

	5^e Rapportage Aanjagen Woningbouw
	periode mei t/m augustus 2024

periode mei t/m augustus 2024

Registratienummer

5^e Rapportage Aanjagen Woningbouw

periode mei t/m augustus 2024

Versie	Status	Sector	Afdeling	Auteur	Paraaf
			Aanjaagteam Woningbouw		
Vastgesteld door	Datum			Gecontroleerd	
B&W	15-10-2024				
Gemeenteraad					

Inhoudsopgave

Inleiding.....	4
Hoofdstuk I.....	5
I. Aanjagen woningbouw.....	5
I.1 Aanjaagteam	5
I.2 Governance	6
I.3 Opgave aantal nieuw te bouwen woningen	6
I.4 Financieel.....	7
I.5 Overige activiteiten	7
Hoofdstuk II	9
II. Plan- en beleidsontwikkeling	9
II.1 Algemeen.....	9
II.2 Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan centrum Opmeer – Spanbroek	9
II.3 Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost	12
II.4 Nota Grondbeleid.....	15
II.5 Nota Bovenwijkse Voorzieningen.....	Error! Bookmark not defined.
Hoofdstuk III	18
III. Woningbouwplannen	18
III.1 Woningbouwontwikkeling Hoogwoud-Oost	18
III.2 Vrijkomende schoollocatie Hoogwoud	20
III.3 Vrijkomende schoollocatie Opmeer	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 2023 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 het 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 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 worden afspraken gemaakt in anterieure overeenkomsten in het kader van bestemmingsplan-/omgevingsplan-procedures.

Voor u ligt de vierde rapportage (periode mei tot en met augustus 2024) 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 vijfde uitgave betreft de periodieke rapportage waarin de status van de activiteiten van het aanjaagteam en de recente ontwikkelingen van de woningbouw in de periode van mei tot en met augustus 2024 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 waar mogelijk te bevorderen, te faciliteren en te monitoren.

Hoofdstuk I

I. Aanjagen woningbouw

I.1 Aanjaagteam

Na de start vorig jaar draait het Aanjaagteam Woningbouw momenteel op volle toeren. Het Aanjaagteam bestaat uit de omgevingsmanager, twee gebiedsontwikkelaars/projectleiders en de projectsecretaris. 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. Voor plan-economische en planologisch-juridische expertise op gebied van contractvorming (zoals PPS contracten, anterieure overeenkomsten e.d.) wordt projectmatig expertise ingehuurd.

Overzicht van lopende opdrachten/activiteiten:

- uitvoering van de bestuursopdracht Opmeer-Spanbroek inzake centrumontwikkeling
- voorbereiding verkeerscirculatieplan voor het centrum Opmeer-Spanbroek
- voorbereiding van het bestemmings-/omgevingsplan voor het centrum Opmeer-Spanbroek
- opstellen Nota Kostenverhaal / Bovenwijkse Voorzieningen
- uitvoering bestuursopdracht vrijkomende schoollocatie Opmeer
- uitvoering bestuursopdracht vrijkomende schoollocatie Hoogwoud
- uitvoering totstandkoming gebiedsvisie Hoogwoud-Oost
- koerswijziging samenwerking Hoogwoud-Oost
- voorbereiding bestuursopdracht Wonen I Hoogwoud-Oost
- studie naar verschillende scenario's voor verkeersafwikkeling Hoogwoud-Oost
- voorbereiding bestuursopdracht m.b.t. woningbouw in Aartswoud
- advisering over -, aanjagen en faciliteren van particuliere woningbouwinitiatieven

Overzicht van afgeronde opdrachten/activiteiten:

- participatietraject woningbouw op het Honden Losloop Gebied (HLG) de Weijver Hoogwoud
- opstellen definitieve versie Nota Grondbeleid

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. Via een viermaandelijks rapportage wordt de gemeenteraad periodiek geïnformeerd over de voortgang van alle projecten en activiteiten van het aanjaagteam.

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.

