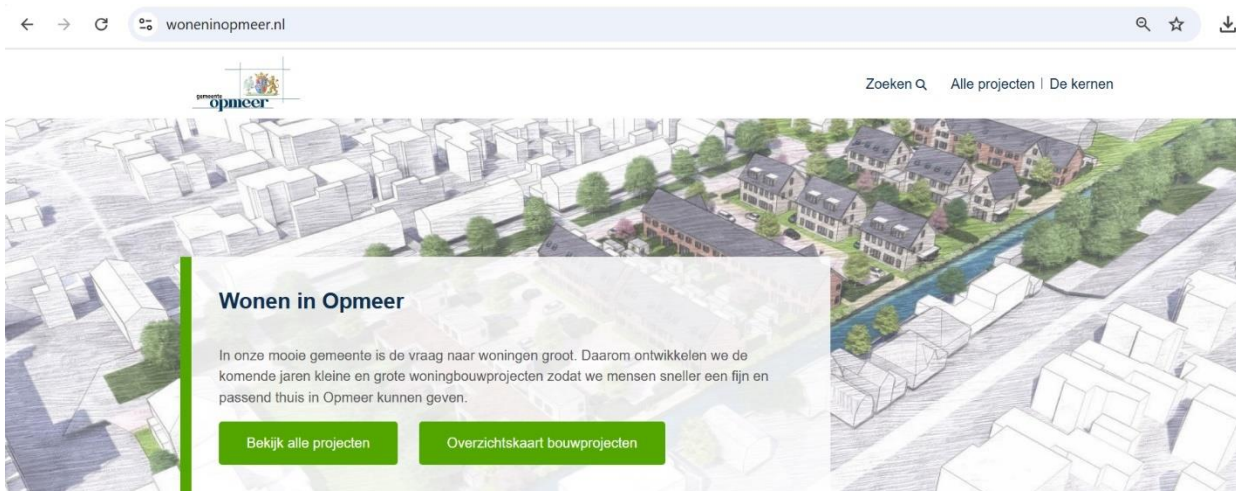


Rapportage Aanjagen Woningbouw

periode september t/m december
2024

WWW.WONENINOPMEER.NL



Registratienummer	25.0001956
-------------------	------------

Rapportage Aanjagen Woningbouw

periode september t/m december 2024

Versie	Status	Sector	Afdeling	Auteur	Paraaf
			Aanjaagteam Woningbouw		
Vastgesteld door	Datum			Gecontroleerd	
B&W	18-02-2025				
Gemeenteraad					

Inhoudsopgave

Een (t)huis voor iedereen in Opmeer	4
Hoofdstuk I	6
I. Aanjagen woningbouw	6
I.1 Aanjaagteam	6
I.2 Governance	7
I.3 Opgave aantal nieuw te bouwen woningen	7
I.4 Financieel.....	8
I.5 Overige activiteiten	9
Hoofdstuk II	11
II. Plan- en beleidsontwikkeling	11
II.1 Algemeen	11
II.2 Bestemmingsplan, verkeerscirculatieplan en plan van aanpak voor de herinrichting van het centrum Opmeer – Spanbroek.....	11
II.3 Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost	14
II.4 Omgevingsprogramma Kostenverhaal en financiële bijdragen.....	17
II.5 Verordening Verevening Sociale Woningbouw	18
Hoofdstuk III	20
III. Woningbouwplannen.....	20
III.1 Woningbouwontwikkeling Hoogwoud-Oost: Wonen I	20
III.2 Woningbouwontwikkeling op Koenisterrein centrum	22
III.3 Vrijkomende schoollocatie Hoogwoud.....	24
III.4 Vrijkomende schoollocatie Opmeer	26
III.5 Woningbouw op het Diakonie-terrein in Spanbroek	27
III.6 Onderzoek mogelijkheden woningbouw in Aartswoud	29
III.7 Amendement inzake woningbouw op het hondenlosloopgebied aan De Weijver	31
IV. Particuliere initiatieven.....	33

Een (t)huis voor iedereen in Opmeer

De gemeente Opmeer heeft een grote woningbouwopgave. Tot 2030 moeten er 825 woningen gebouwd worden. Dat is een toename van meer dan 16%. Inmiddels zijn er 229 woningen gerealiseerd. Dit betekent nog een kleine 600 te gaan.



