



3^e Rapportage Aanjagen Woningbouw

periode oktober – december 2023

Registratienummer	
--------------------------	--

3^e Rapportage

Aanjagen Woningbouw

periode oktober - december 2023

Versie	Status	Sector	Afdeling	Auteur	Paraaf
			Aanjaagteam woningbouw		
Vastgesteld door	Datum			Gecontroleerd	
B&W	06-02-24				
Gemeenteraad					

Inhoudsopgave

Inleiding.....	4
Hoofdstuk I	5
I. Aanjagen woningbouw	5
I.1 Aanjaagteam.....	5
I.2 Governance	5
I.3 Opdracht aantal nieuw te bouwen woningen.....	6
I.4 Financieel	6
Hoofdstuk II	8
II. Plan- en beleidsontwikkeling.....	8
II.1 Algemeen	8
II.2 Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan centrum Opmeer – Spanbroek.....	8
II.3 Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost	11
II.4 Nota Grondbeleid.....	13
II.5 Nota Bovenwijkse Voorzieningen	14
Hoofdstuk III	16
III. Woningbouwplannen	16
III.1 Woningbouwontwikkeling Hoogwoud-Oost	16
III.2 Vrijkomende schoollocatie Hoogwoud	18
III.3 Vrijkomende schoollocatie Opmeer	20
III.4 Huisvesting aandachtsgroepen: locatie De Weijver.....	22
IV. Particuliere initiatieven	24

Inleiding

De gemeente staat voor een grote opgave als het gaat om woningbouw. Uit het Woonbehoefte onderzoek Opmeer (dd. 05/01/23) blijkt dat er zo'n 750-900 woningen nodig zijn tot 2032. Binnen de Woonvisie Opmeer 2023-2028, welke op 5 oktober jl. door uw raad is vastgesteld, staat beschreven dat 66% van deze woningen betaalbaar moeten zijn, waarvan 30% binnen de sociale huur gerealiseerd moeten worden. Daarbij is van belang dat er woningen beschikbaar komen voor onze eigen inwoners, starters en jongeren, maar ook dat ouderen langer zelfstandig kunnen (blijven) wonen en dat er aandacht is voor spoedzoekers, statushouders en arbeidsmigranten die zich hier permanent willen vestigen. Het Aanjaagteam Versnellen Woningbouw zorgt voor sturing op deze nieuwbouw, zodat we ervoor kunnen zorgen dat de juiste woningen voor de juiste doelgroepen worden gebouwd. Bij woningbouwontwikkelingen op eigen gemeentelijke grondposities zitten we zelf aan het stuur. Bij private initiatieven kunnen afspraken worden gemaakt in anterieure overeenkomsten in het kader van bestemmingsplan-/omgevingsplan-procedures.

Voor u ligt de derde rapportage (periode oktober tot en met december 2023) van het Aanjaagteam Woningbouw, waarmee invulling wordt gegeven aan de toezegging op 15 december 2022 om de raad periodiek te informeren over de voortgang van de woningbouwopgaven waar de gemeente direct, dan wel in faciliterende zin bij betrokken is. Deze derde uitgave betreft de periodieke rapportage waarin de recente ontwikkelingen van de woningbouw in de periode van oktober tot en met december 2023 zijn opgenomen.

Leeswijzer

In het 1^e hoofdstuk wordt ingegaan op de samenstelling en organisatie van het aanjaagteam, de opgave versus de tot op heden gerealiseerde woningbouw in de gemeente en de stand van zaken ten aanzien van het beschikbaar gestelde budget voor het aanjaagteam. In het 2^e hoofdstuk treft u een overzicht aan van ruimtelijke ontwikkelingen, plan- en beleidsontwikkeling welke door het aanjaagteam in deze periode zijn of worden uitgevoerd. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een toelichting gegeven op de stand van zaken en het perspectief van alle (bekende) woningbouwontwikkelingen en -projecten, bestaande uit een algemeen deel met een planbeschrijving en een deel met de actuele stand van zaken. En tot slot is in hoofdstuk 4 een lijst van particuliere initiatieven opgenomen, waarvoor het aanjaagteam als taak heeft om deze ontwikkelingen te monitoren en waar mogelijk te bevorderen.

Hoofdstuk I

I. Aanjagen woningbouw

I.1 Aanjaagteam

De kernfuncties van omgevingsmanager, gebiedsontwikkelaars/projectleiders en de projectsecretaris zijn ingevuld en alle activiteiten en opdrachten zijn inmiddels door de kwartiermaker overgedragen aan het aanjaagteam. De omgevingsmanager en projectsecretaris zijn in dienst van de gemeente Opmeer. De functies van gebiedsontwikkelaar/projectleider zijn ingevuld met twee externe projectleiders, waarbij een werkverdeling is gemaakt tussen de woningbouw ten oosten en ten westen van de A.C. de Graafweg. Eind november jl. is de gebiedsontwikkelaar welke verantwoordelijk was voor de oostelijke kant van de A.C. de Graafweg echter gestopt met zijn activiteiten. Medio januari 2024 is een nieuwe gebiedsontwikkelaar geworven, die vanaf 24 januari de projecten aan de kant van Hoogwoud, Aartswoud en De Weere oppakt. Voor plan-economische en planologisch-juridische expertise op gebied van contractvorming (zoals PPS contracten, anterieure overeenkomsten e.d.) worden mensen projectmatig ingehuurd.

