

RAADSINFORMATIEBRIEF

Postregistratienummer	23.0005300
------------------------------	------------

Opmeer, d.d.: 24 maart 2023

Onderwerp

Gebiedsontwikkeling Hoogwoud-Oost

Inleiding

Met deze brief willen we u nader informeren over de beoogde ontwikkeling ten oosten van Hoogwoud (Hoogwoud-Oost), met name de stand van zaken van de gebiedsvisie en het bestemmingsplan, het gevestigde voorkeursrecht op de gronden en de voortgang in de samenwerking met de ontwikkelcombinatie Klok/Kuin/USP.

1 Aanleiding

De aanleiding voor de beoogde gebiedsontwikkeling is het beschikbaar komen van grond om te kunnen voorzien in de grote behoefte aan betaalbare woningen. Aanvankelijk werd ingespeeld op de behoefte onder starters en senioren, maar inmiddels is deze aangevuld door de urgentie om te voorzien in (tijdelijke) huisvesting voor andere aandachtsgroepen. Deze ontwikkeling van Hoogwoud-Oost biedt tevens kansen voor de verbetering van de verkeerssituatie op de Herenweg en Middelweg. En op termijn kan het gebied ruimte bieden voor groen en water, recreatie en een zonnepark.

2 Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost

De gebiedsvisie Hoogwoud-Oost (verder: gebiedsvisie) heeft als voornaamste doel om verschillende opgaven in het gebied ten oosten van de bebouwde kom van Hoogwoud integraal af te wegen. Door vaststelling van deze visie beschikt de gemeente Opmeer over een afwegingskader voor de komende 15 à 20 jaar. Voor de omgeving wordt hiermee duidelijk wat in globale zin staat te veranderen in het gebied, waar ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en hoe deze zich tot elkaar verhouden. Plannen en initiatieven zullen aan deze gebiedsvisie worden getoetst. Vanwege het integrale karakter van de gebiedsvisie vormt deze in de toekomst een bouwsteen voor de op te stellen Omgevingsvisie, welke vanaf 1 januari 2024 verplicht is voor alle gemeenten in Nederland.

Groeiende woningbouwbehoefte

Tegelijkertijd heeft de kern Hoogwoud al langere tijd moeite om het verkeer in goede banen te leiden, mede door de groeiende aantrekkingskracht van de centrumvoorzieningen van Hoogwoud, waaronder het tuincentrum De Boet en de Aldi supermarkt aan de Oosterboekelweg. Op gezette tijden is hierdoor sprake van ontoelaatbare verkeersdrukke en verkeersonveilige situaties. Hierdoor dient te worden bekeken wat de gevolgen zijn voor met name de ontsluitingsstructuur en de verkeersstromen.

Uitbreiding De Boet en bedrijventerrein De Veken 4

In de verkenning naar een betere ontsluitingsstructuur van het gebied Hoogwoud-Oost in combinatie met de wensen die het tuincentrum De Boet voor de toekomst heeft geuit (ontwikkeling van een buitentuin, houden van educatieve evenementen, jaarrond activiteiten, etc.) kan de doorontwikkeling van bedrijventerrein De Veken 4 mogelijk een rol spelen. De toekomstige ontsluiting met de N241 ter hoogte van Floris van Noordwijklaan (Heerenweide) biedt daarbij letterlijk aanknopingspunten.

Groen en water voor recreatie

In de gebiedsvisie is tevens ruimte voor water en groen om enerzijds te kunnen inspelen op de klimaatverandering waar het gaat om waterberging en hittestress en anderzijds voor recreatieve mogelijkheden, bijvoorbeeld de toegankelijkheid voor kanovaren. Tezamen met het hierna beschreven zonnepark, kan het groen en water dienen als overgangsgebied tussen de woningbouw en het bedrijventerrein De Veken.

Inrichting van een zonnepark

Tenslotte zijn er ideeën voor de oprichting van een zogenaamd zonnepark, een groot gebied waar zonnepanelen worden geplaatst voor de energievoorziening van vele huishoudens en bedrijven. Deze ontwikkeling kan worden gecombineerd met het verder ontwikkelen van groen en water in hetzelfde gebied, waardoor meerdere doelen kunnen worden gediend.

