

Raadsvoorstel

Tabel registratiegegevens

Registratienummer	25.0001039
Zaaknummer	Z25000049
Datum oordeelsvormende raadsvergadering	6 maart 2025
Datum besluitvormende raadsvergadering	20 maart 2025
Van afdeling	Aanjaagteam Versnellen Woningbouw
Onderwerp	Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost
Portefeuillehouder	Wethouder H.P.J.M. ter Veen en V.B. Buis

Samenvatting

De gebiedsvisie vormt de basis om tot het ruimtelijk kader voor woningbouw in Hoogwoud-Oost te komen. Daarnaast biedt de gebiedsvisie houvast voor de verdere uitwerking van een gebiedsontsluitingsweg van de provinciale weg tot aan de Gouwe, alsmede recreatieve functies in het gebied. De gebiedsvisie wordt besproken met de provincie en kan in de toekomst worden gewijzigd of nader worden uitgewerkt. De gebiedsvisie is juridisch geen bruikbaar document om het op 4 oktober 2022 gevestigde voorkeursrecht op bepaalde percelen te bestendigen. Dat is wel mogelijk via een Omgevingsprogramma.

Inleiding

In 2022 is de gemeente vanuit een samenwerking met enkele marktpartijen gestart met het laten opstellen van een gebiedsvisie. Aanleiding was de mogelijke verwerving van een aantal percelen door de gemeente, alsmede de verwerving van een belangrijk perceel door voornoemde marktpartijen. Met deze marktpartijen is inmiddels een intentie overeenkomst (IOK) gesloten en zijn de onderhandelingen gaande om te komen tot een anterieure overeenkomst (AOK) voor ontwikkeling van de eerste fase van het project met circa 300 woningen. Het betreft hier woningen buiten bestaand bebouwd gebied en met impact op een aardkundig belangrijk dijklichaam, NNN-gebied en landelijk gebied. De ruimtelijke inpassing en verantwoording zijn daarom zeer belangrijk en vastgelegd in voorliggende gebiedsvisie.

Raadsvoorstel

Tevens heeft de gemeente op 4 oktober 2022 op een groot aantal percelen voorkeursrecht gevestigd. De gebiedsvisie is onder de werking van de Omgevingswet geen afdoende juridische basis om het op 4 oktober 2022 gevestigde voorkeursrecht op bepaalde percelen te bestendigen. Daarvoor dient een Omgevingsprogramma te worden opgesteld. Wel kan op basis van deze gebiedsvisie bepaald worden op welke percelen het voorkeursrecht kan vervallen en bestendigd zou moeten worden.

Als ruimtelijk beleidskader voor de toekomstige woningbouw is deze gebiedsvisie van belang voor de te maken afspraken omtrent het kostenverhaal. De gebiedsvisie wordt besproken met de provincie en ARO commissie en kan in de toekomst worden gewijzigd of nader worden uitgewerkt. Daarnaast biedt de gebiedsvisie houvast voor de verdere uitwerking van een gebiedsontsluitingsweg van de provinciale weg tot aan de Gouwe, alsmede recreatieve functies in het gebied.

Voorgesteld besluit

1. de gebiedsvisie Hoogwoud-Oost vast te stellen.

Argumenten

1.1 De gebiedsvisie vormt het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost.

De gebiedsvisie Hoogwoud-Oost 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 10 à 15 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 de gebiedsvisie worden getoetst.

Kanttekeningen

De gebiedsvisie is reeds twee keer met de ARO commissie besproken en er is geen positief advies uitgebracht. De commissie is niet positief over het doorkruisen van het NNN gebied door een gebiedsontsluitingsweg. Opgemerkt wordt dat Landschap Noord-Holland, eigenaar van het beoogde met een weg te doorkruisen NNN gebied, heeft laten weten dat verplaatsen en/of compensatie alleen onder zeer zwaarwegende omstandigheden een optie kan zijn. Eerder had Landschap Noord-Holland nog te kennen gegeven om de compensatie te overwegen. Op 11 februari aanstaande wordt de gebiedsvisie in de huidige vorm voor een derde maal aan de commissie voorgelegd.

Beoogd maatschappelijk effect

Het faciliteren van woningbouw, het scheppen van een ruimtelijk kader voor gewenste verkeerskundige en recreatieve ontwikkelingen en het bieden van een onderlegger voor het kostenverhaal.

NB De juridische grondslag voor het kostenverhaal is het t.z.t. nog te nemen planologische besluit. De nu voorliggende gebiedsvisie betreft het ruimtelijke beleidskader waartoe dit planologische besluit zich zal moeten verhouden.

Wettelijk kader

De Omgevingswet is nadrukkelijk niet van toepassing en daarmee biedt de gebiedsvisie geen juridische basis voor het bestendigen van het voorkeursrecht. Wel vormt de visie de basis voor omgevingsvergunningen op basis van de Omgevingswet.

Raadsvoorstel

Participatie

Voor de uitwerking van de gebiedsvisie is reeds een uitgebreid participatietraject doorlopen. Deze input is meegenomen in de gebiedsvisie.

Communicatie

De gebiedsvisie wordt gepresenteerd tijdens een inloopavond eind februari/begin maart. Zie bijgevoegd communicatieplan.

Financiën

De kosten van de gerealiseerde gebiedsvisie vallen binnen het (in februari 2022) beschikbaar gestelde budget van 235.000 euro.

Uitvoering

Na vaststelling vormt de gebiedsvisie het kader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Hoogwoud-Oost. In de eerst volgende raadsvergadering wordt voorgesteld voor welke percelen het voorkeursrecht kan worden beëindigd en voor welke percelen het advies is deze te bestendigen. Voor de haalbaarheid t.a.v. de nieuwe toekomstige ontsluitingsweg Hoogwoud-Oost wordt in februari/maart een bestuursopdracht gemaakt. Om, indien nodig, op bepaalde percelen het voorkeursrecht te kunnen bestendigen, wordt medio 2025 een omgevingsprogramma voor de toekomstige ontsluitingsweg opgesteld.

Bijlagen

1. Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost
2. Communicatieplan Gebiedsvisie HWO

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelet op Artikel 110, 108 en 147 van de gemeentewet;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 februari 2025,

gehoord de behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering van 6 maart 2025;

besluit:

de gebiedsvisie Hoogwoud-Oost vast te stellen.

Besloten in de raadsvergadering van 20 maart 2025.

G.J. van den Hengel
voorzitter

L. Gijben
griffier