Achter de schermen is het Aanjaagteam Versnellen Woningbouw druk bezig om te regelen dat ongeveer de helft van dit aantal woningen in Hoogwoud-Oost gebouwd gaat worden. In december jl. is hiertoe een intentieovereenkomst ondertekend met drie ontwikkelaars. Ik ga ervanuit dat er nog in het 1^e kwartaal van dit nieuwe jaar een anterieure overeenkomst ondertekend gaat worden. In genoemde overeenkomst worden o.a. het plan, de procedure en het kostenverhaal beschreven.

2025 is ook het jaar dat er besluiten genomen gaan worden over de herinrichting, de verkeerscirculatie en het bestemmingsplan van het centrum Opmeer-Spanbroek. Belangrijke besluiten die samenhangen met de woningbouwplannen in het centrum. Deze woningbouwplannen betreffen totaal ca. 125 woningen.

De gesprekken met de Stichting Hofmeer en de landelijke organisatie Knarrenhof beginnen zijn vruchten af te werpen. De ambitie is om in het eerste kwartaal van 2025 een intentieovereenkomst tussen de gemeente en de stichting te kunnen tekenen voor ca. 25 seniorenwoningen.

Gestart is met de voorbereiding van een proces dat leidt tot woningbouw op de vrijkomende schoollocaties in Hoogwoud en Opmeer. Het richtinggevend advies dat na participatie is opgesteld, is hier sturend in.

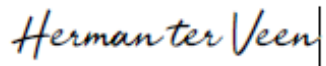
Op verzoek van de gemeenteraad wordt bekeken of het hondenlosloopgebied aan De Weijver een mogelijke locatie kan zijn voor permanente jongerenwoningen. Het advies hierover wordt in het eerste kwartaal van 2025 aan de gemeenteraad aangeboden.

In december heeft de provincie besloten dat in het bijzonder Provinciaal Landschap woningbouwprojecten 25 woningen mogen omvatten in plaats van 11. Voor Aartswoud wordt door de gemeente het aanjaagteam uitgebreid met een gebiedsontwikkelaar die zich in gaat zetten om onderzoek te doen naar de mogelijkheden in Aartswoud. Voor De Weere ligt al geruime tijd een plan klaar bij een ontwikkelaar, in afwachting op het besluit van de provincie. Dit plan kan nu aangeboden worden aan de gemeente ter beoordeling.

Woningbouw is meer dan het bouwen van woningen. Het gaat om woningen die onderdeel worden van onze gemeenschap. Dat betekent dat door de nieuwe woningen er ook geïnvesteerd moet worden in voorzieningen. Hiervoor is in het vierde kwartaal door het college het kostentoedelingsbeleid vastgesteld. Daarmee is het transparant voor ontwikkelaars welke bijdragen voor voorzieningen moeten worden betaald.

Ons aanjaagteam stimuleert, enthousiasmeert en voert gesprekken om de langdurige processen die de woningbouw kent, zo kort mogelijk te houden. Daarnaast zorgt het aanjaagteam voor sturing, zodat we ervoor kunnen zorgen dat de juiste woningen voor de juiste doelgroepen worden gebouwd. Dat doet ze samen met de andere afdelingen van de gemeente. Want per slot maken wij als gemeente, samen met onze inwoners, leefomgevingen, waar zij zich thuis voelen.

Via deze viermaandelijke rapportage wordt u op de hoogte gehouden van de voortgang van alle werkzaamheden van het aanjaagteam.