Relatie met andere plannen

De gebiedsvisie zal mede gestoeld worden op het huidige beleid van de gemeente Opmeer en de Provincie Noord-Holland. Hoewel met deze gebiedsvisie nieuw ruimtelijk beleid wordt vastgesteld is het de uitdrukkelijke wens van de gemeente om de groeiambities afgewogen en in lijn met de toekomstvisie 'Thuis in Opmeer' en het huidige beleid gestalte te geven. Daarbij hoort een zorgvuldig proces maar ook afstemming met dit vigerende beleid en haar opstellers. Tevens dienen betrokken grondeigenaren te worden gesproken en dient in een participatief proces de omgeving te worden geïnformeerd.

Op basis van een opgesteld ruimtelijk kader en het vaststellen van de gebiedswaarden is een vlekkenkaart opgesteld waarop de belangrijkste ontwikkelingen en structuren in Hoogwoud-Oost zijn aangeduid. Op hoofdlijnen zijn hierin de volgende ontwikkelingen voorzien:

- uitbreiding De Boet;
- nieuwe ontsluiting via (de uitbreiding van) het bedrijventerrein De Veken 4;
- zoekgebied voor woningbouw ten oosten van het dorpslint Herenweg-Middelweg;
- bescherming van de dorpslinten en stolpstructuren als herkenbare structuren, inclusief groenbuffers tussen dorpslinten en achterliggende woningbouw;
- versterking dan wel compensatie van het natuurgebied De Opmeerder Wuiver (onderdeel van Natuurnetwerk Nederland), met inbegrip van de historische dijk;

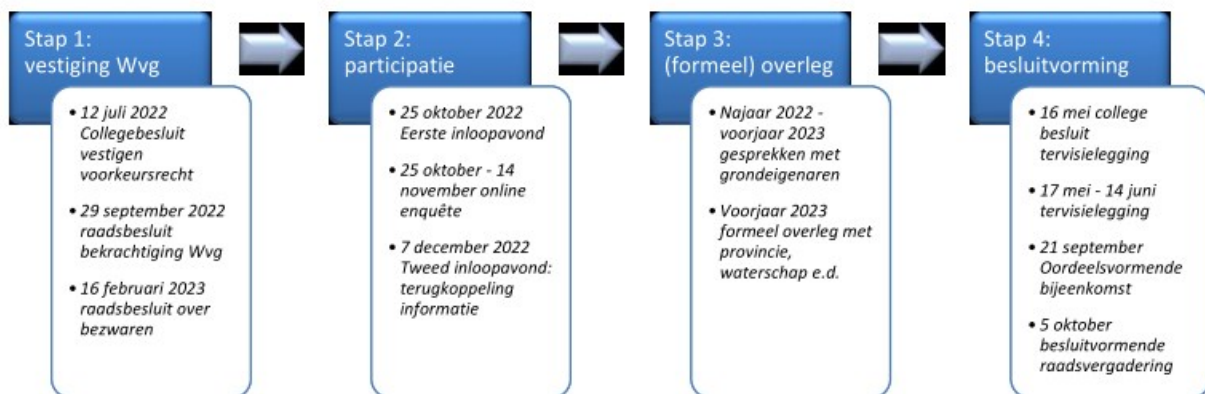
- behouden van de doorzichten vanaf de linten op het open landschap;
- zo veel mogelijk behouden van de open ruimte tot aan de Gouwe;
- herkenbaar houden van oorspronkelijke verkavelingsstructuur van het landschap (gestrekte veenverkaveling en watergangen);
- behouden van de groene bufferzone tussen de dorpen Hoogwoud en Opmeer.

