

	4^e Rapportage Aanjagen Woningbouw
	periode januari t/m april 2024

periode januari t/m april 2024

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

4^e Rapportage Aanjagen Woningbouw

periode januari t/m april 2024

Versie	Status	Sector	Afdeling	Auteur	Paraaf
			Aanjaagteam Woningbouw	Anke de Vries	
Vastgesteld door	Datum			Gecontroleerd	
B&W	2 juli 2024				
Gemeenteraad					

Inhoudsopgave

Inleiding.....	4
Hoofdstuk I	5
I. Aanjagen woningbouw	5
I.1 Aanjaagteam.....	5
I.2 Governance	5
I.3 Opgave aantal nieuw te bouwen woningen.....	6
I.4 Financieel	6
I.5 Overige activiteiten.....	7
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.....	14
II.5 Nota Bovenwijkse Voorzieningen	15
Hoofdstuk III	17
III. Woningbouwplannen	17
III.1 Woningbouwontwikkeling Hoogwoud-Oost	17
III.2 Vrijkomende schoollocatie Hoogwoud	19
III.3 Vrijkomende schoollocatie Opmeer	21
III.4 Huisvesting aandachtsgroepen: locatie De Weijver.....	23
IV. Particuliere initiatieven	25

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 kunnen afspraken worden gemaakt in anterieure overeenkomsten in het kader van bestemmingsplan-/omgevingsplan-procedures.

Voor u ligt de vierde rapportage (periode januari tot en met april 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 vierde 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 januari tot en met april 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 te monitoren en waar mogelijk te bevorderen.

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.) worden mensen projectmatig 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 Bovenwijkse Voorzieningen centrum Opmeer-Spanbroek
- uitvoering bestuursopdracht vrijkomende schoollocatie Opmeer
- voorbereiding gebiedsvisie Hoogwoud Oost
- studie naar verschillende scenario's voor verkeersafwikkeling Hoogwoud-Oost
- voorbereiding omgevingsplan wonen I Hoogwoud-Oost
- voorbereiding koerswijziging samenwerking Hoogwoud-Oost
- voorbereiding bestuursopdracht vrijkomende scholenlocatie Hoogwoud
- advisering over- en aanjagen van particuliere woningbouwinitiatieven

Overzicht van afgeronde opdrachten/activiteiten:

- participatietraject woningbouw op het hondenlosloopgebied 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 viermaandelijke 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.

Totaal aantal nieuw te bouwen woningen: 825

Totaal aantal gerealiseerd (of in aanbouw) tot heden: 229

De 229 gerealiseerde woningen is een optelsom van alle projecten met de vermelding 'status realisatie' in het overzicht op pagina 25.

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 april 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 april 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			305.596
2. Inkoop diensten	49.550	5.763			55.313
3. Informatie/burgerparticipatie	13.945	13.000			26.945
Totaal	276.848	111.006			387.854
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			12.700
Saldo	-276.848	-98.306			-375.154
					1.812.146

I.5 Overige activiteiten

Binnen het aanjaagteam worden ook activiteiten opgepakt, die gericht zijn op communicatie, planning en monitoring. Deze worden hieronder kort toegelicht:

Thema website 'Wonen in Opmeer'

Om de inwoners van Opmeer goed op de hoogte te houden van de diverse woningbouwprojecten wordt momenteel een aparte thema website 'Wonen in Opmeer' ontwikkeld. Naar verwachting gaat deze themasite in de zomer van 2024 live. Projecten en particuliere initiatieven van meer dan 5 te ontwikkelen woningen/appartementen, waarover een principebesluit is genomen en/of grote impact hebben op de openbare ruimte, worden kort beschreven met een verwijzing naar informatie van de betreffende ontwikkelaar(s). Op deze manier is het voor inwoners van Opmeer eenvoudiger om een overzicht te krijgen van de woningbouwontwikkelingen in de gemeente, waarbij snel zichtbaar is wat voor type woningen en in welke prijsklasse deze woningen worden gerealiseerd.

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. De implementatie voor de gemeente Opmeer zal in juni afgerond worden.

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 momenteel een gebiedsvisie voorbereid voor Hoogwoud-Oost. 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 gebied dekkende omgevingsvisie en het omgevingsplan voor Opmeer. 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 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, die momenteel worden bestudeerd.