Opgave totaal aantal nieuw te bouwen woningen:	825
Totaal aantal gerealiseerd (of in aanbouw) tot heden:	229 *
Totaal aantal woningen 'in procedure' (particulier initiatief is ingediend):	343 *
Beoogd aantal woningen voor 2030 in Hoogwoud-Oost:	ca. 275
Beoogd aantal woningen voor 2030 op vrijkomende scholenlocaties:	ca. 75 + -----
Totaal aantal woningen qua idee- en/of planvorming:	ca. 922

* De gerealiseerde woningen resp. de woningen waarvoor formeel een particulier initiatief is ingediend zijn een optelsom van alle projecten met de vermelding 'status opgeleverd' resp. 'status in procedure' 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 augustus 2024 en het totale saldo. 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 overeenkomsten (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 de periode januari tot en met augustus 2024 zijn geboekt.

Tabel 1. Inkomsten en uitgaven Aanjaagteam 2024					2.200.000
Onderdeel	2023	2024 jan tm apr	2024 mei tm aug	2024 sep tm dec	Totaal tot heden
Kosten					
1. Personele kosten	213.353	92.243	109.366		414.962
2. Inkoop diensten	49.550	5.763	14.389		69.702
3. Informatie/burgerparticipatie	13.945	13.000	0		26.945
Totaal	276.848	111.006	123.755		511.609
Inkomsten					
1. Winstneming GREX'en					0
2. Geïnde bijdragen AOK's					0
3. Ontvangen subsidies		12.700			12.700
4. Overige bijdragen					0
Totaal	0	12.700	0		12.700
Saldo	-276.848	-98.306	-123.755		-498.909
					1.688.391

I.5 Overige activiteiten

Binnen het aanjaagteam worden ook activiteiten opgepakt, die gericht zijn op planning en monitoring. Daarnaast is er een nieuwe regionale opgave voor de gemeente Opmeer om 150 woonzorgwoningen te realiseren. Deze worden hieronder kort toegelicht.

Opgave woonzorgwoningen

Regionaal heeft de gemeente Opmeer de opgave om zorggeschikte, geclusterde en nultreden woningen te realiseren voor ouderen. Op basis van de ontwikkeling van de toename van het aantal ouderen en hun zorgvraag heeft het rijk een prognose gemaakt. Voor de gemeente Opmeer komt dit neer op 35 zorggeschikte woningen, 60 geclusterde woningen en 55 nultreden woningen. De provincie Noord-Holland gaat deze drie categorieën monitoren via de monitor plancapaciteit.

Zorggeschikte wooneenheden

Deze woningen hebben extra voorzieningen en zijn rollator/rolstoelgeschikt. Bewoners betalen een lage eigen bijdrage voor langdurige zorg. De gemeente Opmeer gaat bekijken waar deze 35 zorggeschikte woningen kunnen worden gerealiseerd.

Geclusterde woonvorm

De geclusterde woonvorm betreft ruimtelijk geclusterde wooneenheden, waar ouderen (55 +) permanent en zelfstandig wonen. De clustering bestaat uit minimaal twaalf woningen, die tenminste nultreden zijn. Er is een gemeenschappelijke ruimte voor bewoners die gericht is op ontmoeting. Er kan sprake zijn van gezamenlijk ingekochte welzijn- en zorgarrangementen. De gemeente Opmeer is in gesprek met initiatiefnemers voor de realisatie van een Knarrenhof met 26 geclusterde woningen en zet in op totaal 34 geclusterde woningen op de vrijkomende schoollocaties in Hoogwoud en/of Spanbroek-Opmeer.

Nultreden woningen

In dit type woning is de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers. De woning is zonder traplopen bereikbaar. Deze gelijkvloerse woningen/appartementen liggen vaak in de buurt van voorzieningen. Deze woningen zijn goed toegankelijk voor mensen met een rollator. Het Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer heeft begin 2024 totaal 28 nultreden woningen voor senioren gerealiseerd in Spanbroek. De gemeente zet in op de realisatie van minimaal 27 nultreden woningen in het centrum van Spanbroek en/of Hoogwoud-Oost.

Planning en monitoring

Om de woningbouwplannen binnen de regio Westfriesland goed op en met elkaar af te stemmen en te monitoren hebben de zeven gemeenten afgesproken om een gezamenlijk projectmanagementsysteem in te kopen, dat per gemeente op maat kan worden gemaakt. Het systeem bevat een planningstool om de verschillende woningbouwprojecten te plannen en te beheersen en te kunnen koppelen aan de provinciale monitor woningbouw en het nog te ontwikkelen dashboard voor Westfriesland. Daarnaast wordt een gedeelte van de informatie gerapporteerd aan de Metropoolregio Amsterdam (MRA), welke het monitoringssysteem grotendeels subsidieert. Op 27 juni 2024 is projectmanagementsysteem live gegaan voor de zeven gemeenten binnen de Regio Westfriesland.