Overzicht van lopende opdrachten/activiteiten:

- voorbereiding bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan centrum Opmeer-Spanbroek
- uitvoering van de bestuursopdracht Opmeer-Spanbroek inzake centrumontwikkeling
- voorbereiding bestuursopdracht vrijkomende schoollocatie Opmeer
- gebiedsvisie, planontwikkeling en voorbereiding inrichting samenwerking Hoogwoud-Oost
- studie naar verschillende scenario's voor verkeersafwikkeling Hoogwoud-Oost
- voorbereiding bestuursopdracht vrijkomende schoollocatie Hoogwoud
- uitvoering participatietraject locatie en doelgroep woningbouw op voorkeurslocatie De Weijver
- opstellen definitieve versie Nota Grondbeleid
- opstellen Nota Bovenwijkse Voorzieningen (centrum Opmeer-Spanbroek)
- advisering over- en aanjagen van particuliere woningbouwinitiatieven

I.2 Governance

Volgens het collegebesluit van 9 mei 2023 is de tweehoofdige directie van de ambtelijke organisatie van de gemeente Opmeer bestuurlijk opdrachtnemer (BON) van het college en ambtelijk opdrachtgever (AOG) voor het Aanjaagteam. Voor de inhoudelijke sturing van het Aanjaagteam is een stuurgroep ingesteld, bestaande uit twee collegeleden, de directie en de omgevingsmanager van het Aanjaagteam. De stuurgroep heeft periodiek overleg, waardoor het Aanjaagteam aansluiting kan houden op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau. Het is de bedoeling dat ieder project wordt voorzien van een bestuursopdracht, welke wordt vastgesteld door het college, zodat duidelijk wordt wat de opdracht precies inhoudt en of er een voorbereidingskrediet

nodig is om de opdracht goed uit te kunnen voeren. Indien er een voorbereidingskrediet nodig is, wordt dit via een raadsvoorstel aan de raad voorgelegd.

I.3 Opgave aantal nieuw te bouwen woningen

Ten aanzien van de woningbouwverdeling in de regio Westfriesland is afgesproken dat de gemeente Opmeer tot en met 2030 totaal 825 woningen kan bouwen. Er wordt geteld met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2023.

Totaal aantal nieuw te bouwen woningen: 825

Totaal aantal gerealiseerd (of in aanbouw) tot heden: 220

De 220 gerealiseerde woningen is een optelsom van alle projecten met de vermelding 'status realisatie' in het overzicht op pagina 24.

I.4 Financieel

In deze paragraaf wordt op hoofdlijnen verslag gedaan van de bestedingen en ontvangsten van middelen in de periode van januari tot en met december en het eindsaldo van 2023. Dit saldo is berekend ten opzichte van het budget van € 2,2 miljoen dat bij raadsbesluit van 15 december 2022 door de gemeenteraad beschikbaar is gesteld voor vier jaar (periode 2023 – 2026) voor de organisatie van en verrichtingen door het Aanjaagteam.

Op hoofdlijnen maakt het aanjaagteam kosten voor personele kosten (vast/inhuur), inkoop van diensten (externe expertise) en informatievoorziening (woningbouwmonitor, communicatie, burgerparticipatie etc.). Verder geeft onderstaande tabel inzicht in de inkomsten uit winstnemingen uit grondexploitaties (GREX), geïnde bijdragen uit anterieure overeenkomst (AOK), ontvangen subsidies en overige bijdragen. Veelal zullen de overige bijdragen een uniek karakter kennen, die een nadere toelichting behoeven.

Onderstaand overzicht geeft inzicht in de uitgaven en inkomsten die in 2023 zijn gemaakt.

Tabel 1. Financieel overzicht inkomsten en uitgaven aanjaagteam Q1 t/m Q4 - 2023.

Inkomsten en uitgaven Aanjaagteam 2023					Saldo begin 2023	
Onderdeel	2023, Q1	2023, Q2	2023, Q3	2023, Q4	Begroot 2023	Werkelijk
Kosten						
1. Personele kosten	42.874	46.494	19.314	104.671	257.500	213.353
2. Inkoop diensten		7.938	5.813	35.799		49.550
3. Informatie/burgerparticipatie		7.695		6.250		13.945
Totaal	42.874	62.127	25.127	146.720	257.500	276.848
Inkomsten						
1. Winstneming GREX'en					0	0
2. Geïnde bijdragen AOK's					0	0
3. Ontvangen subsidies					0	0
4. Overige bijdragen					0	0
Totaal	0	0	0	0	0	0
Saldo	-42.874	-62.127	-25.127	-146.720	-257.500	-276.848
					Saldo eind 2023	1.923.152

Toelichting op tabel 1:

In de periode oktober - december 2023 bestaan de kosten uit personele kosten voor zowel de inhuur van de kwartiermaker en de twee gebiedsontwikkelaars als de diensten van een planeconoom voor het opstellen van de nota's grondbeleid en bovenwijkse voorzieningen. Verder is het jaarcontract verlengd van Maptionnaire, het online instrument dat wordt gebruikt voor participatietrajecten van o.a. de gebiedsvisies en in november jl. voor het locatieonderzoek naar woningbouw op De Weijver. Door verlenging blijft de data behouden, die is verzameld in de online enquêtes en kan worden toegepast in toekomstige woningbouwontwikkelingen.

Hoofdstuk II

II. Plan- en beleidsontwikkeling

II.1 Algemeen

Om de ontwikkeling van woningbouw te bevorderen dient de gemeente te beschikken over actuele beleids- en ruimtelijke kaders. Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024, worden gebiedsvisies voorbereid voor Hoogwoud-Oost en het centrumgebied Opmeer – Spanbroek. Beide visies vormen de vergezichten voor de bestemmingsplannen of na invoering van de Omgevingswet, de Omgevingsplannen. Deze gebiedsvisies en bestemmingsplannen kunnen worden beschouwd als bouwstenen voor de gebiedsdekkende omgevingsvisie en het omgevingsplan voor Opmeer. Naast deze ruimtelijke kaders, wordt tevens een Nota Grondbeleid voorbereid, waarin het kader en instrumentarium voor het omgevingsbeleid van de gemeente wordt geschetst. Dit beleidskader wordt aangevuld met het instrumentarium voor de bijdrage uit (woning)bouwplannen aan bovenwijkse voorzieningen en kostenverhaal via een Nota Bovenwijkse Voorzieningen.

