteld besluit:

- a. Onder voorbehoud van de uitkomsten van de aanvullende verkeersmodelstudie, de voorkeur uit te spreken voor verkeersscenario 2: aansluiting van de Ooster Boekelweg op de Middelweg;
- b. 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.

### 4 Grondverwerving

#### 4.1 Gronden

[REDACTED] J N G

J

G

N

**Overwegingen:**

G

N

**Conclusie en aanbeveling:**

G

N

**Voorgesteld besluit:**

[Redacted content]

J

G

N

## **4.2 Grond**

J

[Redacted content]

N

**Conclusie en advies:**

[Redacted content]

J

N

G

**Voorgesteld besluit:**

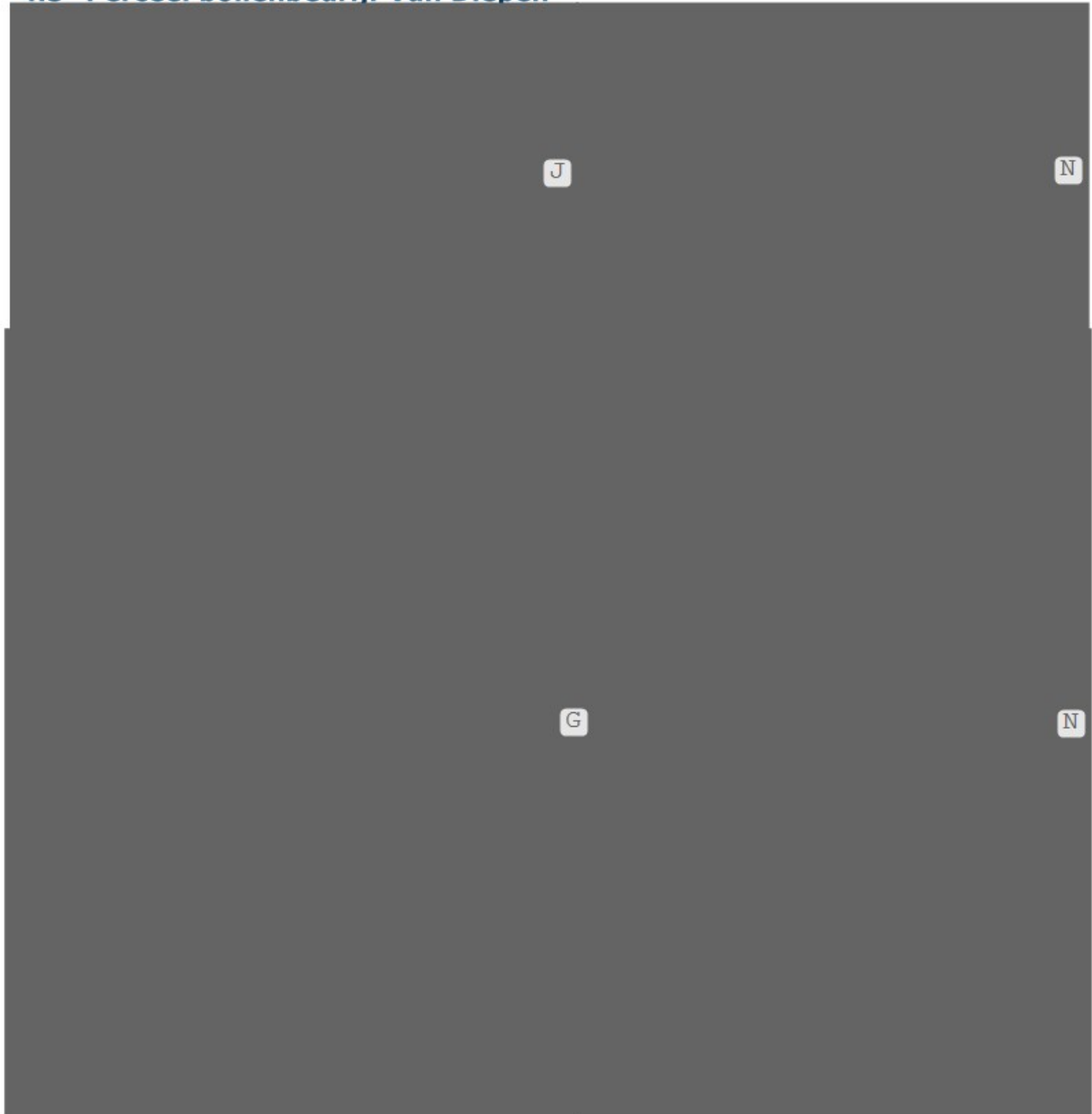
[Redacted content]

J

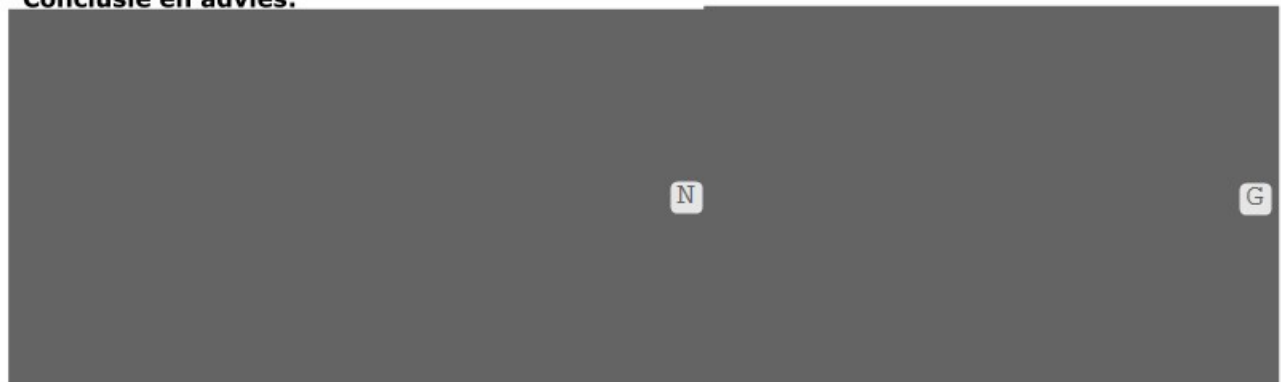
G

N

### **4.3 Perceel bollenbedrijf Van Diepen**



#### **Conclusie en advies:**



**Voorgesteld besluit:**



#### **4.4 Percelen Berkhout en Stichting Fonds Cornelis Bregman**

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  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 groen, water en de duurzame energieopwekking kunnen deze ontwikkelingen planologisch wel op steun van het college rekenen.