A handwritten signature in blue ink that reads "Herman ter Veen". The signature is written in a cursive style with a vertical line at the end.

wethouder gemeente Opmeer

Hoofdstuk I

I. Aanjagen woningbouw

I.1 Aanjaagteam

Het Aanjaagteam Woningbouw draait nu bijna anderhalf jaar op volle toeren. Het team bestaat uit de omgevingsmanager/coördinator, twee gebiedsontwikkelaars/projectleiders en de projectsecretaris. In januari 2025 is een nieuwe projectsecretaris gestart en een derde gebiedsontwikkelaar geworven om nader onderzoek te doen naar woningbouw in Aartswoud en het hondenlosloopgebied aan De Weijver. Voor plan-economische en planologisch-juridische expertise wordt projectmatig expertise ingehuurd. Naast woningbouw is het aanjaagteam ook bezig met grote projecten die aan de woningbouw raken of er aan gerelateerd zijn, zoals de gebiedsvisie voor Hoogwoud-Oost en het centrum, de verkeerscirculatie, de herinrichting van het centrum en het kostenverhaal.

Overzicht van lopende opdrachten/activiteiten:

- uitvoering bestuursopdracht Opmeer-Spanbroek inzake herinrichting centrum
- voorbereiding verkeerscirculatieplan voor het centrum Opmeer-Spanbroek
- voorbereiding van het bestemmings-/omgevingsplan voor het centrum Opmeer-Spanbroek
- uitvoering bestuursopdracht tender woningbouw op vrijkomende schoollocatie Opmeer
- uitvoering bestuursopdracht tender woningbouw op vrijkomende schoollocatie Hoogwoud
- uitvoering totstandkoming gebiedsvisie Hoogwoud-Oost
- voorbereiding anterieure overeenkomst m.b.t. woningbouw in Hoogwoud-Oost
- voorbereiding opstellen bestuursopdracht inzake ontsluitingsweg Hoogwoud-Oost
- uitvoering bestuursopdracht m.b.t. onderzoek naar mogelijkheden voor woningbouw op het voetbalveld in Aartswoud
- uitvoering amendement ten aanzien van woningbouw op het hondenlosloopgebied aan De Weijver
- gesprekken ten aanzien van voortgang particulier initiatief Knarrenhof in Spanbroek
- advisering over -, aanjagen en faciliteren van particuliere woningbouwinitiatieven
- bijhouden van de thema website woneninopmeer.nl
- bijhouden van het westfries dashboard woningbouw en de provinciale monitor woningbouw

Overzicht van afgeronde opdrachten/activiteiten:

- centrumvisie Opmeer-Spanbroek
- opstellen bestuursopdracht Opmeer-Spanbroek inzake herinrichting centrum
- participatietraject woningbouw op het Honden Losloop Gebied (HLG) aan De Weijver
- opstellen bestuursopdracht woningbouw op de vrijkomende scholenlocatie Hoogwoud
- opstellen bestuursopdracht woningbouw op de vrijkomende scholenlocatie Opmeer
- opstellen definitieve versie Nota Grondbeleid > vastgesteld door college dd. 16/05/24
- opzetten thema website woneninopmeer.nl

- koerswijziging samenwerking Hoogwoud-Oost > ondertekening intentieovereenkomst dd. 09/12/24
- opstellen Omgevingsprogramma Kostenverhaal en financiële bijdragen > vastgesteld door college dd. 17/12/24
- opstellen bestuursopdracht m.b.t. onderzoek naar mogelijkheden voor woningbouw op het voetbalveld in Aartswoud > vastgesteld door college op 03/01/25

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/coördinator 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 viermaandelijks 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.

Opgave totaal aantal nieuw te bouwen woningen:	825
Totaal aantal gerealiseerd (of in aanbouw) tot heden:	229 *
Totaal aantal woningen 'in procedure' (particulier initiatief is ingediend):	263 *
Beoogd aantal woningen voor 2030 in Hoogwoud-Oost:	300
Beoogd aantal woningen voor 2030 op vrijkomende scholenlocaties:	75 + -----
Totaal aantal woningen qua idee-, planvorming, realisatie:	867

* De gerealiseerde woningen resp. de woningen waarvoor formeel een particulier initiatief is ingediend zijn een optelsom van alle projecten met de vermelding 'status opgeleverd' resp. 'status in procedure' in het overzicht op pagina 33/34.

