

Koerswijziging Hoogwoud-Oost

Aanleiding en toelichting vertrouwelijk
collegebesluit 30 april 2024

Raadsbijeenkomst 16 mei 2024

Inhoud



1. Aanleiding en inhoud collegebesluit
2. Toelichting onderdelen besluit
3. Stand van zaken - tijdsplanning

Aanleiding



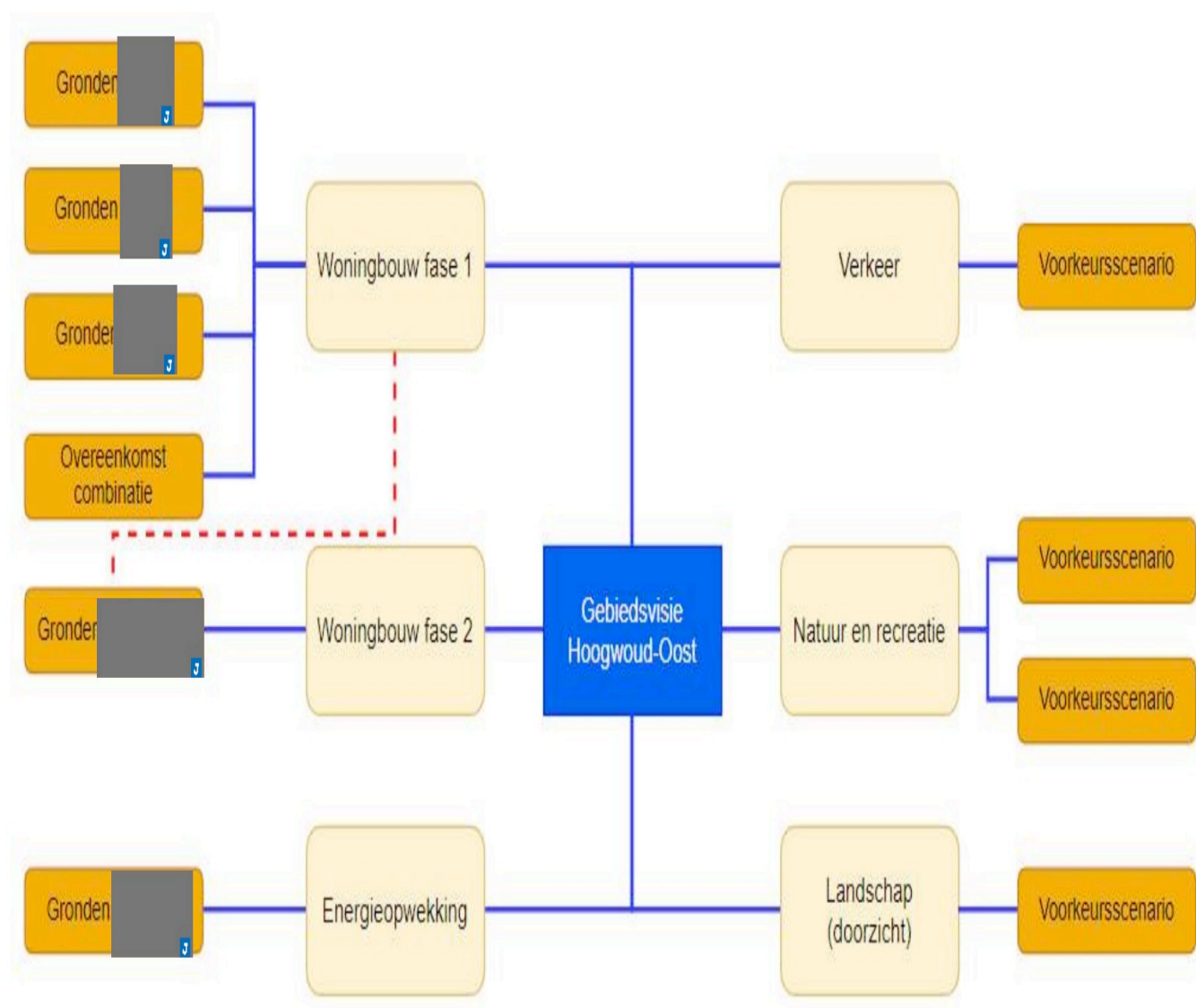
Na bijna 2 jaar nog steeds geen overeenkomst met ontwikkelcombinatie

- Sinds 30 juni 2022 nog geen getekende overeenkomst en GREX
- Wezenlijk onderdeel van het (ontwerp-) omgevingsplan en de GREX HWO
- Oorzaak: complexiteit opgave - moeizame gesprekken kostentoedeling

Componenten opgave (sinds 25 juni 2022)

gemeente

opmeer



Puzzelstukken HWO

gemeente

opmeer



1. Inhoudelijk

- Woningbouw
- Verkeer
- Cultuur, landschap en natuur
- Energieopwekking

2. Procedureel

- Gebiedsvisie
- Omgevingsplan
- WVG

3. Contractueel

- SOK -> AOK
- Verwerving grond
- Bijdrage gemeente
- Bijdragen derden

4. Financieel/GREX

- Grondverwerving
- Kostenverhaal: groen, energie en wegen
- Compenserende maatregelen
- Opbrengsten en kostenverdeling

5. Gemeentelijke rol

- Actieve rol
- Faciliterende rol

Samenhang ruimtelijke procedures

3 parallelle ruimtelijke procedures:

1. de Wro-procedure voor de gebiedsvisie;
2. de Wro-procedure voor het omgevingsplan + anterieure overeenkomst;
3. het voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).