Proces van informatie, inspraak tot besluitvorming

Na de zomerperiode 2022 is het proces gestart voor het maken van een gebiedsvisie voor het gehele gebied van Hoogwoud-Oost, te beginnen met een inloopavond voor de inwoners op 25 oktober. Aansluitend is in de periode van 25 oktober tot 14 november een online-enquête gehouden onder het motto: "Denk meer, doe mee". Dit heeft maar liefst 261 reacties opgeleverd over wat inwoners als positief en minder positief in dit gebied ervaren en zijn suggesties gedaan voor de ontwikkeling. Tijdens de inloopbijeenkomst op 7 december 2022 is de opgehaalde informatie van inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties gepresenteerd aan belangstellenden en de aanwezige leden van de gemeenteraad. Zie onderstaande figuur 1 voor de processtappen die zijn doorlopen. De eerste stap (1) voor het vestigen van het voorkeursrecht wordt hierna onder 3 toegelicht.

In voornoemde periode hebben gesprekken plaatsgevonden met de eigenaren van de gronden in het gebied, de eigenaren van het tuincentrum, Landschap Noord-Holland, Stichting Fonds Cornelis Bregman, de provincie Noord-Holland, de Adviescommissie Ruimtelijke Ordening van de provincie en beleidsadviseurs van de ambtelijke organisatie.

Verder wordt aanvullend door een deskundig bureau een verkeersmodel opgesteld om de effecten van de verkeersscenario's door te rekenen.



Figuur 1. Globale processtappen gebiedsvisie en Wvg.

Alle opgehaalde informatie is verwerkt in een ontwerp-visie welke naast woningbouw ziet op ruimte voor de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg en de ontwikkeling van natuur, recreatie en de productie van duurzame energie.

Volgens planning zal de ontwerp-gebiedsvisie Hoogwoud-Oost van medio mei tot medio juni ter visie worden gelegd. De binnengekomen reacties worden verwerkt in de definitieve gebiedsvisie, welke op 21 september 2023 ter oordeelsvorming aan de raad wordt voorgelegd. De vaststelling van de gebiedsvisie is voorzien in de raadsvergadering van 5 oktober 2023.

3 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Voorafgaande aan het proces voor de totstandkoming van de gebiedsvisie Hoogwoud-Oost heeft het college op 12 juli 2022 besloten tot het vestigen van het voorkeursrecht op de gronden in het betreffende gebied. Reden hiertoe was het waarborgen van de voorgenomen ontwikkeling van de gronden en om te voorkomen dat de grondprijs niet kan worden opgedreven als gevolg van speculatie door ontwikkelaars.

Binnen de wettelijke termijn van 3 maanden heeft de gemeenteraad op 29 september 2022 het vestigen van het voorkeursrecht bekrachtigd. Tijdens deze vergadering is de motie betreffende "Wet voorkeursrecht gemeenten alleen laten gelden voor zover noodzakelijk" met aangenomen. Hierin is het college opgedragen om binnen acht weken na vaststellen van de gebiedsvisie de raad te informeren over het besluit dan wel de besluiten tot het intrekken van het voorkeursrecht op de gronden direct grenzend aan Middelweg, Herenweg en Oosterboekelweg met woonbestemming en de bestemmingen "recreatie", "bedrijf" en "Agrarisch - bedrijf". Bij dit besluit of deze besluiten zal een belangenafweging worden gemaakt in hoeverre het voorkeursrecht nog noodzakelijk is voor de gebiedsontwikkeling Hoogwoud-Oost.

In de vergadering van 16 februari 2023 heeft de raad het voorstel over de bezwaren tegen het vestigen van een Hoogwoud-Oost behandeld en het besluit genomen om de ingediende bezwaren niet-ontvankelijk of ongegrond te verklaren en geen vergoeding toe te kennen.

Door de langere voorbereidingstijd kan de vaststelling van de gebiedsvisie niet eerder plaatsvinden dan de raadsvergadering van 5 oktober. Op basis van de vastgestelde visie kan het college een besluit nemen over de percelen waarvoor niet langer de noodzaak blijft bestaan om het gevestigde voorkeursrecht te handhaven.

4 Samenwerking

De mogelijkheid om samen met de ontwikkelcombinatie Klok/Kuin/USP (hierna: de combinatie) woningbouw te realiseren is reden geweest voor het raadsbesluit van 17 februari 2022 om geld beschikbaar te stellen voor de verwerving en ontwikkeling van grond in Hoogwoud-Oost. In opdracht van de raad hebben het college en de ontwikkelcombinatie op 25 juni 2022 een samenwerkings-overeenkomst ondertekend voor de realisatie van woningbouw in Hoogwoud-Oost.