Liander

Om geen vertraging op te lopen aangaande het aanleggen van nutsvoorzieningen, zoals elektra, worden alle grotere woningbouwprojecten tijdig aangemeld bij het Energiesysteem Actieplan voor Westfriesland (ESAP) van Liander. In dit systeem staan alle woningbouwplannen, het aantal te ontwikkelen woningen, de benodigde capaciteit en de planning van realisatie. Daarnaast vindt er structureel overleg plaats met Liander.

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, is er vorig jaar een gebiedsvisie opgesteld voor het centrumgebied Opmeer-Spanbroek en wordt er een gebiedsvisie voorbereid voor Hoogwoud-Oost. Beide visies vormen de vergezichten voor de bestemmingsplannen oftewel de omgevingsplannen zoals deze nu worden genoemd na invoering van de Omgevingswet op 1 januari jl. Naast deze ruimtelijke kaders, is er inmiddels de vastgestelde Nota Grondbeleid, 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 Kostenverhaal / 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 hebben van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn ca. 30 zienswijzen ontvangen. Momenteel wordt bekeken of er aanpassingen moeten worden doorgevoerd.

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 in het centrum en ca. 100 woningen eromheen, 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
openbare ruimte > HB Advies
planeconomie > AurigaProjects

Rol gemeente:

openbare ruimte > opdrachtgever
particuliere initiatieven > facilitator

Startdatum:

1 september 2022

Einddatum:

2e kwartaal 2025

Status:

Het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan hebben ter inzage gelegen; er zijn ca. 30 zienswijzen ontvangen; momenteel wordt een Nota van Beantwoording opgesteld en bekeken of er aanpassingen moeten worden doorgevoerd.

Fase:

**tervisielegging
ontwerp**

**vaststellen
BP en BKP**

Besluit door:

college

raad

Datum:

4e kwartaal 2023

2e kwartaal 2025

Actuele informatie

Stand van zaken

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 ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmings- en beeldkwaliteitsplan hebben vanaf 14 december 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn ca. 30 zienswijzen ingediend. Deze worden opgenomen in een Nota van Beantwoording en zorgvuldig afgewogen voor de definitieve plannen ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd. De zienswijzen richten zich met name op verkeerscirculatie, nieuwbouw op het Koenis-terrein en nieuwbouw aan de Herenweg.

Het ontwerpbestemmingsplan vormt tevens de basis voor de nadere uitwerking van particuliere ontwikkelingen. Vóór vaststelling van het bestemmingsplan worden in anterieure overeenkomsten specifieke afspraken vastgelegd. Concreet geldt dit voor de herontwikkeling van het terrein van de veevoederfabriek van Koenis, de dierenwinkel en de Herenweg (TocoLoco). Dit geldt ook voor andere (woning)bouwiniciatieven 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 besluitvorming door de raad voorzien in het tweede kwartaal van 2025. Eerder kan in theorie, maar dan is het kostenverhaal niet verzekerd. Naar verwachting worden de volgende drie documenten in het vierde kwartaal van 2024 afgerond voor besluitvorming van de raad in het vierde kwartaal van 2024 en/of het 1^e kwartaal van 2025:

- verkeerscirculatieplan centrum Opmeer-Spanbroek
- plan van aanpak openbare ruimte centrum Opmeer-Spanbroek
- Nota Kostenverhaal / Bovenwijkse voorzieningen Opmeer-Spanbroek

Om er zeker van te zijn dat kosten kunnen worden verhaald, worden er begin 2025, na gereedkomen van de drie bovengenoemde documenten, anterieure overeenkomsten gesloten met de particuliere initiatiefnemers in en om het centrumgebied. Daarna kan het bestemmingsplan pas worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Grootste risico's project/opdracht

Er zijn ca. 30 zienswijzen ingediend tegen met name nieuwe ontwikkelingen. Het is van belang de zienswijzen goed af te wegen tegen de gewenste ontwikkelingen en bij te schaven waar nodig. Indieners van zienswijzen kunnen een beroepsschrift indienen bij de Raad van State. Een eventuele gang naar de Raad van State kan de procedure met minimaal een jaar vertragen (of langer bij vernietiging van het bestemmingsplan). Een [positieve uitspraak van de Raad van State](#) 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 worden vanaf 1 mei 2024 gedekt uit het voorbereidingskrediet voor het centrum.