Collegebesluit 30-04-24



Koerswijziging gemeente van samenwerking naar faciliterend:

- a. Rol gemeente van samenwerkend naar faciliterend + beëindiging SOK.
Intentieovereenkomst ☾ anterieure overeenkomst
- b. Bestuursopdracht voor de woningbouwontwikkeling van Wonen I - HWO
- c. Vaststellen informatienotitie 'woningbouwontwikkeling Hoogwoud-Oost'

Geheimhouding in verband met belangen gemeente en ontwikkelaars:

Geheimhouding en dit voorstel met bijbehorende bijlage

a. SOK ☾ Faciliterend



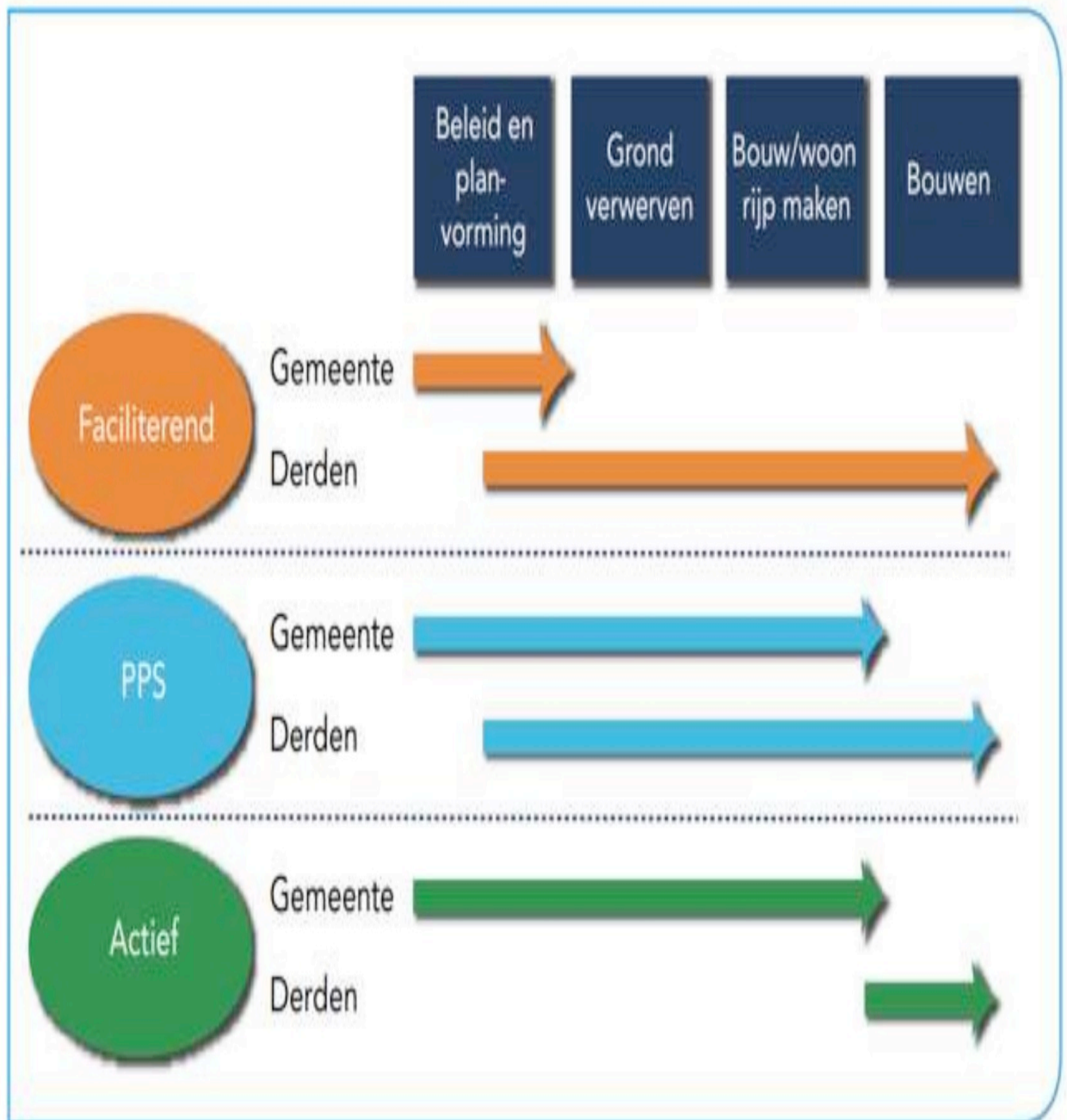
Versnelling van de woningbouw in Hoogwoud Oost:

- Marktsituatie woningbouw verslechterd.
Groei gebiedsontwikkeling ☾ aantal stakeholders en
mogelijke bezwaar makende partijen
- Juridische en wettelijke ontwikkelingen, zoals Didam-arrest
en Omgevingswet 2024
- Puzzel lastig oplosbaar zonder risico's in geld en tijd ☾
faciliterende rol
- Kerntaak gemeente mogelijk maken van woningbouw, zo
snel mogelijk!

Vormen van grondbeleid (VNG 2018)

gemeente

opmeer



Doelen en risico's (VNG)

gemeente

opmeer



	Actief	PPS	Faciliterend
Ruimtelijke doelen bij het bestemmingsplan en projecten	Omdat de planvorming bij de gemeente ligt, kan direct op de ruimtelijke doelen worden gestuurd.	Deels gelijk aan faciliterend, maar met dit verschil dat tussentijds ook sturing mogelijk is in de samenwerkingsrelatie	Afspraken nodig met ontwikkelende partij: Sturen door goede kaderstelling vooraf en met exploitatieplan of anterieure overeenkomst.
Financiële risico's	Een groot deel van de risico's en de opbrengsten ligt bij de gemeente. Bij een bouwclaim heeft de gemeente zich bovendien verbonden aan één afnemer.	De verdeling van de financiële lasten en lusten is een kernpunt van de PPS. Risico's worden gedeeld met een bepaalde verdeelsleutel.	Ontwikkellende partijen lopen de financiële risico's. Zij kunnen profiteren van een positief saldo grondexploitatie.