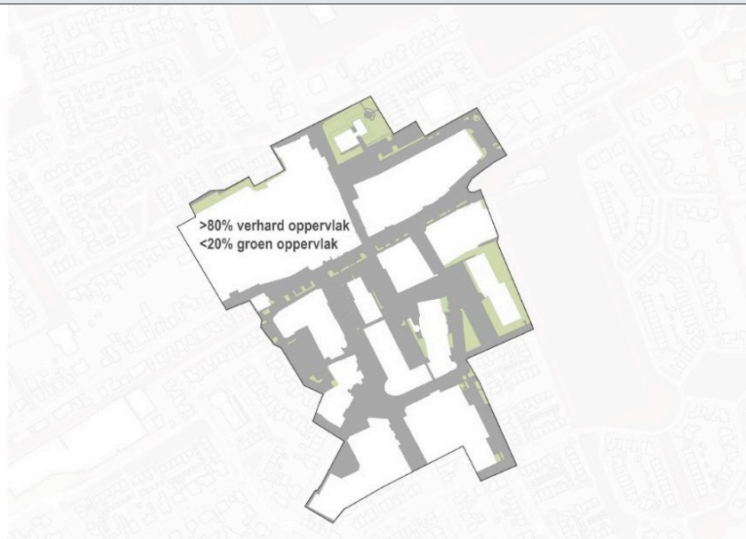
II.2 Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan centrum Opmeer – Spanbroek

Op 22 juni 2023 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie voor het centrum Opmeer-Spanbroek vastgesteld. De gebiedsvisie heeft als voornaamste doel om de verschillende opgaven in het centrumgebied integraal af te wegen. Volgend op de gebiedsvisie zijn in de afgelopen maanden het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voorbereid. Het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan liggen van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage.

Algemene informatie

Naam: Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan
centrum Opmeer – Spanboek

**Afbakening gebied/
locatie:**



Doel/realisatie: Het bestemmingsplan (BP) en beeldkwaliteitsplan (BKP) centrum Opmeer-Spanbroek zijn bestemd als juridisch-planologisch toetsingskader voor de ruimtelijke en stedenbouwkundige plannen in dit gebied.

Aantal woningen: ca. 150 appartementen, op basis van bekende particuliere initiatieven

BOG: wethouders H.P.J.M. ter Veen en V.B. Buis

AOG: directie

Projectleider: 

Externe partijen: stedenbouwkundig > BRO
verkeerskundig > Movares
beeldkwaliteit > Mooi Noord-Holland
planeconomie > AurigaProjects

Rol gemeente: openbare ruimte > opdrachtgever
particuliere initiatieven > facilitator

Startdatum: 1 september 2022

Einddatum: 4^e kwartaal 2024

Status: ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan
liggen ter inzage tot en met 24 januari 2024

Fase:	tervisielegging ontwerp	vaststellen BP en BKP
Besluit door:	college	raad
Datum:	4 ^e kwartaal 2023	4 ^e kwartaal 2024

Actuele informatie

Stand van zaken

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn tot stand gekomen onder begeleiding en met advies van een stedenbouw- en verkeerskundig bureau. Onder begeleiding van een daartoe gespecialiseerd bureau voor participatie hebben bewoners, winkeliers, maatschappelijke organisaties en bestuur tijdens meerdere inspraakronden inbreng geleverd, welke is verwerkt in het bestemmingsplan. Niet in de laatste plaats heeft een stedenbouwkundige van Mooi Noord-Holland eveneens haar inbreng gegeven.

Het ontwerpbestemmingsplan vormt tevens de basis voor de nadere uitwerking van particuliere ontwikkelingen en het opstellen van een anterieure overeenkomst waarin specifieke afspraken vastgelegd worden. Concreet geldt dit voor de herontwikkeling van het terrein van de veevoederfabriek van Koenis, de dierenwinkel, Albert Heijn en de Herenweg. Dit geldt ook voor andere (woning)bouwinitiatieven indien hiervoor een planprocedure wordt opgestart.

Toelichting op de planning

Om het bestemmingsplan onder het regiem van de Wet op de ruimtelijke ordening te kunnen vaststellen is het ontwerpbestemmingsplan tezamen met het beeldkwaliteitsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage gelegd.

Vooruitblik komende periode

Na de ter inzagetermijn van zes weken en het verwerken van mogelijke zienswijzen, is de vaststelling door de raadsvergadering voorzien in het derde kwartaal van 2024. Verder wordt de komende periode gewerkt aan het verkeerscirculatieplan en het kostenverhaal. Tevens wordt een raadsvoorstel voorbereid voor een voorbereidingskrediet om een plan van aanpak te maken voor de gewenste herinrichting van de openbare ruimte en een kostenraming te laten maken van drie verschillende scenario's om de voormalige waterloop Wijzend terug te brengen in het centrum bij de herinrichting van de openbare ruimte.

Grootste risico's project/opdracht

Tijdens de ter inzagelegging van het bestemmings- en beeldkwaliteitsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Deze zullen worden opgenomen in een nota van zienswijzen en worden afgewogen voor de definitieve plannen, die aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd. Na vaststelling van de plannen staat van rechtswege de mogelijkheid open om beroep in te stellen bij de Raad van State (RvS). De uitspraak van de RvS is bepalend voor het onherroepelijk worden van de plannen.


Voor wat betreft de woningbouw is de gemeente afhankelijk van particuliere initiatiefnemers. De gemeente kan zowel publiek- als privaatrechtelijke afspraken maken, maar is wat betreft de planning en voortgang afhankelijk van derden.