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.

Naam: Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost

Aantal woningen: maximaal ca. 800 – 900, waarvan de eerste 250-300 woningen (Wonen I) tot 2030

BOG:	wethouders H.P.J.M. ter Veen en V.B. Buis
AOG:	directie
Projectleider:	
Externe partijen	stedenbouwkundig > BRO verkeerskundig > Movares participatie/communicatie > Smarticipatie Landschap Noord-Holland provincie Noord-Holland Recreatieschap Noord-Holland Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Rol gemeente:	faciliterend
Startdatum:	1 september 2022
Einddatum:	1 ^e kwartaal 2025
Ontwikkelingsfase:	ontwerp gebiedsvisie
Status:	ontwerp gebiedsvisie is gereed voor bespreking met de interne organisatie en stakeholders

Fase:	Tervisielegging gebiedsvisie	Vaststellen gebiedsvisie	Opheffen WVG
Besluit door:	college	raad	college
Datum:	4 ^e kwartaal 2024	1 ^e kwartaal 2025	Niet eerder dan na vaststellen gebiedsvisie; mogelijk ook later (wordt per kavel bekeken)

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 omgevingsplannen (Omgevingswet). De verkeersafwikkeling in Hoogwoud is een 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. Hiervoor zijn diverse ecologische onderzoeken uitgevoerd. Tegelijkertijd is het verkeerskundig bureau gestart met het opzetten en doorrekenen van een dynamisch verkeersmodel. De uitkomsten zijn verwerkt in de concept gebiedsvisie. In juni 2024 is een tweede bespreking met de ARO gevoerd.

Vooruitblik komende periode

De ontwerp-gebiedsvisie vormt de basis voor een financiële doorrekening van de ambities voor het gehele gebied Hoogwoud-Oost. De basis is dat per deelgebied op zijn minst een kostenneutraal resultaat door de gemeente wordt bereikt; daarnaast zal een bijdrage voor de toekomstige gebiedsontsluitingsweg worden verlangd van ontwikkelende partijen. Tegelijkertijd wordt de ontwerpgebiedsvisie met de interne organisatie doorgenomen, worden stakeholders geïnformeerd en wordt de visie ter inzage gelegd. Afhankelijk van de medewerking van de provincie Noord-Holland, kan de gebiedsvisie naar verwachting niet eerder dan in het eerste kwartaal van 2025 ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Dat zal het moment zijn waarna het college het besluit kan - maar niet noodzakelijkerwijs zal - 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. In een tweede behandeling van de ontwerp gebiedsvisie heeft de ARO verzocht diepgaander te studeren op de opties om de gebiedsontsluitingsweg te realiseren zonder het NNN-gebied te doorkruisen; zoals zij overigens tijdens de eerste bespreking ook reeds hebben benadrukt. Waarschijnlijk zal ervoor worden gekozen om twee mogelijke tracés voor de gebiedsontsluitingsweg in de gebiedsvisie op te nemen en als dusdanig ter inzage te leggen en vast te laten stellen door de raad. Op die manier wordt de voortgang niet langer gefrustreerd door onzekerheden en houdt de gemeente in de toekomst maximale flexibiliteit in het maken van nadere keuzes. Voor de realisatie van de gebiedsontsluitingsweg zal, afhankelijk van het tracé, een aparte bestuursopdracht worden gegeven.

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. Uit verkeerskundig onderzoek is gebleken dat er 250 – 300 woningen gebouwd kunnen worden zonder een nieuwe ontsluitingsweg door het gebied aan te leggen. Maar voor meer woningen is een nieuwe ontsluitingsweg een vereiste. Voor de realisatie van deze weg en dus de gebiedsvisie is de medewerking van Landschap Noord-Holland en de grondeigenaren een (risico)bepalende factor. Ook de verwerving van de benodigde percelen door de ontwikkelcombinatie en de bezwaren van omwonenden worden als grote risicofactoren gezien. De ARO heeft nu gevraagd om nog een ander tracé voor deze weg nader te onderzoeken. Tenslotte zal ook nog bekeken moeten worden wat de kosten voor deze weg zullen bedragen en hoe deze kosten gefinancierd kunnen worden.