b. Bestuursopdracht woningbouw



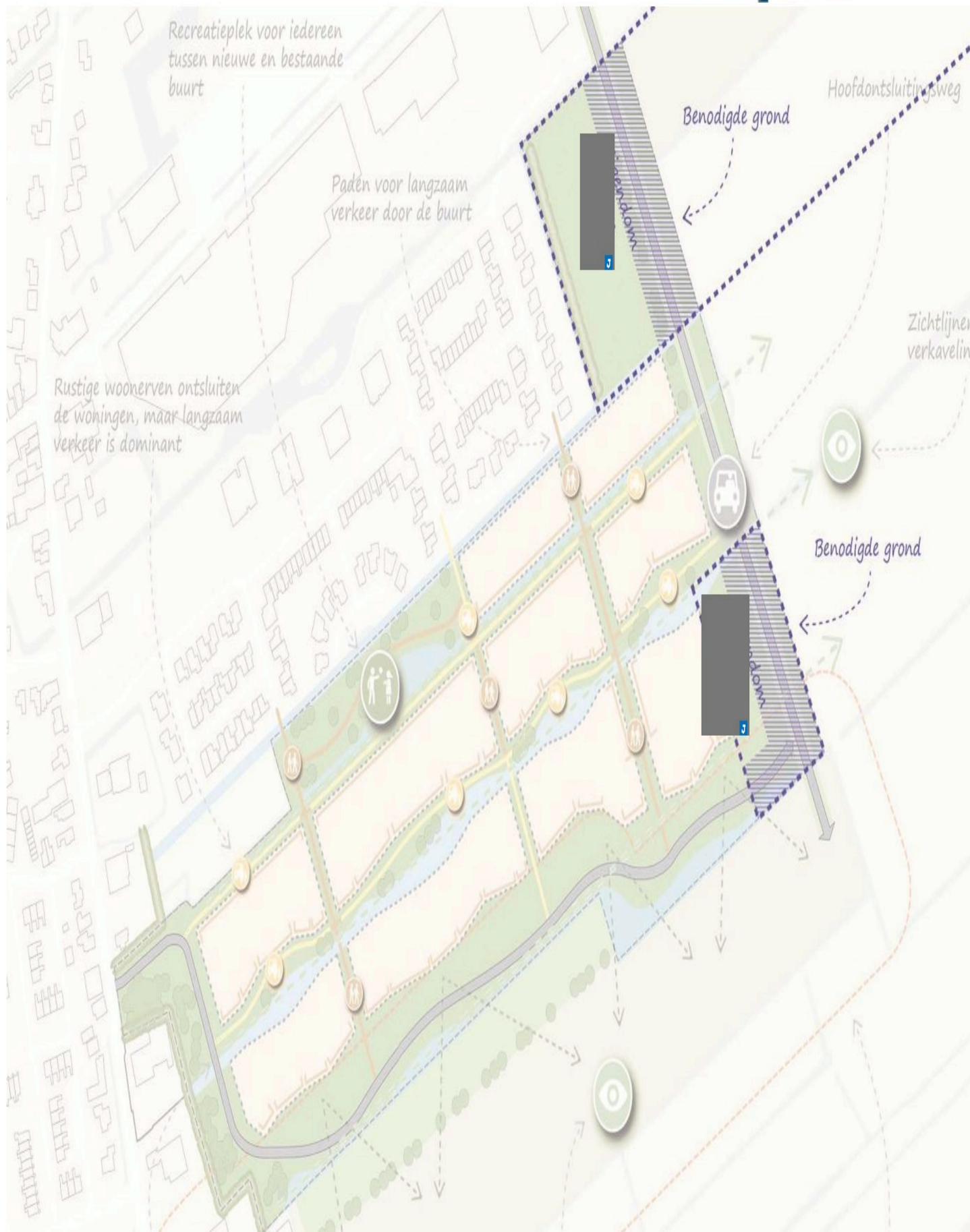
Duidelijkheid in de opdracht van het college aan de ambtelijke organisatie:

- Vervolgproces wordt toegelicht waarbij de gemeente een faciliterende rol inneemt.
- Intentieovereenkomst met faciliterende rol en anterieure overeenkomst (AOK).
- Onderdeel van deze AOK: kostenverhaal van onder andere:
 - 1 reeds gemaakte en nog te maken ambtelijke en externe kosten;
 - 1 bovenwijkse voorzieningen zoals de gebiedsontsluitingsweg.

Verbeelding Wonen I

gemeente

opmeer



c. Vaststellen informatienotitie



Duidelijkheid in de verschillende oplossingsrichtingen en advies:

- . Grote ontwikkeling voor de gemeente Opmeer onbekend terrein
- . Ervaringen met de SOK woningbouwlocatie Heereweide 15 jaar oud
- . Stroef verlopend samenwerkingsproces € faciliterende rol
- . Ontrafelen complexiteit, oplossingsrichtingen en advies voor versnelling

Activiteiten per rol

gemeente

opmeer



PPS (huidige rol)	Faciliterende rol	Publiekrechtelijke rol
Vaststelling gebiedsvisie Hoogwoud-Oost		
Gezamenlijk komen tot een definitief verkavelingsplan ²	-	-
Financiële vertaling volledige woningbouwplan en organisatie in een gezamenlijke GREX	-	-
Onderhandelen en vastleggen van wederzijdse belangen en afspraken in een Uitvoeringsovereenkomst. (nadere uitwerking SOK)	Vastleggen procesafspraken, bijdragen ontwikkelaars (o.a. procedurekosten en <u>bovenwijkse</u> voorzieningen) en risico's in anterieure overeenkomst (AOK)	-
Opzetten en juridisch vastleggen gezamenlijke organisatie (bijvoorbeeld CV/BV-construct)	-	-
Gezamenlijk opzetten ontwerp-omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan	-	-
Vaststellen ontwerp-omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan	Vaststelling ontwerp-omgevingsplan, beeldkwaliteitsplan en AOK	Behandeling van het omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan incl. exploitatieregels waarin het kostenverhaal wordt geregeld!!
Gezamenlijk verantwoordelijkheid voor de GREX gedurende de realisatie van Wonen I.	Beheren van de afspraken in de AOK.	-

d. Opleggen geheimhouding



Economisch belang van de gemeente:

- . Geheimhouding tot de belangen van partijen voldoende zijn gezekerd.
- . College verwacht dat deze voor de zomer kan worden opgeheven.

e. Informeren gemeenteraad



Andere invulling aan de opdracht uit 2022 van de raad aan het college:

- Besluitvorming formeel bij het college maar gepast om de gemeenteraad te informeren
- Raad heeft op 17 februari 2022:
 - krediet beschikbaar gesteld voor verwerving en ontwikkeling van grond
 - deze te bestemmen voor woningbouw
 - opdracht gegeven tot samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaars.
- Andere invulling van het raadsbesluit - verwerven grond niet meer nodig
- Verschillen in mogelijkheden voor kostenverhaal vermoedelijk zeer beperkt
- Afzien van een risicodragende participatie ☹ geen ontwikkelwinst
- Kosten voor het aaniaagteam t.b.v. HWO worden niet

Wat wijzigt er?



Wijziging te sluiten overeenkomsten en te verwerven gronden:

1. Overleg ontwikkelaars om SOK HWO van 30 juni 2022 te beëindigen.
2. Opstellen intentieovereenkomst € AOK tbv faciliterende rol
3. Impasse wordt doorbroken en daarmee wordt een versnelling bereikt

Financiële consequenties en gevolgen voor de planning:

1. Financiële consequenties beide partijen in AOK; borging kostenverhaal
2. Kosten aanjaagteam woningbouw maakt voor zover mogelijk verhaald.

Planning HWO



Planning gebiedsvisie:

1. Tweede behandeling ARO Commissie (provincie) op 25 juni
2. Afronden onderzoeken opties gebiedsontsluitingsweg en opstellen globale GREX HWO
3. Afronden ecologische, verkeers- en haalbaarheidsonderzoeken
4. Opstellen intentieovereenkomst Gebiedsontwikkeling HWO (zomer 2024)
5. Collegebesluit Ontwerp Omgevingsvisie (aug/sep 2024)
6. Raadsbesluit Nota van Inlichtingen en Omgevingsvisie HWO (eerste kwartaal 2025)
7. Collegebesluit vaststelling AOK Wonen II ; beëindiging SOK en afzien recht eerste koop en beëindigen WvG (eerste kwartaal 2025)

Planning Omgevingsplan HWO Wonen I:

1. Opstellen AOK Wonen I met ontwikkelcombinatie (zomer 2024)
2. Vaststellen concept Omgevingsplan Wonen I (sept/okt 2024)
3. Collegebesluit Ontwerp Omgevingsplan Wonen I (januari 2025)
4. Raadsbesluit nota van zienswijzen en Omgevingsplan HWO Wonen I (mei 2025)

Vragen en opmerkingen?