Hoe staat het project er financieel voor

De kosten van de externe ondersteuning voor het bestemmings- en beeldkwaliteitsplan vallen binnen de geoffreerde bedragen en zijn gedekt uit het beschikbare budget van € 390.000 voor de omgevingsvisie en de omgevingsplannen (programmabegroting 2023, p.80).

II.3 Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost

Algemene informatie

Naam:	Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost
Afbakening gebied/ locatie:	
Doel/realisatie:	De aanleiding voor de beoogde gebiedsontwikkeling is het beschikbaar komen van afgerond 10 ha grond voor woningbouw, grenzend aan de woonwijk De Oeverwal in Hoogwoud-Oost. Naast woningbouw biedt dit kansen voor het gebied tussen De Oeverwal en het bedrijventerrein De Veken voor andere opgaven: verbetering van de verkeerssituatie op de Herenweg en Middelweg, duurzame energieopwekking en groen voor recreatie. Hierom is besloten om een gebiedsvisie voor dit gebied op te stellen, vooruitlopend op een algehele omgevingsvisie Opmeer. Voor de invulling van de ambitie voor 30% sociale huurwoningen in de Woonvisie 2023 – 2028, 'Een (t)huis voor iedereen in Opmeer', zullen de mogelijkheden voor het Gemeentelijk Woningbedrijf worden meegenomen.
Aantal woningen:	ca. 800 – 900, waarvan de eerste 400 woningen tot 2035
BOG:	wethouders H.P.J.M. ter Veen en V.B. Buis
AOG:	directie
Projectleider:	een nieuwe gebiedsontwikkelaar wordt geworven
Externe partijen	stedenbouwkundig > BRO verkeerskundig > Movares participatie/communicatie > Smarticipatie Landschap Noord-Holland

Naam:	Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost		
	provincie Noord-Holland Recreatieschap Noord-Holland Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier		
Rol gemeente:	initiator/opdrachtgever		
Startdatum:	1 september 2022		
Einddatum:	3 ^e kwartaal 2024		
Ontwikkelingsfase:	concept-ontwerp gebiedsvisie		
Status:	concept gebiedsvisie is gereed voor bespreking met de interne organisatie en stakeholders		
Fase:	Tervisielegging gebiedsvisie	Vaststellen gebiedsvisie	Opheffen WVG
Besluit door:	college	raad	college
Datum:	2 ^e kwartaal 2024	3 ^e kwartaal 2024	na vaststellen gebiedsvisie

Actuele informatie

Stand van zaken

De gebiedsvisie Hoogwoud-Oost geeft een toekomstbeeld voor de komende 20 – 30 jaar van de gewenste gebiedsontwikkeling en vormt het ruimtelijk kader voor de onderliggende bestemmingsplannen (Wro)/ omgevingsplannen (Omgevingswet). De verkeersafwikkeling in Hoogwoud is een essentieel onderdeel van de gebiedsvisie.

Na de eerste formele behandeling in de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) van de concept-gebiedsvisie in 2023 is het stedenbouwkundig bureau aan de slag gegaan met de opmerkingen over een duurzame inpassing in het landelijk gebied. Tegelijkertijd is het verkeerskundig bureau gestart met het opzetten en doorrekenen van een dynamisch verkeersmodel. De uitkomsten worden verwerkt in de concept gebiedsvisie. De volgende stap is een tweede bespreking met de ARO.

Vooruitblik komende periode

De meest recente versie van de concept-ontwerpgebiedsvisie vormt de basis voor een financiële doorrekening van de ambities voor het gehele gebied Hoogwoud-Oost. Op basis van de resultaten van deze doorrekening kan de haalbaarheid van de gehele gebiedsvisie worden bepaald. Tegelijkertijd wordt de ontwerp-gebiedsvisie met de interne organisatie doorgenomen, voor een tweede maal met de ARO besproken, worden stakeholders geïnformeerd en wordt de visie voor zes weken ter inzage gelegd. Afhankelijk van de medewerking van de provincie Noord-Holland, kan de gebiedsvisie naar verwachting niet eerder dan in het derde kwartaal van 2024 ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Dat zal het moment zijn waarna het college het besluit kan nemen om het voorkeursrecht op (een gedeelte van) de percelen te laten vervallen.

Toelichting op de planning

De opmerkingen van de ARO tijdens de eerste behandeling van de concept-ontwerpgebiedsvisie heeft onder andere geleid tot het opzetten en doorrekenen van een dynamisch verkeersmodel voor

geheel Hoogwoud. Dit maakt dat het proces voor de totstandkoming van de gebiedsvisie aanmerkelijk meer tijd vergt dan voorzien. Afhankelijk van de uitkomst van de volgende bespreking(en) met de ARO, zal het tweede concept-ontwerpgebiedsvisie ter inzage kunnen worden gelegd. Naar verwachting is dit in het tweede kwartaal van 2024.

Grootste risico's project/opdracht


De instemming van de provincie Noord-Holland, voorgestaan door de ARO, is voorwaarde voor de totstandkoming van de gebiedsvisie Hoogwoud-Oost en vormt daarmee het grootste risico. Voor de realisatie van de gebiedsvisie is de medewerking van Landschap Noord-Holland en de grondeigenaren een (risico)bepalende factor.

Hoe staat het project er financieel voor

De kosten van de externe ondersteuning voor de visievorming vallen binnen de geoffreerde bedragen. Wel is een aanvullende opdracht gegeven voor een verkeersmodelstudie voor de feitelijke onderbouwing van de effecten van de verkeersscenario's. De kosten (op dit moment totaal € 166.260) worden gedekt uit het voorbereidingskrediet voor de woningbouw in Hoogwoud-Oost (€ 470.000, waarvan de gemeente en de ontwikkelaars ieder € 235.000 voor zijn rekening neemt).