Hoe staat het project er financieel voor

De kosten van de externe ondersteuning voor de visievorming vallen binnen de geoffreerde bedragen. De kosten worden gedekt uit het voorbereidingskrediet voor de woningbouw in Hoogwoud-Oost (€ 470.000, waarvan de gemeente en de ontwikkelaars ieder de helft van de gemaakte kosten tot het moment van tekenen van de intentieovereenkomst (IOK Wonen I) voor haar 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:	A. de Vries
Externe partijen:	AurigaProjects, planeconomie
Rol gemeente:	opdrachtgever
Startdatum:	januari 2023
Einddatum:	vaststelling in de raadsvergadering in het 2e kwartaal van 2024
Status:	afgerond; de Nota Grondbeleid is op 16 mei 2024 vastgesteld door de gemeenteraad.

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 Nota Grondbeleid is opgesteld met inbreng van de ambtelijke organisatie op het gebied van met name financiën, planeconomie, privaatrecht en ruimtelijke ordening. In deze nota kiest de gemeente voor situationeel grondbeleid. Dit betekent dat er per project een afweging is gemaakt - en in de toekomst zal worden gemaakt - welke vorm van grondbeleid en welke grondbeleidsinstrumenten het meest passend is om de maatschappelijke doelen te behalen. De gemeente Opmeer maakt bij voorkeur gebruik van privaatrechtelijke instrumenten. Dit bevordert de samenwerking tussen betrokken partijen, is procedureel minder complex en komt de snelheid van ontwikkelingen ten goede. In het geval geen privaatrechtelijke afspraken kunnen worden gemaakt, worden bestuursrechtelijke instrumenten toegepast.

Opmeer is een gemeente met de nodige ontwikkelingsopgaven en ambities. De gemeente heeft daarnaast enkele grondposities in eigendom. Tegelijkertijd werkt de beschikbare omvang van de gemeentelijke organisatie beperkend op wat de gemeente aan kan. Een en ander dwingt daarom qua grondbeleid tot scherpe keuzes over de gemeentelijke aanpak en rol per locatie en per

ontwikkelingsopgave. Volledigheidshalve is aan deze Nota Grondbeleid een actueel overzicht (maart 2024) toegevoegd met de voorkeursaanpak per ontwikkellocatie.

De Nota Grondbeleid is op 16 mei 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. Hiermee is het project afgerond door het aanjaagteam.

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 voor het voltooien van de Nota Grondbeleid zijn gefinancierd uit het krediet voor het aanjagen van de woningbouw.

II.5 Nota Kostenverhaal / Bovenwijkse Voorzieningen

Algemene informatie

Naam:	Nota Kostenverhaal / Bovenwijkse Voorzieningen
Doel/realisatie:	Een praktische beleidslijn voor het verhalen van gebieds-overstijgende kosten
BOG:	wethouders H.P.J.M. ter Veen en V.B. Buis
AOG:	directie
Projectleider:	S. van Haastrecht
Externe partijen:	AurigaProjects, planeconomie
Rol gemeente:	opdrachtgever
Startdatum:	november 2023
Einddatum:	vaststelling door het college in het 4 ^e kwartaal van 2024
Status:	nota wordt opgesteld

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

De komende maanden onderzoeken wij welke bovenwijkse voorzieningen in de nota kunnen worden opgenomen.

Toelichting op de planning

Om de Nota Kostenverhaal / Bovenwijkse Voorzieningen te kunnen opstellen zijn bepaalde gegevens noodzakelijk, zoals bijvoorbeeld een raming van de kosten van de herinrichting van het centrum. Hiervoor worden momenteel verschillende scenario's onderzocht en doorberekend zoals het al dan niet geheel terugbrengen van de Wijzend, de aanleg van extra groen en het type verharding. Naar verwachting kan de Nota Kostenverhaal / Bovenwijkse Voorzieningen in het 4^e kwartaal van 2024 ter besluitvorming aan het college worden voorgelegd.