Koerswijziging Hoogwoud-Oost

Aanleiding en toelichting vertrouwelijk
collegebesluit 30 april 2024

Raadsbijeenkomst 16 mei 2024

Inhoud



1. Aanleiding en inhoud collegebesluit
2. Toelichting onderdelen besluit
3. Stand van zaken - tijdsplanning

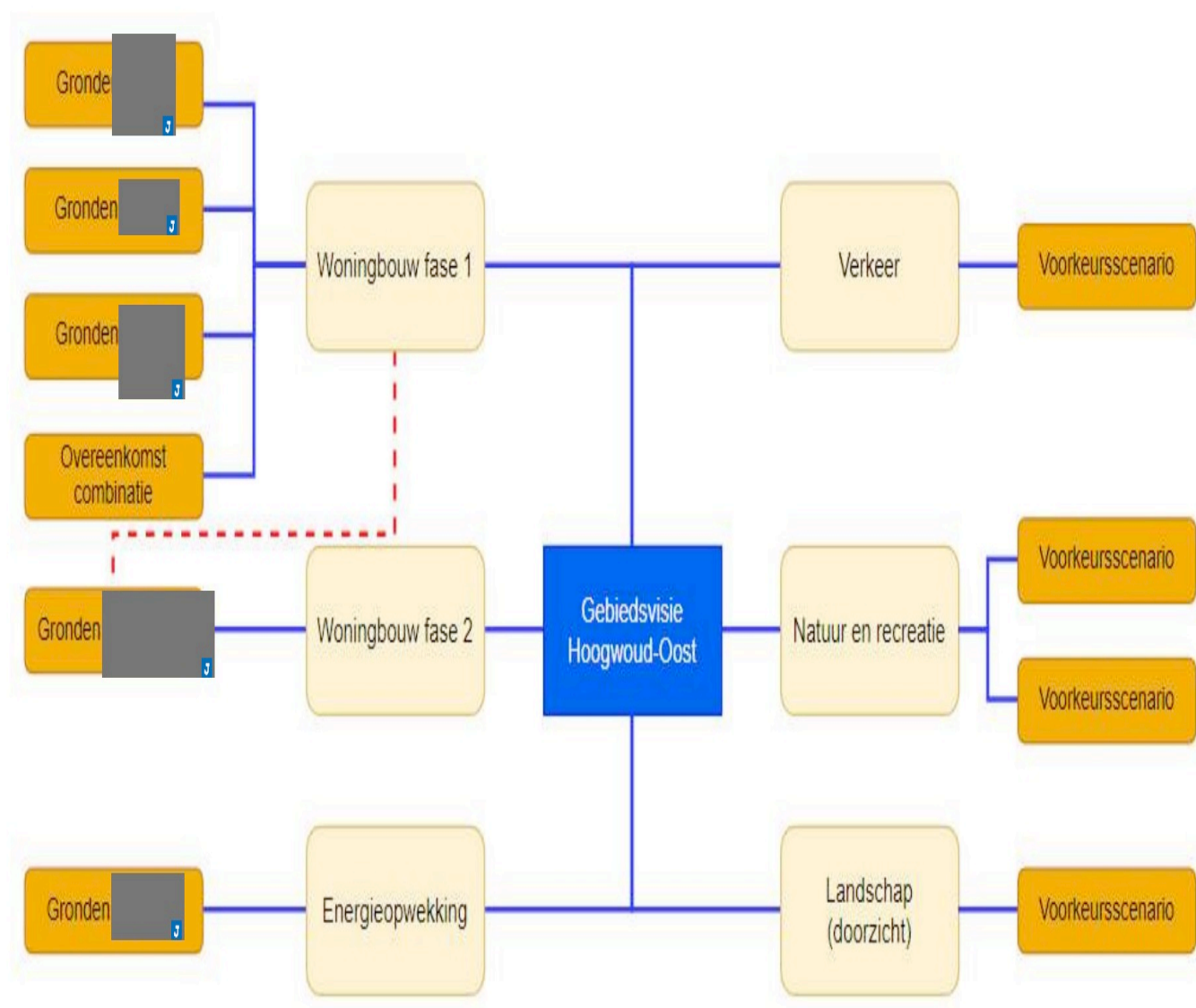
Aanleiding



Na bijna 2 jaar nog steeds geen overeenkomst met ontwikkelcombinatie

- Ondanks alle inspanningen van de gemeente en de ontwikkelaars Klok/Kuin/USP ligt er anderhalf jaar na het tekenen van de overeenkomst op 30 juni 2022 nog geen uitwerking in de vorm van een getekende overeenkomst (gekoppeld aan een GREX).
- Deze overeenkomst vormt een wezenlijk onderdeel van het (ontwerp-) omgevingsplan en de grondexploitatie voor de woningbouw in Hoogwoud-Oost.
- De oorzaak ligt in de complexiteit van de opgave. Dit leidt tot moeizame gesprekken over de kostentoedeling

Componenten opgave (sinds 25 juni 2022)



Puzzelstukken HWO

gemeente

opmeer



1. Inhoudelijk

- Woningbouw
- Verkeer
- Cultuur, landschap en natuur
- Energieopwekking

2. Procedureel

- Gebiedsvisie
- Omgevingsplan
- WVG

3. Contractueel

- SOK -> AOK
- Verwerving grond
- Bijdrage gemeente
- Bijdragen derden

4. Financieel/GREX

- Grondverwerving
- Kostenverhaal: groen, energie en wegen
- Compenserende maatregelen
- Opbrengsten en kostenverdeling

5. Gemeentelijke rol

- Actieve rol
- Faciliterende rol

Samenhang ruimtelijke procedures

3 parallelle ruimtelijke procedures:

1. de Wro-procedure voor de gebiedsvisie;
2. de Wro-procedure voor het omgevingsplan, inclusief anterieure overeenkomst;
3. het voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost

Participatie

Voorkeursrecht
(Wvg)

Vooroverleg

- Provincie NH
- Waterschap
- Landschap NH
- Recreatieschap
- Regio WF

Verkeers-
onderzoek

Bestemmingsplan Hoogwoud-Oost, Wonen I

Verkavelingsplan

Onderzoeken

- Archeologie
- Bodem
- Flora en Fauna

Anterieure overeenkomst

Kostenverhaal

Grondexploitatie

Collegebesluit 30-04-24



Koerswijziging gemeente van samenwerking naar faciliterend

- a. de wens uit te spreken om de rol van de gemeente te wijzigen van samenwerkend naar faciliterend, waartoe met de ontwikkelcombinatie in overleg wordt getreden met als doel deze samenwerkingsovereenkomst van 30 juni 2022 te beëindigen. Hiervoor zou een alternatief afsprakenkader, zoals een intentieovereenkomst, overeengekomen moeten worden dat (nog steeds) moet uitmonden in een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaars
- b. Op grond van punt a een bestuursopdracht te laten opstellen voor de woningbouwontwikkeling van Wonen I in Hoogwoud-Oost.
- c. Dit besluit is genomen op basis van de door het college vastgestelde informatienotitie 'woningbouwontwikkeling Hoogwoud-Oost'

Geheimhouding in verband met belangen gemeente en ontwikkelaars

- d. Op grond van de uitzondering in artikel 5.1, lid 2 onder b, Wet open overheid, onder toepassing van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op dit voorstel met bijbehorende bijlage (NB de ontwikkelingscombinatie is reeds op de hoogte en wordt nog formeel geïnformeerd over dit besluit)
- e. De gemeenteraad te informeren over het onder 3 genomen besluit tijdens het besloten deel van de raadsvergadering op 16 mei 2024

