

Raadsvoorstel

Tabel registratiegegevens

Registratienummer	25.0009991
Zaaknummer	Z24003418
Datum oordeelsvormende raadsvergadering	11 september 2025
Datum besluitvormende raadsvergadering	25 september 2025
Van afdeling	Aanjaagteam Versnellen Woningbouw
Onderwerp	Bestuursopdracht 'Vervolgonderzoek Woningbouw AGSV Aartswoud'
Portefeuillehouder	Wethouder H.P.J.M. ter Veen

Samenvatting

Dit betreft de rapportage van de bestuursopdracht 'Uitgangspunten Bestuursopdracht Woningbouw AGSV Aartswoud' en een voorstel voor de nadere uitwerking van het hierin beschreven scenario 2. Dit scenario voorziet in de realisatie van 41 woningen op het terrein van voetbalvereniging AGSV in Aartswoud. Het plan draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp, sluit aan bij de Toekomstvisie 2030 en biedt financieel de meest haalbare ontwikkelrichting.

Inleiding

In 2022 heeft de dorpsraad van Aartswoud, in overleg met de gemeente, het initiatief genomen om woningbouwmogelijkheden in het dorp te verkennen. De voorkeurslocatie is het terrein van voetbalvereniging AGSV aan de Schoolstraat 32a. Deze locatie ligt binnen het Beschermd Landschap en heeft een sportbestemming. Voor woningbouw is herbestemming noodzakelijk, evenals verplaatsing van het hoofdveld. In januari 2025 is gestart met een haalbaarheidsonderzoek, dat heeft geresulteerd in een rapportage met twee scenario's. Scenario 2, met 41 woningen, wordt als voorkeursrichting voorgesteld Dit sluit aan bij het programma Wonen en de Toekomstvisie 2030.

Raadsvoorstel

Voorgesteld besluit

1. een voorbereidingskrediet van €50.000,- beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van de bestuursopdracht 'Vervolgonderzoek Woningbouw AGSV Aartswoud'.

Argumenten

1.1 Het voorstel past in het ingezette beleid

Het plan past binnen het programma Wonen en de Toekomstvisie 2030. In deze visie is vastgelegd dat kleine kernen zoals Aartswoud ruimte krijgen voor woningbouw die bijdraagt aan vitale dorpen en het behoud van voorzieningen.

1.2 Scenario 2 biedt de meeste maatschappelijke meerwaarde

Scenario 2, met 41 woningen, biedt een grotere maatschappelijke meerwaarde dan Scenario 1, dat uitgaat van maximaal 25 woningen. Waar Scenario 1 weliswaar binnen de reguliere provinciale kaders past en een kortere doorlooptijd kent, blijft de impact op de leefbaarheid van Aartswoud beperkt. De kans op een langdurige oplossing is beperkter. Het voorziet slechts gedeeltelijk in de woningbehoefte van circa 45–50 woningen tot 2032 en draagt daardoor minder bij aan het behoud van essentiële voorzieningen zoals de basisschool en sportvereniging. Scenario 2 daarentegen sluit beter aan bij de lokale behoefte door een groter en gevarieerd woningaanbod te realiseren voor starters, jonge gezinnen en ouderen. Dit bevordert de doorstroming binnen het dorp en versterkt de sociale samenhang. Bovendien vergroot het de kans op behoud van voorzieningen en draagt het bij aan de vitaliteit van de dorpskern op de lange termijn.

1.3 Scenario 2 is financieel het meest haalbaar

Ook vanuit financieel perspectief is Scenario 2 beter dan Scenario 1. Hoewel beide scenario's een negatief saldo kennen, is het tekort bij Scenario 2 aanzienlijk kleiner. Na verrekening van de verwachte subsidiebedragen resteert bij Scenario 1 een tekort van €2.178.000, terwijl dit bij Scenario 2 beperkt blijft tot €1.003.000. Dit verschil is grotendeels te verklaren door de hogere opbrengsten uit grondverkoop en het grotere aantal woningen dat in aanmerking komt voor de Realisatiestimulans voor betaalbare woningbouw. Ondanks de hogere planologische complexiteit en langere voorbereidingstijd, is het financiële perspectief van Scenario 2 dus beter verdedigbaar.

Kanttekeningen

De ontwikkeling kent juridische, ecologische en financiële risico's

- Juridisch: de locatie ligt binnen spuitzones en het Beschermd Landschap. Dit vraagt om maatwerkprocedures bij de provincie met mogelijk aanvullende vergunningen en/of afspraken.
- Ecologisch: mogelijke effecten op natuur en landschap dienen zorgvuldig onderzocht en waar nodig gecompenseerd te worden.
- Planning: de doorlooptijd is onzeker en afhankelijk van de complexiteit van procedures, besluitvorming en de benodigde herbestemming. Dit kan leiden tot vertraging in de uitvoering.
- Afhankelijkheid van marktpartijen: de gemeente is voor de uitvoering afhankelijk van marktpartijen, die via een aanbesteding of inschrijving bereid moeten zijn het project op te pakken. Gebrek aan interesse of onvoldoende rendement kan de voortgang belemmeren.

Raadsvoorstel

- Financieel: de realisatie is afhankelijk van aanvullende financiering, nadere afspraken met betrokken partijen en succesvolle gronduitgifte.