Grootste risico's project/opdracht

Zonder een Nota Kostenverhaal / Bovenwijkse Voorzieningen kunnen kosten niet voldoende worden verhaald. Hoe eerder dit programma 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

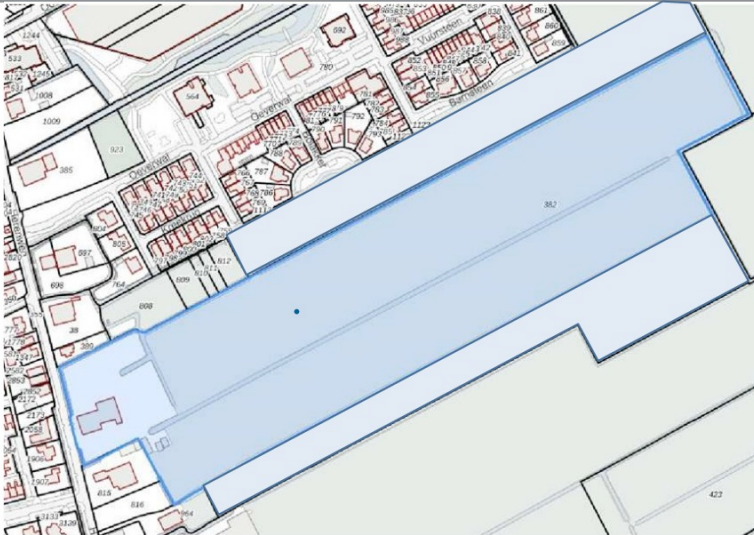
De kosten voor het opstellen van de Nota Kostenverhaal / Bovenwijkse Voorzieningen worden deels gefinancierd uit het voorbereidingskrediet (totaal € 150.000) voor het centrum Opmeer-Spanbroek en deels uit het budget/krediet voor het aanjaagteam.

Hoofdstuk III

III. Woningbouwplannen

III.1 Woningbouwontwikkeling Hoogwoud-Oost: Wonen I

Algemene informatie

Naam:	Woningbouw Hoogwoud-Oost: Wonen I
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 Afstemmingskader Wonen Westfriesland 2024, 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. 250 tot 300 (in periode tot 2030)
BOG:	wethouders H.P.J.M. ter Veen en V.B. Buis
AOG:	directie
Projectleider:	H.M. Haenen
Externe partijen	Ontwikkelcombinatie: Klok/Kuin/USP Stedenbouwkundig: BRO Verkeerskundig: Movares
Rol gemeente:	Faciliterend in planontwikkeling en vergunning
Startdatum:	30 juni 2022
Einddatum:	2030

Ontwikkelingsfase:	Programma van Eisen					
Status:	Opstellen schetsmatig verkavelingsplan; IOK en AOK Wonen I					
Naam:	Woningbouw Hoogwoud-Oost: Wonen I					
Fase:	Initiatief	PvE	Ontwerp	Voorbereiding	Realisatie	Oplevering
Onderwerp:	Samenwerkings- overeenkomst (SOK)	Verkavelingsplan Intentie overeenkomst Anterieure overeenkomst Wonen I	Inrichtingsplan openbare ruimte	BOPA Wonen I	Start bouwrijp maken en Woningbouw Wonen I	Laatste fase woningbouw
Besluit door:	College	College	College	College	-	-
Datum:	25 juni 2022	2 ^e helft, 2024	begin 2025	medio 2025	2026	2030

Actuele informatie

Stand van zaken

In voorgaande maanden richtte het projectontwikkelingsoverleg met en de werkzaamheden door de Ontwikkelcombinatie en de gemeente zich op de verkeerskundige mogelijkheden om in Wonen I een substantieel aantal woningen te realiseren zonder dat de voorgenomen gebiedsontsluitingsweg al is gerealiseerd. Het accent in voorgaande periode ligt op de onderzoeken die volgens de Omgevingswet verbonden zijn aan een BOPA. Lopende onderzoeken zijn de eerder in deze rapportage genoemde verkeersmodelstudies en het flora en faunaonderzoek. Afgerond zijn het archeologie- en bodemonderzoek. Een aantal van 250 tot 300 woningen lijkt op dit moment haalbaar zonder de voorgenomen gebiedsontsluitingsweg. Voor de aanleg van deze weg zal echter wel een bijdrage per gerealiseerde woning worden verlangd van de ontwikkelende partijen, dit zal worden geborgd in een te sluiten anterieure overeenkomst.