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:	S. van Haastrecht	
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:	1e kwartaal 2025	
Status:	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:	4 ^e kwartaal 2023	1 ^e kwartaal 2025

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 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 zienswijzen 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. 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 vaststelling door de raadsvergadering voorzien in het eerste kwartaal van 2025. Eerder kan in theorie, maar dan is het kostenverhaal niet verzekerd. Naar verwachting worden de volgende drie documenten in het derde kwartaal van 2024 afgerond voor besluitvorming van de raad in het vierde kwartaal van 2024:

- Verkeerscirculatieplan centrum Opmeer-Spanbroek
- Plan van aanpak openbare ruimte centrum Opmeer-Spanbroek
- Nota Bovenwijkse voorzieningen Opmeer-Spanbroek

Om er zeker van te zijn dan de kosten worden verhaald worden er eind 2024/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 bijschaven 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

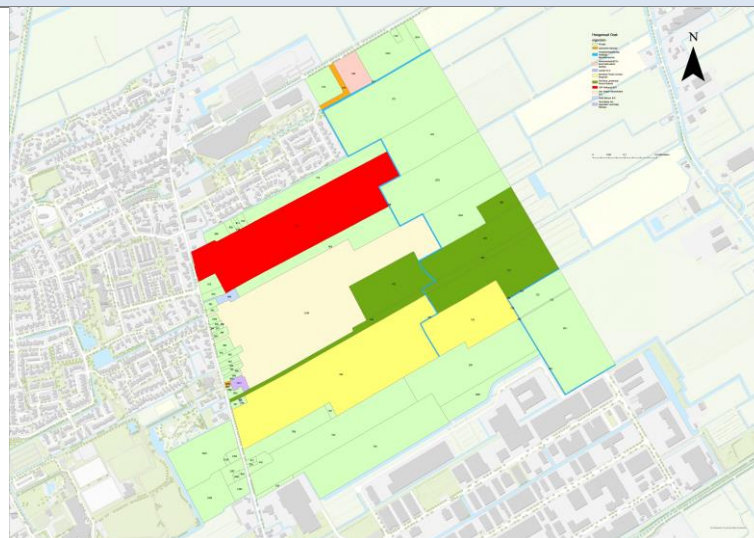
De kosten van de externe ondersteuning voor het bestemmings- en beeldkwaliteitsplan vallen binnen de geoffreerde bedragen en zijn gedekt uit het beschikbare budget van € 390.000 voor de omgevingsvisie en de omgevingsplannen.

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 400-450 woningen tot 2035		
BOG:	wethouders H.P.J.M. ter Veen en V.B. Buis		
AOG:	directie		
Projectleider:	H. Haenen		
Externe partijen	stedenbouwkundig > BRO verkeerskundig > Movares participatie/communicatie > Smarticipatie Landschap Noord-Holland provincie Noord-Holland Recreatieschap Noord-Holland Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier		
Rol gemeente:	initiator/opdrachtgever		
Startdatum:	1 september 2022		
Einddatum:	1 ^e kwartaal 2025		
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:	3 ^e kwartaal 2024	1 ^e kwartaal 2025	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 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. Hiervoor zijn diverse ecologische onderzoeken uitgevoerd. 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, welke staat gepland voor juni 2024.

Vooruitblik komende periode

De ontwerp-gebiedsvisie 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 eerste kwartaal van 2025 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 de ontwerpgebiedsvisie ter inzage kunnen worden gelegd. Naar verwachting is dit in het derde 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. Ook de verwerving van de benodigde percelen door de ontwikkelcombinatie en de bezwaren van omwonenden worden als grote risicofactoren gezien. Tenslotte is nog niet volledig duidelijk of de eerste fase woningen (Wonen I) ook zonder de voorgenomen gebiedsontsluitingsweg kan worden uitgevoerd, en wat de kosten van deze weg zullen bedragen. Afhankelijk van het totaal aantal te realiseren woningen en de bijdragen van ondernemers, de gemeente en eventuele subsidies is dit cruciale informatie voor de haalbaarheid van het project.