a. SOK ☾ Faciliterend



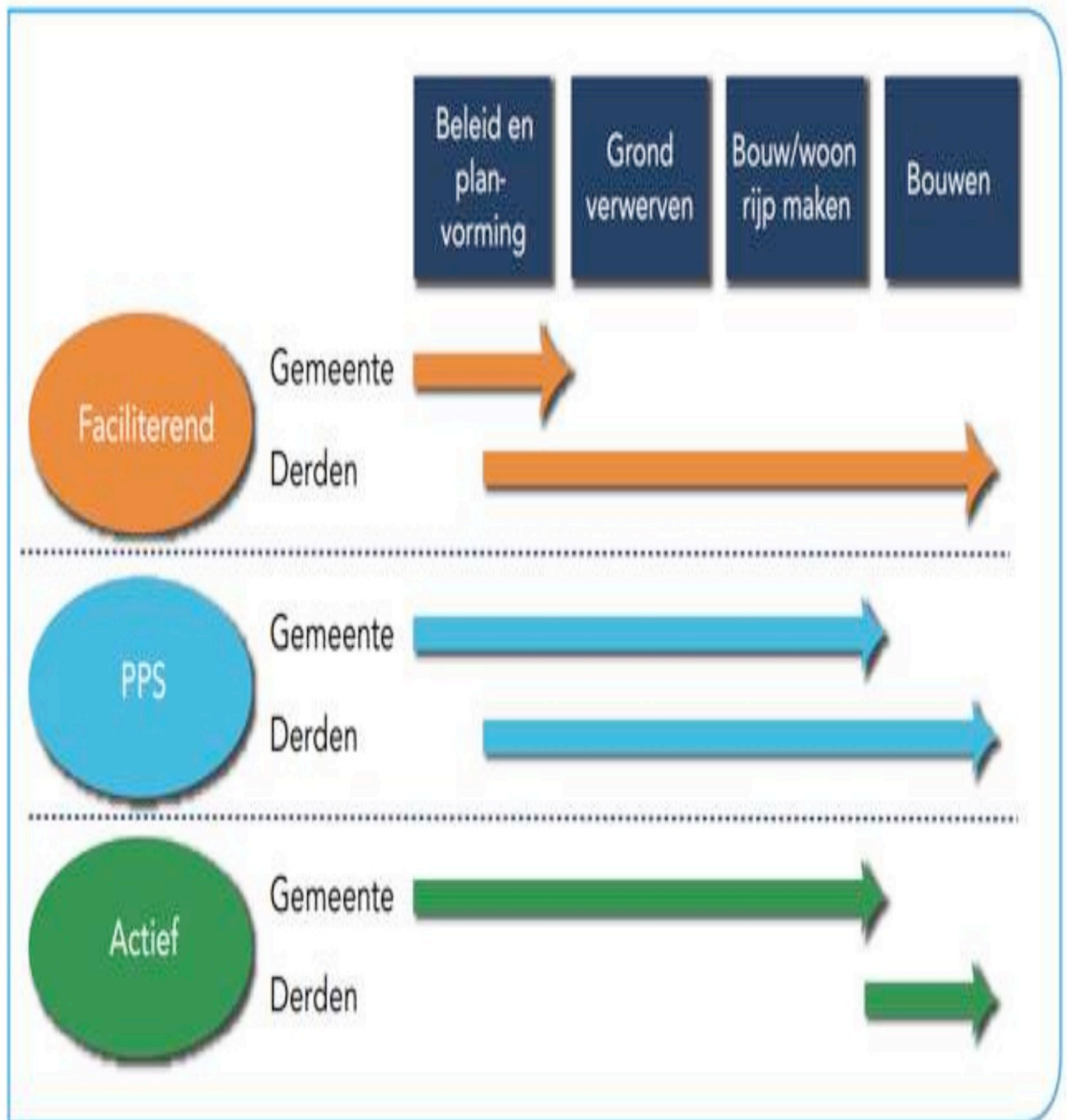
Versnelling van de woningbouw in Hoogwoud Oost:

- De marktsituatie voor woningbouw is de afgelopen jaren verslechterd. De gebiedsontwikkeling Hoogwoud-Oost is in de loop van het proces fors in omvang gegroeid en daarmee is het aantal stakeholders en mogelijke bezwaar makende partijen toegenomen.
- Daarnaast spelen juridische en wettelijke ontwikkelingen, zoals het Didam-arrest en de Omgevingswet 2024, die het steeds ingewikkelder voor de gemeente maken om meerdere “petten” te dragen.
- Doordat deze puzzel lastig oplosbaar is, zonder als gemeente – zowel qua voortgang als financieel – onaanvaardbare risico's te lopen, wordt geadviseerd nu te kiezen voor een faciliterende rol van de gemeente.
- Daarmee richt de gemeente zich weer tot haar kerntaak: het mogelijk maken van woningbouw, op zo'n kort mogelijke termijn.

Vormen van grondbeleid (VNG 2018)

gemeente

opmeer



Doelen en risico's (VNG)

gemeente

opmeer



	Actief	PPS	Faciliterend
Ruimtelijke doelen bij het bestemmingsplan en projecten	Omdat de planvorming bij de gemeente ligt, kan direct op de ruimtelijke doelen worden gestuurd.	Deels gelijk aan faciliterend, maar met dit verschil dat tussentijds ook sturing mogelijk is in de samenwerkingsrelatie	Afspraken nodig met ontwikkelende partij: Sturen door goede kaderstelling vooraf en met exploitatieplan of anterieure overeenkomst.
Financiële risico's	Een groot deel van de risico's en de opbrengsten ligt bij de gemeente. Bij een bouwclaim heeft de gemeente zich bovendien verbonden aan één afnemer.	De verdeling van de financiële lasten en lusten is een kernpunt van de PPS. Risico's worden gedeeld met een bepaalde verdeelsleutel.	Ontwikkellende partijen lopen de financiële risico's. Zij kunnen profiteren van een positief saldo grondexploitatie.