Vooruitblik komende periode

Niet alleen het omgevingsplan, maar ook de verwerving van grond door de ontwikkelaars, het opzetten van de grondexploitatie door de ontwikkelaars en de verkeersontsluiting van het woningbouwplan vergen veel aandacht. De eerder gesloten samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelende partijen zal worden beëindigd en vervangen door een intentieovereenkomst. Daarmee worden een aantal afhankelijkheden in de eerdere samenwerkingsvorm beëindigd, dit maakt de weg vrij voor het opstellen van een anterieure overeenkomst voor Wonen I.

Toelichting op de planning

Op grond van de huidige inzichten verwachten we dat de gebiedsvisie in het vierde kwartaal van 2024 ter inzage voor zienswijzen kan worden gelegd. De vaststelling van de BOPA Wonen I zal pas plaatsvinden na de vaststelling van de gebiedsvisie Hoogwoud-Oost en staat gepland voor medio 2025. Ook hier geldt dat de medewerking van de provincie Noord-Holland van doorslaggevend belang is voor de totstandkoming van de BOPA.

Grootste risico's project/opdracht

De uitkomst van de formele reactie van de andere overheden, met name de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap zijn nog ongewis, waardoor nog niet volledig duidelijk is of het woningbouwproject Wonen I op voltallige instemming kan rekenen.

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

Door het beëindigen van de samenwerkingsovereenkomst zal de gemeente niet kunnen profiteren van een eventuele toekomstige ontwikkelwinst. Financiële risico's en kostenverhaal worden echter in de te sluiten anterieure overeenkomst beheersbaar gemaakt.

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 totale voorbereidingsbudget van € 470.000 voor de woningbouwontwikkeling in Hoogwoud-Oost. Na het sluiten van de intentieovereenkomst (IOK) zijn alle verder te maken (ambtelijke) kosten voor de Ontwikkelcombinatie.

III.2 Vrijkomende schoollocatie Hoogwoud

Algemene informatie

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

Afbakening gebied/ locatie:	
--	--



Naam:	Vrijkomende scholenlocatie Hoogwoud (De Adelaar/St. Wulfram)					
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 wordt vervolgens als prijsvraag in de markt 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:	nog onbekend					
BOG:	wethouders H.P.J.M. ter Veen en V.B. Buis					
AOG:	directie					
Projectleider:	H.M. Haenen					
Externe partijen	grondexploitatie > Exponent Finance B.V. stedenbouwkundig bureau > BRO					
Rol gemeente:	opdrachtgever					
Startdatum:	2 januari 2023					
Einddatum:	2027					
Ontwikkelingsfase:	initiatief					
Status:	PVE is in voorbereiding voor prijsvraag					
Fase:	Initiatief	PvE	Ontwerp	Voorbereiding	Realisatie	Oplevering
Onderwerp:	RIB	Stedenbouw- kundig plan: PvE Prijsvraag	Aanbesteding	Omgevingsplan Omgevingsvergunningen	Bouw- en woonrijp maken bouwplan	
Besluit door:		college	college	raad/college		
Datum:	28-09-2021	Q1, 2025	Q3, 2025	Q4, 2025	2025 – 2026	2026

Actuele informatie

Stand van zaken

Na een proefverkaveling en plan economische 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. Begin oktober is een kick-off met de betrokken ambtenaren ingepland.

Toelichting op de planning

De bestuursopdracht is door het college op 7 mei 2024 geaccordeerd voor uitvoering. In de tweede helft van 2024 zal de voorbereiding van de prijsvraag ter hand worden genomen.

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 is er een voorbereidingskrediet van € 50.000 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 wordt vervolgens als prijsvraag in de markt 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. 50
BOG:	wethouder H.P.J.M. ter Veen en V.B. Buis
AOG:	directie
Projectleider:	S. van Haastrecht
Externe partijen	grondexploitatie > Exponent Finance B.V. stedenbouwkundig bureau > BRO
Rol gemeente:	opdrachtgever
Naam:	Vrijkomende schoollocatie Opmeer (De Akker/'t Ruimteschip)
Startdatum:	2024
Einddatum:	2027

Ontwikkelingsfase:	initiatief				
Status:	bestuursopdracht gereed; start uitvoering in het 3 ^e kwartaal 2024				
Fase:	Initiatief	PvE	Voorbereiding	Realisatie	Oplevering
Onderwerp:	stedenbouw- kundig plan	Programma van Eisen Prijsvraag	omgevingsplan / omgevings- vergunning	bouw- en woonrijp maken bouwplan	
Besluit door:	raad	college/raad	college		
Datum:	2 ^e helft 2024	Q1-2025	2025	2026 – 2027	2027

Actuele informatie

Stand van zaken

Begin 2024 heeft het college de bestuursopdracht vastgesteld en heeft de gemeenteraad vervolgens een voorbereidingskrediet vastgesteld voor de voorbereiding/uitvoering van de opdracht. Begin oktober is een kick-off met de betrokken ambtenaren ingepland.