II.4 Nota Grondbeleid

Algemene informatie

Naam:	Nota Grondbeleid
Doel/realisatie:	Grondbeleid staat ten dienste van het bereiken van maatschappelijke doelen, zoals ruimtelijke kwaliteit, een bepaald bouwprogramma, de realisatie van maatschappelijke voorzieningen, duurzaamheid of een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Het vormt het kader voor de verschillende mogelijke vormen van grondbeleid, de bijbehorende instrumenten en de daaraan verbonden financiële en juridische kaders.
BOG:	wethouders H.P.J.M. ter Veen en V.B. Buis
AOG:	directie
Projectleider:	
Externe partijen:	AurigaProjects, planeconomie
Rol gemeente:	opdrachtgever
Startdatum:	januari 2023
Einddatum:	vaststelling in de raadsvergadering in het 2e kwartaal van 2024
Status:	concept Nota Grondbeleid is gereed; definitief concept is in voorbereiding

Actuele informatie

Stand van zaken

Het is belangrijk om als gemeente per project, locatie of opgave een weloverwogen keuze te maken voor het te voeren type grondbeleid (actief, faciliterend, in diverse samenwerkingsvormen) en voor de gewenste en/of daarmee verbonden rol en risico's van de gemeente.

De concept Nota Grondbeleid is opgesteld met inbreng van de ambtelijke organisatie op het gebied van met name financiën, planeconomie, privaatrecht en ruimtelijke ordening. De concept nota wordt momenteel nog eens kritisch bekeken op de juridische en praktische toepasbaarheid.

Na instemming van het college kan de nota worden doorgeleid naar de raad ter bespreking en vaststelling in een besluitvormende raadsvergadering.

Vooruitblik komende periode

De komende periode wordt intern de concept Nota Grondbeleid omgezet naar een definitieve nota, welke vervolgens via het college naar de raad wordt geleid voor vaststelling. Dit wordt begeleid door een externe planeconoom.

Toelichting op de planning

Het is van groot belang dat de Nota Grondbeleid gedragen wordt door de verschillende afdelingen binnen de gemeente. Naast een kritische check op juridische haalbaarheid wordt op dit moment ook gekeken naar de praktische toepasbaarheid.

Grootste risico's project/opdracht


Zonder een vastgestelde Nota Grondbeleid kunnen er geen evenwichtige keuzes en inschatting van financiële risico's worden gemaakt.

Hoe staat het project er financieel voor

De kosten van de externe ondersteuning worden gefinancierd uit het krediet voor het aanjagen van de woningbouw.

II.5 Nota Bovenwijkse Voorzieningen

Algemene informatie

Naam:	Nota Bovenwijkse Voorzieningen
Doel/realisatie:	Een praktische beleidslijn voor het verhalen van gebieds-overstijgende kosten, specifiek gericht op de ontwikkeling rondom het centrumplan Opmeer-Spanbroek
BOG:	wethouders H.P.J.M. ter Veen en V.B. Buis
AOG:	directie
Projectleider:	
Externe partijen:	AurigaProjects, planeconomie

Rol gemeente:	opdrachtgever
Startdatum:	november 2023
Einddatum:	vaststelling in de raadsvergadering in het 4e kwartaal van 2024
Status:	opdracht is verstrekt

Actuele informatie

Stand van zaken

De nodige investeringen voor de ontwikkeling van het centrum kunnen en mogen niet alleen door de gemeente worden gedragen. De kosten dienen op een eerlijke wijze te worden verdeeld over de verschillende bouwopgaves. Het is zelfs een wettelijke taak van de gemeente om haar grondexploitatiekosten te verhalen en dat is niet vreemd voor ontwikkelaars. Wel is belangrijk dat de gemeente hierover vroeg in het proces duidelijkheid biedt richting marktpartijen. Bovenwijkse voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een gebiedsontsluitingsweg zijn van nut voor meerdere bouwplannen en daarmee gedeeltelijk verhaalbaar of toerekenbaar bij een aantoonbaar causaal verband.

Vooruitblik komende periode

Zodra de Nota Bovenwijkse Voorzieningen voor het centrum is uitgewerkt, kan dezelfde systematiek worden toegepast voor de gehele gemeente dus ook voor de ontwikkeling in Hoogwoud-Oost.

Toelichting op de planning

Om de Nota Bovenwijkse Voorzieningen te kunnen opstellen zijn bepaalde gegevens noodzakelijk, zoals bijvoorbeeld een raming van de kosten van de herinrichting van het centrum. Hiervoor moeten de verschillende scenario's om de Wijzend terug te brengen nog worden doorgerekend; dit vergt tijd en start met een besluit van de raad voor een voorbereidingskrediet (hiervoor wordt momenteel een raadsvoorstel voorbereid). Naar verwachting kan de Nota Bovenwijkse Voorzieningen dan ook pas eind 2024 naar de raad worden geleid.

Grootste risico's project/opdracht

Zonder een Nota Bovenwijkse Voorzieningen kunnen kosten niet voldoende worden verhaald. Hoe eerder deze nota straks kan worden vastgesteld, hoe sneller en nauwkeuriger kosten bij ontwikkelaars verhaald kunnen worden via vastlegging ervan in anterieure overeenkomsten.

Hoe staat het project er financieel voor

De kosten voor het opstellen van de Nota Bovenwijkse Voorzieningen worden gefinancierd uit het voorbereidingskrediet voor het centrum Opmeer-Spanbroek. Om niet nog meer vertraging op te lopen, vindt voorfinanciering plaats uit het budget dat beschikbaar is gesteld voor het aanjaagteam.