Sindsdien werken de gemeente en de combinatie aan de wijze waarop het gebied kan worden ontwikkeld voor woningbouw. Zo is een zogenaamd telmodel (aantallen woningen per woningtype) door een extern bureau vertaald in een verkavelingsplan waarin wonen, groen, water en verkeer ruimtelijk worden weergegeven en welke de basisvorm van de beoogde woonwijk bepaald. Verder laat de gemeente een planeconomische doorrekening van de grondexploitatie uitvoeren waaruit de haalbaarheid moet blijken van het woningbouwplan, inclusief buitenplanse (bovenwijkse) voorzieningen. Deze doorrekening vormt een essentieel onderdeel van de anterieure overeenkomst¹ die voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan tussen de gemeenten en de combinatie moet worden afgesloten.

5 Wet open overheid (Woo)

Voorafgaande aan het raadsbesluit op 17 februari 2022 en sindsdien is een negental verzoeken aangaande Hoogwoud-Oost bij de gemeente ingediend die een beroep doen op de Wet open Overheid

¹ Zie voor meer informatie: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-ruimtelijke/vragen-en-antwoorden/resterende-vragen/anterieure/>

(Woo), voorheen Wet openbaarheid bestuur (Wob). Deze verzoeken om informatie richten zich op hoofdlijnen op de aanbesteding voor aankoop grond en de samenwerkingsovereenkomst met de combinatie. Inmiddels hebben de indieners vijf bezwaren ingediend, twee klachten, drie voorlopige voorzieningen aangevraagd bij de rechtbank in Haarlem en tegen één uitspraak van de rechtbank beroep ingesteld. De vijf bezwaren heeft de externe bezwarencommissie allen gegrond verklaard wat zoveel betekent dat nadere informatie is verstrekt. Om reden dat informatie onderdeel uitmaakte van de onderhandelingsprocessen met de ontwikkelcombinatie, grondeigenaren en andere belanghebbenden is niet alle informatie openbaar gemaakt. Uit de meest recente uitspraken van de bezwarencommissie kan worden opgemaakt dat de gemeente duidelijker had kunnen zijn in het bestaan van deze informatie en argumentatie om deze informatie niet openbaar te maken. De rechtbank in Haarlem heeft alle aangevraagde voorlopige voorzieningen niet toegekend.

6 Communicatie

De inhoud van deze raadsinformatiebrief zal worden gepubliceerd op de website van de gemeente Opmeer en worden toegezonden aan de dorpsraad van Hoogwoud en de eigenaren van de grond in gebied Hoogwoud-Oost waarop het voorkeursrecht is gevestigd.

7 Extra informatie

Voor achtergrondinformatie over dit onderwerp kunt u vinden op <https://www.opmeer.nl/gebiedsvisie-hoogwoud-oost> .

Met vriendelijke groet,

M.A.S. Winder
gemeentesecretaris

G.J. van den Hengel
burgemeester

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 De openbaarmaking van deze informatie:		
A	art. 5.1 lid 1 a	Kan de eenheid van de Kroon in gevaar brengen
B	art. 5.1 lid 1 b	Kan de veiligheid van de Staat schaden
C	art. 5.1 lid 1 c	Betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld
D	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
E	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 Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen:		
F	art. 5.1 lid 2 a	Het belang van de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties
G	art. 5.1 lid 2 b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
H	art. 5.1 lid 2 c	Het belang van de opsporing en vervolging van strafbare feiten
I	art. 5.1 lid 2 d	Het belang van de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen
J	art. 5.1 lid 2 e	Het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen
K	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
L	art. 5.1 lid 2 g	Het belang van de bescherming van het milieu waar deze informatie betrekking op heeft
M	art. 5.1 lid 2 h	Het belang van de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage
N	art. 5.1 lid 2 i	Het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
O	art. 5.1 lid 4	Het belang dat de geadresseerde erbij heeft om als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie (tijdelijke beperking)
P	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.
Q	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 De informatie uit documenten betreft:		
R	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
S	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