Vooruitblik komende periode

De opdracht wordt vertaald in een stedenbouwkundig plan in combinatie met een plan economische toetsing.

Toelichting op de planning

Het stedenbouwkundig plan wordt in het eerste kwartaal van 2025 aan de gemeenteraad voorgelegd. Na besluitvorming wordt er een programma van eisen opgesteld voor de ontwikkelende partij.

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 is in het eerste kwartaal van 2024 een voorbereidingskrediet van € 50.000 vastgesteld om de prijsvraag te kunnen voorbereiden en uitzetten. In het 3^e kwartaal 2024 wordt gestart met de voorbereiding van de prijsvraag.

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 aanvragen van bouwplannen opgenomen met meer dan 3 woningen. De status van de vermelde bouwinitiatieven kan variëren van een ingediend initiatief/principeverzoek tot een eerste schetsontwerp tot bouwprojecten die in uitvoering of gerealiseerd zijn. Van de bouwplannen die nog niet gerealiseerd zijn, 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. Deze aanvragen zijn nog in behandeling; dit betekent dan ook geen garantie voor realisatie of het afgeven van een vergunning.

T.o.v. de voorgaande rapportage zijn in onderstaande tabel de benamingen in de kolom 'Status' aangepast naar:

1. 'in procedure' > een formeel ingediend initiatief waarbij het nog niet zeker is of dit idee gerealiseerd kan worden.
2. 'vergunning verleend' > de vergunning is verleend, de initiatiefnemer werkt aan de realisatie van de woning(en).
3. 'opgeleverd' > daadwerkelijk gerealiseerde woningen.

Tabel 1. Particuliere woningbouwinitiatieven.

	Locatie	Nadere aanduiding	Aantal woningen	Status
1.	Wadway 22 Wadway	café Loos	8	opgeleverd
2.	Breestraat 11 / Kunstlaan Opmeer	voormalig Scheringa museum	123	opgeleverd
3.	Heerenweide	Gemeentelijk Woningbedrijf	28	opgeleverd
4.	Burg. Hoogenboomlaan 35 Hoogwoud	Huis van Egmond	6	opgeleverd
5.	Ooster Boekelweg 50-52 De Weere	Boranka	10	opgeleverd
6.	Breestraat 9 Opmeer	stolpboerderij	3	opgeleverd
7.	Van Roozendaalstraat 13-15 Opmeer	BIK, fase 1	51	opgeleverd
8.	Spanbroekerweg 125 Spanbroek	terrein Scheringa	6	in procedure
9.	Spanbroekerweg 162 Spanbroek	vroegere huishoudschool	37	in procedure
10.	Koninginneweg 85 Opmeer	Koenis mengvoeders	113	in procedure
11.	Herenweg 50-52 Spanbroek	boven Toco Loco	21	in procedure
12.	HOSV, B-veld	Diakonieterrein; Knarrenhof	26	in procedure
13.	Wuiver 3	boven de dierenpeciaalzaak	8	in procedure
14.	Herenweg Hoogwoud	CPO Hoogwoud	10	in procedure
15.	Oeverwal Hoogwoud	CPO Hoogwoud	11	in procedure
16.	Aartswoud *	particulier initiatief op gemeentegrond	53	in procedure
17.	Hoogwoud *	particulier initiatief op gemeentegrond	58	in procedure
Totaal aantal woningen via particuliere initiatieven			572	

In aanvulling op het overzicht in Tabel 1 is er een vergunning afgegeven voor de realisatie van 64 short stay wooneenheden 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.

* Dit betreffen twee particuliere initiatieven voor woningbouw op grond van de gemeente in zowel Aartswoud als Hoogwoud. Op dit moment wordt bekeken hoe om te gaan met deze initiatieven oftewel of de gemeente deze grond beschikbaar wil/kan stellen voor woningbouw, welke processen er dan gevolgd moeten worden, welke besluitvorming daarbij nodig is en op grond van welke voorwaarden.