Hoofdstuk III

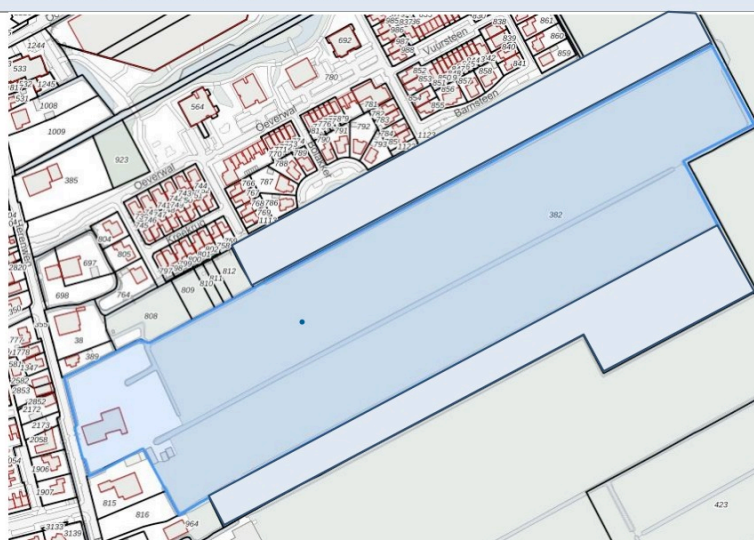
III. Woningbouwplannen

III.1 Woningbouwontwikkeling Hoogwoud-Oost

Algemene informatie

Naam: Woningbouw Hoogwoud-Oost

**Afbakening gebied/
locatie:**



Doel/realisatie:

De ontwikkeling van de percelen grond ten zuiden van De Oeverwal voor woningbouw. Deze ontwikkeling geeft invulling en is gehouden aan het Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021, waarin de bepalingen voor kwantiteit, kwaliteit en fasering van de woningbouw zijn opgenomen. Voor de ontsluiting van de woninglocatie zal in beginsel worden uitgegaan van het voorkeursscenario uit het participatietraject voor de gebiedsvisie.

Aantal woningen:

Ca. 400 (in periode tot 2035)

BOG:

wethouders H.P.J.M. ter Veen en V.B. Buis

AOG:

Directie

Projectleider:

een nieuwe gebiedsontwikkelaar wordt geworven

Externe partijen

Ontwikkelcombinatie: Klok/Kuin/USP

Stedenbouwkundig: BRO

Verkeerskundig: Movares

Rol gemeente:

Participerend in de grondexploitatie

Startdatum:

30 juni 2022

Einddatum:

2035

Ontwikkelingsfase:

Programma van Eisen

Status:

Concept-bestemmingsplan

Naam: Woningbouw Hoogwoud-Oost						
Fase:	Initiatief	PvE	Ontwerp	Voorbereiding	Realisatie	Oplevering
Onderwerp:	Samenwerkings- overeenkomst	Verkavelingsplan Bestemmings- plan Anterieure overeenkomst	Inrichtingsplan openbare ruimte	Omgevings- vergunning 1 ^e fase	Start bouwrijp maken en Woningbouw 1 ^e fase	Laatste fase woningbouw
Besluit door:	College	Raad	College	College	-	-
Datum:	25 juni 2022	2 ^e helft, 2024	2 ^e helft, 2024	2025	2026	2035

Actuele informatie

Stand van zaken

In voorgaande maanden richtten het projectontwikkelingsoverleg met en de werkzaamheden door de Ontwikkelcombinatie en de gemeente zich op het woningbouwprogramma, de verkaveling van de woninglocatie en doorvertaling in grondexploitatie en het bestemmingsplan Hoogwoud-Oost. Het accent in voorgaande periode ligt op de onderzoeken die volgens de Wet op de ruimtelijke ordening verbonden zijn aan een bestemmingsplan. Lopende onderzoeken zijn de eerder in deze rapportage genoemde verkeersmodelstudie en het flora en faunaonderzoek. Afgerond zijn het archeologie- en bodemonderzoek. Na de zomerperiode zijn tevens de eerste resultaten beschikbaar gekomen die een beeld geven wat verkeerskundig en op gebied van flora en fauna mogelijk is.

Vooruitblik komende periode

De ontwikkeling van Hoogwoud-Oost blijkt complex. Niet alleen het bestemmingsplan, maar ook de verwerving van grond, het opzetten van de gezamenlijke grondexploitatie en de verkeersontsluiting van het woningbouwplan vergen veel aandacht. Verder wordt het flora- en faunaonderzoek voortgezet dat naar verwachting in het voorjaar 2024 zal kunnen worden afgerond.

Toelichting op de planning

Op grond van de huidige inzichten verwachten we dat de gebiedsvisie in de eerste helft van 2024 ter inzage voor zienswijzen kan worden gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan kan pas plaatsvinden na de vaststelling van de gebiedsvisie Hoogwoud-Oost en daardoor op zijn vroegst na de zomerperiode van 2024. Ook hier geldt dat de medewerking van de provincie Noord-Holland van doorslaggevend belang is voor de totstandkoming van het bestemmingsplan.

Grootste risico's project/opdracht

De uitkomst van de formele reactie van de andere overheden, met name de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap en de regiogemeenten in Westfriesland zijn nog ongewis, waardoor onduidelijk is of het woningbouwproject op instemming kan rekenen.

Verder zijn de gestegen grondstofprijzen en de toenemende rente, alsmede de bovenplanse voorzieningen, met name de verkeersontsluiting, een risico voor de financiële haalbaarheid van het woningbouwplan.

Hoe staat het project er financieel voor

De (extra) kosten van de voorbereidingswerkzaamheden blijven binnen het vastgestelde financiële kader (raadsbesluit van 17 februari 2022) waarbij de gemeente en de Ontwikkelcombinatie evenredig zorgdragen voor het voorbereidingsbudget van € 470.000 voor de woningbouwontwikkeling in Hoogwoud-Oost.