**Voorgesteld besluit:**

- i. de percelen van de firma Berkhout en Stichting Fonds Cornelis Bregman niet aan te kopen.

## **5 Subsidie**

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 een (privaat of eigen) woningbouwproject binnen bestaand stedelijk gebied met een maximum van € 100.000. Maximaal 75% (met een maximum van € 100.000) 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:

- Ontsluiting;
- verlaging stikstofdepositie;
- bodemsanering;
- uitplaatsing van activiteiten (bijvoorbeeld bloembollenbedrijf Van Diepen);
- 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.

#### **Voorgesteld besluit:**

- j. een subsidioloog in te schakelen om inzicht te verkrijgen in en aanspraak te maken op subsidieregelingen voor het aanjagen van de woningbouw;
- k. de kosten voor het inhuren van deze expertise te dekken uit het budget aanjagen woningbouw.

## **6 Ontwikkeloverleg**

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 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).

Om reden dat de financiële vergelijking tussen de grondexploitaties meer tijd vergt is het eerstvolgende ontwikkeloverleg gepland op 26 juni aanstaande. Inmiddels blijkt dat nadere studie nodig is om inzicht te verkrijgen in de grote verschillen tussen de financiële doorrekening van de grondexploitatie door de ontwikkelaars en de gemeente.

**Voorgesteld besluit:**

- I. het college in september te informeren over de uitkomst van de vergelijking tussen de financiële doorrekening van de grondexploitatie van de ontwikkelaars en de gemeente.

# Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties terugvinden 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.

| Legenda verwijzing                                                                                                                         | Artikel verwijzing | Uitzonderingsgrond                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Artikel 5.1 lid 1 Woo – Absolute uitzonderingsgronden<br><b>De openbaarmaking van deze informatie:</b>                                     |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>A</b>                                                                                                                                   | art. 5.1 lid 1 a   | Kan de eenheid van de Kroon in gevaar brengen                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>B</b>                                                                                                                                   | art. 5.1 lid 1 b   | Kan de veiligheid van de Staat schaden                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>C</b>                                                                                                                                   | art. 5.1 lid 1 c   | Betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>D</b>                                                                                                                                   | art. 5.1 lid 1 d   | Betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, waarvoor geen toestemming is gegeven of door de betrokkene kennelijk zelf openbaar zijn gemaakt                             |
| <b>E</b>                                                                                                                                   | art. 5.1 lid 1 e   | Het betreft nummers die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven als bedoeld in artikel 46 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de levenssfeer maakt                                               |
| Artikel 5.1 lid 2 Woo – Relatieve uitzonderingsgronden<br><b>Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen:</b> |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>F</b>                                                                                                                                   | art. 5.1 lid 2 a   | Het belang van de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>G</b>                                                                                                                                   | art. 5.1 lid 2 b   | De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>H</b>                                                                                                                                   | art. 5.1 lid 2 c   | Het belang van de opsporing en vervolging van strafbare feiten                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>I</b>                                                                                                                                   | art. 5.1 lid 2 d   | Het belang van de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>J</b>                                                                                                                                   | art. 5.1 lid 2 e   | Het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>K</b>                                                                                                                                   | art. 5.1 lid 2 f   | Het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens                                                                                                                                                                                                            |
| <b>L</b>                                                                                                                                   | art. 5.1 lid 2 g   | Het belang van de bescherming van het milieu waar deze informatie betrekking op heeft                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>M</b>                                                                                                                                   | art. 5.1 lid 2 h   | Het belang van de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>N</b>                                                                                                                                   | art. 5.1 lid 2 i   | Het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>O</b>                                                                                                                                   | art. 5.1 lid 4     | Het belang dat de geadresseerde erbij heeft om als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie (tijdelijke beperking)                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>P</b>                                                                                                                                   | art. 5.1 lid 5     | De onevenredige benadeling welke, in uitzonderlijke gevallen, wordt toegebracht aan een ander belang dan genoemd in art. 5.1 de leden 1 en 2, bij andere informatie dan milieu-informatie.                                                                                                                                                    |
| <b>Q</b>                                                                                                                                   | art. 5.1 lid 6     | Het belang genoemd in artikel 5.1 lid 1 c, het hier milieu-informatie betreft waardoor, bij openbaarmaking, ernstige schade wordt toegebracht aan het genoemde belang in artikel 5.1 lid 1c                                                                                                                                                   |
| Artikel 5.2 lid 1 Woo – Persoonlijke beleidsopvattingen<br><b>De informatie uit documenten betreft:</b>                                    |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>R</b>                                                                                                                                   | art. 5.2 lid 1     | Persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter |
| <b>S</b>                                                                                                                                   | Art. 5.2 lid 2     | Tot personen te herleiden gegevens, met betrekking tot door het bestuursorgaan, met het oog op een goede en democratische bestuursvoering, verstrekte informatie die kwalificeert als persoonlijke beleidsopvattingen                                                                                                                         |