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 circa € 177.809) worden gedekt uit het voorbereidingskrediet voor de woningbouw in Hoogwoud-Oost (€ 470.000, waarvan de gemeente en de ontwikkelaars ieder € 235.000 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 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:	S. van Haastrecht
Externe partijen:	AurigaProjects, planeconomie
Rol gemeente:	opdrachtgever
Startdatum:	november 2023
Einddatum:	vaststelling in de raadsvergadering 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 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 de verschillende scenario's om de Wijzend terug te brengen nog doorgerekend. Naar verwachting kan de Nota Bovenwijkse Voorzieningen 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

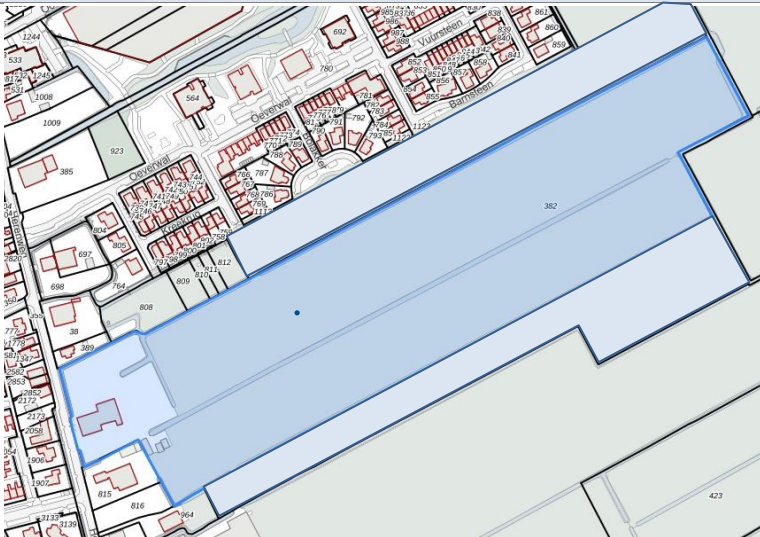
De kosten voor het opstellen van de Nota Bovenwijkse Voorzieningen worden gefinancierd uit het voorbereidingskrediet (totaal € 150.00) voor het centrum Opmeer-Spanbroek. Om niet nog meer vertraging op te lopen, vindt voorfinanciering plaats uit het budget dat beschikbaar is gesteld voor het aanjaagteam.

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 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. 400 (in periode tot 2035)
BOG:	wethouders H.P.J.M. ter Veen en V.B. Buis
AOG:	directie
Projectleider:	H. Haenen
Externe partijen	Ontwikkelcombinatie: Klok/Kuin/USP Stedenbouwkundig: BRO Verkeerskundig: Movares
Rol gemeente:	Faciliterend in planontwikkeling en vergunning
Startdatum:	30 juni 2022
Einddatum:	2035
Ontwikkelingsfase:	Programma van Eisen
Status:	Opstellen schetsmatig omgevingsplan Wonen I (250-300 woningen)

Naam: Woningbouw Hoogwoud-Oost						
Fase:	Initiatief	PvE	Ontwerp	Voorbereiding	Realisatie	Oplevering
Onderwerp:	Samenwerkings- overeenkomst (SOK)	Verkavelingsplan Omgevingsplan Intentie overeenkomst Anterieure overeenkomst Wonen I	Inrichtingsplan openbare ruimte	Omgevingsplan 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	2035

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 omgevingsplan. 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 deze zomer 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. Een nadere studie van het tracé en de kosten van de gebiedsontsluitingsweg zal mede de haalbaarheid van het project als geheel gaan bepalen, vooral gelet op de onzekerheid van de percelen om tot meer dan circa 400 woningen te komen. Een kleiner aantal woningen lijkt verkeerstechnisch echter zondermeer haalbaar. 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 de tweede helft van 2024 ter inzage voor zienswijzen kan worden gelegd. De vaststelling van het omgevingsplan 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 het omgevingsplan.

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 onduidelijk is of het woningbouwproject Wonen I op 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 voorbereidingsbudget van € 470.000 voor de woningbouwontwikkeling in Hoogwoud-Oost.