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 december 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 personeel (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. Gezien de fasering van de projecten en de koerswijziging van de samenwerking met de ontwikkelcombinatie voor de realisatie van ca. 300 woningen in Hoogwoud-Oost, blijven de inkomsten achter. Door het beëindigen van de samenwerkingsovereenkomst zal de gemeente namelijk niet kunnen profiteren van een eventuele toekomstige ontwikkelwinst, wat grotendeels de basis zou moeten vormen voor het terugverdienen van het beschikbaar gestelde budget voor het aanjaagteam. Bij het tekenen van de intentieovereenkomst (IOK) voor Hoogwoud-Oost is in december 2024 een bedrag van 138.317 euro verrekend met de projectontwikkelaars. Binnen deze IOK is afgesproken dat er nog een vervolgbetaling van 46.106 euro plaats vindt indien er een anterieure overeenkomst wordt afgesloten. Een deel van deze inkomsten komt ten gunste van het krediet Hoogwoud-Oost en een deel komt ten gunste van het krediet Aanjaagteam.

Onderstaand overzicht geeft inzicht in de uitgaven en inkomsten die vanaf de start in 2023 tot en met december 2024 zijn geboekt.

Tabel 1. Inkomsten en uitgaven budget 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	109.366	127.332	542.294
2. Inkoop diensten	49.550	5.763	14.389	7.777	77.479
3. Informatie/burgerparticipatie	13.945	13.000	0	661	27.606
Totaal	276.848	111.006	123.755	135.770	647.379
Inkomsten					
1. Winstneming GREX'en					0
2. Geïnde bijdragen AOK's					0
3. Ontvangen subsidies		12.700			12.700
4. Overige bijdragen				70.000	70.000
Totaal	0	12.700	0	70.000	82.700
Saldo	-276.848	-98.306	-123.755	-65.770	-564.679
					1.635.321

Naast het budget van het aanjaagteam heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor een aantal projecten. Hieronder treft u een overzicht aan van deze kredieten en de uitgaven tot en met december 2024.

Tabel 2. Beschikbaar gesteld voorbereidingskrediet				
Project	Bedrag	Uitgaven t/m dec 2024	Datum raadsbesluit	
Hoogwoud-Oost	€ 235.000	€ 235.000 *	17-2-2022	
Centrum Opmeer-Spanbroek	€ 150.000	€ 63.000	15-2-2024	
Vrijkomende scholenlocatie Opmeer	€ 50.000		15-2-2024	
Vrijkomende scholenlocatie Hoogwoud	€ 50.000		20-6-2024	
Amendement hondenloslooplegebied	€ 25.000		7-11-2024	

* In het bedrag van de uitgaven Hoogwoud-Oost is de bijdrage van de projectontwikkelaars reeds verrekend

I.5 Overige activiteiten

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. Op 27 juni 2024 is projectmanagementsysteem live gegaan voor de zeven gemeenten binnen de Regio Westfriesland.

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.

Thema website woneninopmeer.nl

Om inwoners en andere betrokkenen en geïnteresseerden een duidelijk overzicht te bieden waar er woningen gebouwd gaan worden in de gemeente, wat de tijdslijn van de bouw is en waar men terecht kan voor vragen om er te huren of te kopen, heeft het aanjaagteam samen met de afdeling communicatie een themawebsite ontwikkeld. De verschillende projecten worden uitgelicht en er is een overzichtskaart met alle locaties van de nieuwbouwprojecten. Deze thema website woneninopmeer.nl is gekoppeld aan de gemeentelijke website.