III.2 Vrijkomende schoollocatie Hoogwoud

Algemene informatie

Naam: Vrijkomende schoollocatie Hoogwoud (De Adelaar/St. Wulfram)

**Afbakening gebied/
locatie:**



Doel/realisatie: Na verhuizing van de basisscholen naar het nieuwe onderkomen aan de zuidzijde van de schoollocatie, kan de herontwikkeling van de vrijkomende grond worden gestart. De uitkomsten van het participatietraject voor wonen, groen en recreatie vormen de basis van het stedenbouwkundige programma van eisen (PvE). Dit PvE kan vervolgens als prijsvraag in de markt worden gezet. De aanbieders leveren voorstel met een ontwerp en prijsaanbieding om dit plan te realiseren. De winnaar van de prijsvraag mag de vrijkomende schoollocatie herontwikkelen.

Aantal woningen: ca. 10

BOG: wethouders H.P.J.M. ter Veen en V.B. Buis

AOG: directie

Projectleider: een nieuwe gebiedsontwikkelaar wordt geworven

Externe partijen grondexploitatie > Exponent Finance B.V.
stedenbouwkundig bureau > BRO

Naam:	Vrijkomende schoollocatie Hoogwoud (De Adelaar/St. Wulfram)
Rol gemeente:	opdrachtgever
Startdatum:	2 januari 2023
Einddatum:	2027
Ontwikkelingsfase:	initiatief
Status:	PvE is in voorbereiding voor prijsvraag

Fase:	Initiatief	PvE	Ontwerp	Vorbereidin g	Realisatie	Oplevering
Onderwerp:	RIB	Stedenbouw- kundig plan: PvE Prijsvraag	Aanbesteding	Omgevingsplan Omgevings- vergunningen	Bouw- en woonrijp maken bouwplan	
Besluit door:		college	college	raad/college		
Datum:	28-09-2021	Q2-Q3, 2024	Q4, 2024	Q1, 2025	2025 - 2026	2026

Actuele informatie

Stand van zaken

Na een proefverkaveling en planeconomische doorrekening is er een eerste schetsmatige opzet gemaakt door een stedenbouwkundig bureau. Het stedenbouwkundig plan levert input voor het programma van eisen voor de marktpartijen.

Vooruitblik komende periode

Er wordt een programma van eisen opgesteld, waardoor de prijsvraag verder kan worden voorbereid.

Toelichting op de planning

Door het vertrek van de gebiedsontwikkelaar heeft deze opdracht na het vervaardigen van een eerste schetsontwerp stil gelegen. Zodra er een nieuwe gebiedsontwikkelaar is ingewerkt, wordt dit project weer opgepakt.

Grootste risico's project/opdracht

Hoewel de vraag naar (betaalbare) woningen onverminderd hoog is, werpt de prijsontwikkeling van de bouwmaterialen en rentestijging zijn schaduw vooruit. Stagnatie van de woningbouw kan leiden tot terughoudendheid bij de potentiële indieners van een voorstel.

Hoe staat het project er financieel voor

Zodra er een nieuwe gebiedsontwikkelaar geworven is, wordt er via een raadsvoorstel een voorbereidingskrediet aangevraagd om de prijsvraag te kunnen voorbereiden en uitzetten.

III.3 Vrijkomende schoollocatie Opmeer

Algemene informatie

Naam:	Vrijkomende schoollocatie Opmeer (De Akker/'t Ruimteschip)
Afbakening gebied/locatie:	
Doel/realisatie:	Na verhuizing van de basisscholen naar het nieuwe onderkomen aan de zuidzijde van de schoollocatie, kan de herontwikkeling van de vrijkomende grond worden gestart. De uitkomsten van het participatietraject voor wonen, groen en recreatie vormen de basis van het stedenbouwkundige programma van eisen (PvE). Dit PvE kan vervolgens als prijsvraag in de markt worden gezet. De aanbieders leveren een voorstel met een ontwerp en prijsaanbieding om dit plan te realiseren. De winnaar van de prijsvraag mag de vrijkomende schoollocatie herontwikkelen.
Aantal woningen:	ca. 40-50
BOG:	wethouder H.P.J.M. ter Veen en V.B. Buis
AOG:	directie
Projectleider:	
Externe partijen	Grondexploitatie > Exponent Finance B.V. stedenbouwkundig bureau > BRO
Rol gemeente:	opdrachtgever
Startdatum:	2023
Einddatum:	2027
Ontwikkelingsfase:	initiatief
Status:	concept-bestuursopdracht gereed

Fase:	Initiatief	PvE	Voorbereiding	Realisatie	Oplevering
Onderwerp:	RIB	Programma van Eisen Prijsvraag	omgevingsplan / omgevings- vergunning	bouw- en woonrijp maken bouwplan	
Besluit door:		college	raad / college		
Datum:	28-09-2021	2024	2025	2026 - 2027	2027

Actuele informatie

Stand van zaken

De opdracht van 28 september 2020 is in het tweede kwartaal vertaald in een proefverkaveling en planeconomisch doorgerekend.

Vooruitblik komende periode

De opdracht moet worden vertaald in een stedenbouwkundig plan, dat vervolgens planeconomisch wordt getoetst op haalbaarheid.

Toelichting op de planning

Het stedenbouwkundig plan en de haalbaarheidstoetsing worden na het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet begin 2024 opgesteld. Het vastgestelde stedenbouwkundige plan levert de input voor het programma van eisen voor de marktpartijen.

Grootste risico's project/opdracht


Hoewel de vraag naar (betaalbare) woningen onverminderd hoog is, werpt de prijsontwikkeling van de bouwmaterialen en rentestijging zijn schaduw vooruit. Stagnatie van de woningbouw kan leiden tot terughoudendheid bij de potentiële indieners van een voorstel.

Hoe staat het project er financieel voor

Via een raadsvoorstel wordt in het eerste kwartaal van 2024 een voorbereidingskrediet aangevraagd om de prijsvraag te kunnen voorbereiden en uitzetten.