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. 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 Omgevings- vergunningen	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 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

De bestuursopdracht is door het college op 7 mei 2024 geaccordeerd voor uitvoering. Inmiddels is een raadsvoorstel voorbereid m.b.t. het aanvragen van een voorbereidingskrediet. Dit voorstel staat geagendeerd voor besluitvorming op 20 juni 2024. Na goedkeuring kan in de tweede helft van 2024 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:	2023
Einddatum:	2027
Ontwikkelingsfase:	initiatief
Status:	bestuursopdracht gereed; start uitvoering in het 3 ^e kwartaal 2024

Fase:	Initiatief	PvE	Vorbereiding	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.

Vooruitblik komende periode

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

Toelichting op de planning

Het stedenbouwkundig plan wordt in de tweede helft van 2024 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.

III.4 Huisvesting aandachtsgroepen: locatie De Weijver (HLG)

Algemene informatie

Naam:	Huisvesting aandachtsgroepen: voorkeurslocatie De Weijver (HLG)
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:	H. Haenen
Externe partijen	stedenbouwkundig bureau > BRO planeconomisch adviesbureau > Exponent Smarticipatie > participatie locatie en doelgroep
Rol gemeente:	opdrachtgever
Startdatum:	januari 2023
Einddatum:	februari 2024
Status:	afgerond; het participatietraject is uitgevoerd; het college heeft besloten, vooralsnog af te zien van verdere planvorming, maar de locatie wel aan te blijven merken als potentiële locatie voor woningbouw.

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 wilde het college weten wat de meningen zijn van omwonenden, aanliggende sportverenigingen en gebruikers ten aanzien van deze voorkeurslocatie en de doelgroepen.

In de laatste twee maanden van 2023 heeft hierom een participatietraject plaats gevonden over mogelijke woningbouw op de hoek van de Koningspade/Charles van der Nootstraat en De Weijver; beter bekend als het Honden Losloop Gebied (locatie HLG). Doelstelling van het participatietraject was om te inventariseren of er zwaarwegende bezwaren zijn tegen woningbouw op locatie HLG. Hoewel er geen zwaarwegende bezwaren zijn geconstateerd, is besloten om vooralsnog niet te starten met een ontwikkelplan. Enerzijds vanwege enorme weerstand bij de aanwonenden, anderzijds vanwege een aantal actuele ontwikkelingen die invloed hebben op het woningaanbod en de snelheid waarmee gebouwd kan worden. Wel blijft deze locatie HLG aangemerkt als potentiële

locatie voor woningbouw, uiteraard afhankelijk van de actuele vraag. Hiermee is dit project voor het aanjaagteam momenteel vooralsnog afgerond.

Hoe staat het project er financieel voor

De kosten voor de uitvoering van het participatietraject t.a.v. locatie en doelgroepen zijn 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 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.

Tabel 1. Particuliere woningbouwinitiatieven.

	Locatie	Nadere aanduiding	Aantal woningen	Status
1.	Wadway 22 Wadway	café Loos	8	realisatie
2.	Breestraat 11 / Kunstlaan Opmeer	voormalig Scheringa museum	123	realisatie
3.	Heerenweide	Gemeentelijk Woningbedrijf	28	realisatie
4.	Burg. Hoogenboomlaan 35 Hoogwoud	Huis van Egmond	6	realisatie
5.	Ooster Boekelweg 50-52 De Weere	Boranka	10	realisatie
6.	Breestraat 9 Opmeer	stolpboerderij	3	realisatie
7.	Van Roozendaalstraat 13-15 Opmeer	BIK, fase 1	51	realisatie
8.	Spanbroekerweg 125 Spanbroek	terrein Scheringa	6	ontwerp
9.	Spanbroekerweg 162 Spanbroek	vroegere huishoudschool	37	ontwerp
10.	Spanbroekerweg 168 Spanbroek	Zandhove	31	initiatief
11.	Koninginneweg 85 Opmeer	Koenis mengvoeders	113	initiatief
12.	Van Roozendaalstraat Opmeer	BIK, fase 2	30	initiatief
13.	Herenweg 50-52 Spanbroek	boven Toco Loco	21	initiatief
14.	HOSV, B-veld	Diakonieterrein; Knarrenhof	26	initiatief
15.	Wuiver 3	opbouw bestaand gebouw	8	initiatief
16.	Herenweg Hoogwoud	CPO Hoogwoud	10	initiatief
17.	Oeverwal Hoogwoud	CPO Hoogwoud	11	initiatief
Totaal aan woningen			522	

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.