b. Bestuursopdracht woningbouw



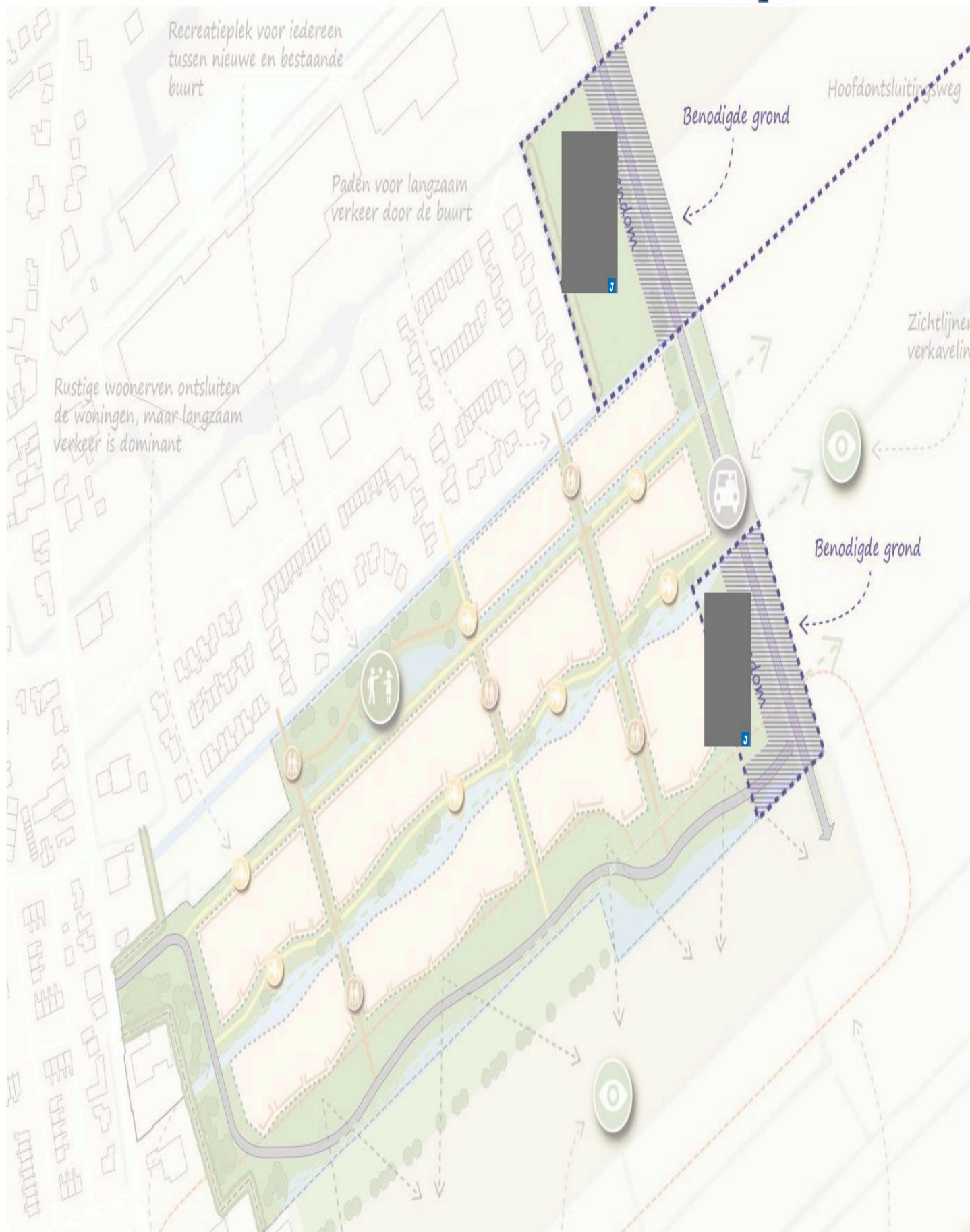
Scheppen van duidelijkheid in de opdracht van het college aan de ambtelijke organisatie:

- In een bestuursopdracht wordt de opdracht vanuit het college aan de ambtelijke organisatie duidelijk beschreven. Voor het 'project Hoogwoud-Oost' betekent dit dat het vervolgproces wordt toegelicht waarbij de gemeente dus een faciliterende rol inneemt.
- Aangezien sinds medio 2022 wordt samengewerkt met de ontwikkelende partijen en deze
- samenwerking – als het aan het college ligt - beëindigd gaat worden, zullen de nieuwe verhoudingen en afspraken zo spoedig mogelijk vastgelegd moeten worden in een nieuw op te stellen afsprakenkader, zoals een intentieovereenkomst, met als uitgangspunt een faciliterende rol van de gemeente. Een en ander moet (nog steeds) uitmonden in een anterieure overeenkomst (AOK).
- Onderdeel van deze AOK is het opnemen van kostenverhaal van reeds gemaakte en nog te maken ambtelijke en externe kosten. Ook zullen bovenwijkse voorzieningen op een proportionele wijze onderdeel worden van het kostenverhaal, bijvoorbeeld de gebiedsontsluitingsweg.

Verbeelding Wonen I

gemeente

opmeer



c. Vaststellen informatienotitie



Duidelijkheid in de verschillende oplossingsrichtingen en het daaruit volgend advies:

- Het starten van een omvangrijke woningbouwontwikkeling is voor de gemeente Opmeer geen alledaagse aangelegenheid.
- Ervaringen met de woningbouwlocatie Heereweide zijn inmiddels 15 jaar oud. Hier werd gekozen voor een publiek private samenwerking.
- De huidige tijd is echter anders en gezien het stroef verlopende samenwerkingsproces in de afgelopen twee jaar wordt nu geadviseerd om een faciliterende rol aan te nemen.
- De notitie ziet toe op het ontrafelen van de complexiteit, draagt verschillende oplossingsrichtingen aan en adviseert vervolgens welke richting het beste past om het tempo van de woningbouw in Hoogwoud-Oost te versnellen.