III.4 Huisvesting aandachtsgroepen: locatie De Weijver

Algemene informatie

Naam:	Huisvesting aandachtsgroepen: voorkeurslocatie De Weijver
Doel/realisatie:	het realiseren van permanente woningen om te voorzien in de (meest urgente) behoefte aan huisvesting van aandachtsgroepen (starters/jongeren, spoedzoekers, statushouders en arbeidsmigranten die zich permanent in de gemeente Opmeer willen vestigen).
Aantal woningen:	ca. 58 woningen
BOG:	wethouders H.P.J.M. ter Veen en V.B. Buis
AOG:	directie
Projectleider:	
Externe partijen	stedenbouwkundig bureau > BRO planeconomisch adviesbureau > Exponent Smarticipatie > participatie locatie en doelgroep
Rol gemeente:	opdrachtgever
Startdatum:	januari 2023
Einddatum:	afhankelijk van planvorming
Status:	participatietraject is uitgevoerd; momenteel vindt er een analyse plaats van de data,

Actuele informatie

Stand van zaken

In het rapport Huisvesting aandachtsgroepen Locatie De Weijver en andere (referentie)locaties, dat op 11 juli 2023 door het college is vastgesteld, is geconcludeerd dat locatie De Weijver het beste perspectief biedt vanuit grondpositie en oppervlakte voor de realisatie van permanente woningen voor verschillende aandachtsgroepen. Alvorens een start te maken met een ontwikkelplan wil het college weten wat de meningen zijn van omwonenden, aanliggende sportverenigingen en gebruikers ten aanzien van deze voorkeurslocatie en de doelgroepen. M.a.w. het college wil weten of er gestart kan worden met een ontwikkelplan of dat er zwaarwegende motieven zijn om af te zien van woningbouw op deze locatie. Het college heeft op 24 oktober jl. akkoord gegeven voor de uitvoering van het participatietraject, dat medio december is afgerond. Op dit moment worden de resultaten van het participatietraject verder geanalyseerd.

Vooruitblik komende periode

In januari 2024 wordt een zienswijze op de ontvangen reacties en college advies voorbereid. Het college zal vervolgens in februari 2024 besluiten of er wel of niet gestart kan worden met een ontwikkelplan voor woningbouw op deze locatie. Dit ontwikkelplan wordt vertaald in een bestemmingsplan, dat wordt voorgelegd aan de raad.

Grootste risico's project/opdracht

In geval van zwaarwegende bezwaren vindt er geen woningbouw plaats op deze locatie.


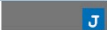
Hoe staat het project er financieel voor

De kosten voor de uitvoering van het participatietraject t.a.v. locatie en doelgroepen wordt gedekt uit de middelen voor het aanjagen van de woningbouw.

IV. Particuliere initiatieven

Binnen de gemeente Opmeer zijn talrijke particuliere initiatieven voor woningbouw door met name privépersonen en projectontwikkelaars. Hoewel deze plannen sterk kunnen verschillen in aantal en type woningen, en status van het ontwikkelproces, is de overeenkomst dat de plannen bijdragen aan de maatschappelijke behoefte aan woonruimte. In onderstaand overzicht zijn de bouwplannen opgenomen met meer dan 3 woningen, waarvan de realisatie (nog) niet is afgerond.

Tabel 2. Particuliere woningbouwinitiatieven.

Nr.	Locatie	Nadere aanduiding	Aantal woningen	Status
1.	Wadway 22 Wadway	café Loos	8	realisatie
2.	Breestraat 11 / Kunstlaan Opmeer	voormalig Scheringa museum	122	realisatie
3.	Driestedenweg 28 De Weere	plan 	4	initiatief
4.	Burg. Hoogenboomlaan 35 Hoogwoud	Huis van Egmond	6	ontwerp
5.	Koninginneweg 85 Opmeer	Koenis mengvoeders	100	initiatief
6.	Breestraat 9 Opmeer		3	realisatie
7.	Ooster Boekelweg 50-52 De Weere	Boranka	8	realisatie
8.	Spanbroekerweg 168 Spanbroek	Zandhove	40	initiatief
9.	Van Roozendaalstraat 13-15 Opmeer	BIK, fase 1	51	realisatie
10.	Spanbroekerweg 125 Spanbroek	terrein 	6	initiatief
11.	Spanbroekerweg 162 Spanbroek	vroegere huishoudschool	50	ontwerp
12.	Van Roozendaalstraat Opmeer	BIK, fase 2	30	initiatief
13.	Zaagmolenweg 14 Spanbroek	't Slothuys	70	initiatief
14.	Herenweg 50-52 Spanbroek		27	initiatief
15.	De Weere		41	initiatief
16.	HOSV, B-veld	Diakonieterrein	20	initiatief
17.	Spanbroekerweg 157	herontwikkeling sportschool	9	initiatief
18.	Wuiver 3	opbouw bestaand gebouw	8	initiatief
19.	Herenweg Hoogwoud	CPO Hoogwoud	10	initiatief
20.	Heerenweide	Gemeentelijk Woningbedrijf	28	realisatie
Totaal aan woningen			641	

Toelichting op Tabel 2

De status van de vermelde bouwinitiatieven kunnen variëren van een eerste schetsontwerp tot en met bouwprojecten die in uitvoering zijn. Van de bouwplannen die nog in een initiatieffase verkeren zijn de vermelde aantallen indicatief en kunnen nog wijzigen als gevolg van aanpassing door de initiatiefnemer dan wel als gevolg van regionale afstemming over de woningbouw, en de planologische en vergunningprocedure.

In aanvulling op het overzicht in Tabel 2 worden 64 short stay wooneenheden gerealiseerd in een zogenaamd expathotel op de locatie van het voormalige uitgaanscentrum Amazone aan de Waterkant in Spanbroek. Het betreft hier tijdelijke woonruimte voor buitenlandse medewerkers en wordt daarom niet meegerekend in het overzicht van particuliere woningbouwontwikkelingen.