Uitbreidingsvariant 2

Voor de sportvoorziening wordt geadviseerd om de renovatie van de kleedkamers en kantine en uitbreiding met een ontmoetingsruimte (Variant 2) in een separaat traject verder te verkennen. Scenario 2 in combinatie met uitbreidingsvariant 2 biedt potentie voor een bredere maatschappelijke meerwaarde. Voor deze variant is een eerste financiële inschatting gemaakt van circa € 750.000. Dit bedrag is indicatief en gebaseerd op kengetallen. Voor een weloverwogen besluit is het noodzakelijk om eerst een Programma van Eisen op te stellen, een gedetailleerde kostenraming uit te werken, de subsidiemogelijkheden te verkennen en met AGSV afspraken te maken over wensen, rolverdeling en financiering. Pas na afronding van deze stappen kan besluitvorming over de realisatie plaatsvinden.

Hoewel deze risico's beheersbaar lijken, kunnen ze leiden tot vertraging of aanpassingen in het plan. In het uiterste geval kan het ertoe leiden dat woningbouw op deze locatie niet mogelijk blijkt.

Het project is kapitaalsintensief en complex

De ontwikkeling vraagt om een zorgvuldige fasering. Daarom wordt gewerkt met duidelijke Go/No Go-momenten, zodat het project tijdig kan worden bijgestuurd of beëindigd indien nodig.

Beoogd maatschappelijk effect

Het voorstel draagt bij aan de realisatie van 41 woningen in Aartswoud, waarmee wordt voorzien in de lokale woningbehoefte. Dit versterkt de leefbaarheid, draagt bij aan het behoud van de basisschool en sportvereniging, en sluit aan bij de ambities uit de Toekomstvisie 2030: vitale dorpen, zorgzame gemeenschap en aantrekkelijk landschap. De locatiekeuze voorkomt versnippering en biedt een logische uitbreiding van de dorpsstructuur.

Wettelijk kader

Het voorstel past binnen de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022 en de gemeentelijke Woonvisie 2023–2028. Voor realisatie van meer dan 25 woningen is een maatwerkprocedure vereist. De gemeente voert een actieve grondstrategie, conform de Nota Grondbeleid 2024.

Participatie

Er is overleg gevoerd met de dorpsraad, AGSV, provincie, omliggende grondeigenaren en andere stakeholders. De dorpsraad en inwoners worden in het vervolgtraject actief betrokken. De participatie sluit aan bij de gemeentelijke participatievisie. De dorpsraad heeft nadrukkelijk gewezen op het belang van sociale koopwoningen en het behoud van voorzieningen.

Communicatie

Inwoners worden betrokken via bewonersavonden en digitale kanalen. De communicatie wordt afgestemd met de afdeling Communicatie.

Raadsvoorstel

Financiën

Scenario 2 kent een geraamd tekort op eindwaarde van circa € 1.192.000 (peildatum 31-12-2031). Na aftrek van een indicatieve subsidie van € 189.000 resteert een tekort van circa € 1.003.000. De kosten voor de aanleg van een nieuwe persleiding en gemaal (€ 630.000) zijn hierin niet opgenomen. Deze worden ondergebracht in het gemeentelijk rioolplan en kunnen worden gedekt via de rioolheffing.

De financiële onderbouwing is gebaseerd op een globale kosten- en batenanalyse. De uiteindelijke opbrengst is sterk afhankelijk van marktontwikkelingen, met name de grondopbrengst bij uitgifte. Deze zal pas duidelijk worden bij marktconsultatie en aanbesteding. Risicobeheersing en monitoring in het vervolgtraject zijn daarom van groot belang.

Het benodigde voorbereidingskrediet voor de bestuursopdracht 'Vervolgonderzoek Woningbouw AGSV Aartswoud' bedraagt €50.000,-.

Uitvoering

De uitwerking van de bestuursopdracht 'Vervolgonderzoek Woningbouw AGSV Aartswoud' wordt belegd binnen het Aanjaagteam Versnellen Woningbouw.

Gezien de juridische, ruimtelijke en financiële complexiteit van het project, wordt gewerkt met een gefaseerde aanpak waarin duidelijke 'Go/No Go-momenten' zijn ingebouwd. Op deze besluitmomenten wordt, op basis van inhoudelijke en financiële voortgang, door het college en de gemeenteraad expliciet bepaald of het project wordt voortgezet, aangepast of beëindigd.

Bijlagen

1. 25.0009993 Rapportage Uitgangspunten Bestuursopdracht Woningbouw AGSV Aartswoud
2. 25.0009992 (Geheim) Achterliggende informatie Uitgangspunten Bestuursopdracht Woningbouw AGSV Aartswoud
3. 25.0009990 Bestuursopdracht Vervolgonderzoek Woningbouw AGSV Aartswoud

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelet op de Financiële verordening gemeente Opmeer, de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022 en de gemeentelijke Woonvisie 2023–2028;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 aug. 2025,

gehoord de behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering van 11 sep. 2025;

besluit:

1. een voorbereidingskrediet van €50.000,- beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van de bestuursopdracht 'Vervolgonderzoek Woningbouw AGSV Aartswoud'

Besloten in de raadsvergadering van 25 september 2025.

L. Gijben
griffier

H.M. Wiersema
voorzitter