Activiteiten per rol

gemeente

opmeer



PPS (huidige rol)	Faciliterende rol	Publiekrechtelijke rol
Vaststelling gebiedsvisie Hoogwoud-Oost		
Gezamenlijk komen tot een definitief verkavelingsplan ²	-	-
Financiële vertaling volledige woningbouwplan en organisatie in een gezamenlijke GREX	-	-
Onderhandelen en vastleggen van wederzijdse belangen en afspraken in een Uitvoeringsovereenkomst. (nadere uitwerking SOK)	Vastleggen procesafspraken, bijdragen ontwikkelaars (o.a. procedurekosten en <u>bovenwijkse</u> voorzieningen) en risico's in anterieure overeenkomst (AOK)	-
Opzetten en juridisch vastleggen gezamenlijke organisatie (bijvoorbeeld CV/BV-construct)	-	-
Gezamenlijk opzetten ontwerp-omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan	-	-
Vaststellen ontwerp-omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan	Vaststelling ontwerp-omgevingsplan, beeldkwaliteitsplan en AOK	Behandeling van het omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan incl. exploitatieregels waarin het kostenverhaal wordt geregeld!!
Gezamenlijk verantwoordelijkheid voor de GREX gedurende de realisatie van Wonen I.	Beheren van de afspraken in de AOK.	-

d. Opleggen geheimhouding



Economisch belang van de gemeente:

- Gelet op het economisch belang voor de gemeente, die gepaard gaat met de voorgenomen beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst van 30 juni 2022, heeft het college besloten om geheimhouding op te leggen tot de belangen van betrokken partijen voldoende zijn gezekerd. Het college verwacht dat de geheimhouding voor het zomerreces kan worden opgeheven.

e. Informeren gemeenteraad



Andere invulling aan de opdracht uit 2022 van de gemeenteraad aan het college:

- Hoewel de besluitvorming over de voorgestelde koerswijziging in formele zin bij het college ligt, vindt zij het gepast om de gemeenteraad te informeren over dit voorgestelde besluit.
- Immers, de raad heeft op 17 februari 2022 het besluit genomen om een krediet beschikbaar te stellen om bij te dragen aan de verwerving en ontwikkeling van grond met de intentie om deze te bestemmen voor woningbouw en het college op te dragen om een samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaars aan te gaan.
- De voorgestelde koerswijziging betekent dat een andere invulling wordt gegeven aan het raadsbesluit en het budget voor het verwerven van de grond niet nodig is
- Hoewel de verschillen in mogelijkheden voor kostenverhaal door de gewijzigde rol van de gemeente vermoedelijk zeer beperkt zullen blijven, betekent het afzien van een risicodragende participatie wel dat er door de gemeente niet kan worden meegedeeld in de ontwikkelwinst
- Door het afzien van de ontwikkelwinst zullen de met de ontwikkeling gemoeide kosten voor het aanjaagteam ten behoeve van Hoogwoud Oost (dus de kosten bovenop de reguliere ambtelijke kosten) niet "terugverdiend" worden, wat eerder wel de verwachting was die bij de raad bestond

Doordat de gemeente niet risicodragend meer participeert is een eventuele

Wat wijzigt er?



Wijziging te sluiten overeenkomsten en te verwerven gronden:

1. Het college heeft besloten om met de ontwikkelcombinatie Klok/Kuin/USP in overleg te treden met als doel de samenwerkingsovereenkomst Hoogwoud-Oost van 30 juni 2022 te beëindigen.
2. Hiervoor zou een alternatief afsprakenkader, zoals een intentieovereenkomst, overeengekomen moeten worden dat (nog steeds) moet uitmonden in een anterieure overeenkomst. De gemeente zou nu een faciliterende rol voor deze partijen moeten nemen.
3. Hiermee wordt versnelling bereikt om te komen tot een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelcombinatie voor woningbouw. Door het innemen van een faciliterende rol van de gemeente is het niet meer nodig om de gronden van [REDACTED] in bezit van de gemeente te krijgen.

Financiële consequenties en gevolgen voor de planning:

1. Het openbare en gemeentelijke belang en de financiële consequenties voor de ontwikkelcombinatie worden uiteindelijk opgenomen in een af te sluiten anterieure overeenkomst.
2. In deze overeenkomst worden de kosten die het aanjaagteam woningbouw maakt voor Hoogwoud-Oost voor zover mogelijk verhaald.
3. Met dit besluit wordt verdere vertraging voor de woningbouw in Hoogwoud-Oost voorkomen
4. De weg staat vrij voor het opstellen van een omgevingsplan HWO Wonen I

Planning HWO



Planning gebiedsvisie:

1. Tweede behandeling ARO Commissie (provincie) op 25 juni
2. Afronden onderzoeken opties gebiedsontsluitingsweg en opstellen globale grondexploitatie Hoogwoud Oost
3. Afronden ecologische, verkeers- en haalbaarheidsonderzoeken, compenserende maatregelen
4. Opstellen intentieovereenkomst Gebiedsontwikkeling HWO met ontwikkelcombinatie (zomer 2024)
5. Collegebesluit Ontwerp Omgevingsvisie (aug/sep 2024)
6. Raadsbesluit Nota van Inlichtingen en Omgevingsvisie HWO (eerste kwartaal 2025)
7. Collegebesluit vaststelling AOK Wonen II ; beëindiging SOK en afzien recht eerste koop (eerste kwartaal 2025) en beëindigen WvG

Planning Omgevingsplan HWO Wonen I:

1. Opstellen anterieure overeenkomst Wonen I met ontwikkelcombinatie (zomer 2024)
2. Vaststellen concept Omgevingsplan Wonen I (sept/okt 2024)
3. Collegebesluit Ontwerp Omgevingsplan Wonen I (januari 2025)
4. Raadsbesluit nota van zienswijzen en Omgevingsplan HWO Wonen I (mei 2025)

Vragen en opmerkingen?