Woningen voor ouderen

Het rijk heeft cijfers opgesteld over de opgave van woningen voor ouderen. Het gaat hierbij om zorggeschikte woningen, geclusterde woningen en nultreden woningen. De opgave voor onze gemeente is om voor 2030 35 zorggeschikte woningen, 60 geclusterde woningen en 55 nultreden woningen te realiseren. Dit is afgestemd binnen het regionale Woonzorgpact. We zorgen ervoor dat deze 'seniorenwoningen' gerealiseerd worden binnen de nieuwbouwplannen in onze gemeente.

Alle projecten

Bekijk hier het overzicht van alle bouwprojecten in de gemeente Opmeer.

Projectnaam	Beschrijving
Breestraat/Kunstlaan	In het voormalige Scherfing Museum zijn 123 koop- en huurappartementen gerealiseerd. Een deel van de huurappartementen zijn bestemd voor starters en woningzoekenden uit Opmeer.
Centrum Opmeer-Spanbroek	Van het centrum van Spanbroek/Opmeer willen we een aantrekkelijk dorpscentrum maken voor iedereen. Op deze plek moet het prettig zijn om te verblijven, om er te wonen, te winkelen, te ondernemen en te verblijven.
Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost	De gemeente Opmeer bereidt een gebiedsvisie voor die ruimte biedt aan 850 tot 900 woningen. Door dit plan ligt er een kans om de verkeersdruk op de Herenweg-Middelweg aan te pakken.
Hofmeer	Het voormalige B-veld van de voetbalvereniging HCBV biedt ruimte voor een kleinschalig knippenhof.
Johan van Gheelborg	De bouw van de 28 gestapelde appartementen in Spanbroek is in het voorjaar 2024 afgerond. De appartementen zijn bestemd voor 55-plussers en zijn gebouwd door het Woningbedrijf Opmeer.
Oosterboekelweg 50-52	Het pand aan de Oosterboekelweg 50-52 is verbouwd tot 11 energieneutrale drive-in woningen.
Van Roozendaalstraat 13-15 (fase 1)	De ligging van De Drie Hofjes is om meerdere redenen buitengewoon. Het is een intravale locatie: een nieuwbouwproject binnen bestaande bebouwing en hier wordt bedrijvigheid versterkt in een mooi woongebied.
Vrijkomende schoollocatie Hoogwoud	Na de verhuizing van de basisscholen (De Adelaar en St. Wulfham) naar het nieuwe kindcentrum De Wereldwilde, kan de herontwikkeling van de vrijkomende grond worden gestart.
Vrijkomende schoollocatie Opmeer	Mooi wonen in het groen! Dat willen de inwoners van de gemeente Opmeer graag zien op de vrijkomende schoollocaties in Opmeer.

Hoofdstuk II

II. Plan- en beleidsontwikkeling

In dit 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.

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 de Gebiedsvisie Centrum Opmeer-Spanbroek in 2023 vastgesteld, is de Woonvisie Een (t)huis voor iedereen in Opmeer in 2023 vastgesteld en wordt momenteel de laatste hand gelegd aan de gebiedsvisie voor Hoogwoud-Oost. Beide visies vormen de vergezichten voor de bestemmingsplannen oftewel de omgevingsplannen zoals deze nu worden genoemd na invoering van de Omgevingswet. 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 is eind 2024 aangevuld met het instrumentarium voor de bijdrage uit (woning)bouwplannen aan bovenwijkse voorzieningen en kostenverhaal via een Omgevingsprogramma Kostenverhaal en financiële bijdragen.

II.2 Bestemmingsplan, verkeerscirculatieplan en plan van aanpak voor de herinrichting van het 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 2023 het ontwerp bestemmings- en beeldkwaliteitsplan voorbereid, is in 2024 het verkeerscirculatieplan voorgelegd aan betrokkenen en wordt momenteel het plan van aanpak voor de herinrichting van de openbare ruimte opgesteld. Het spreekt voor zich dat deze drie onderwerpen met



elkaar samenhangen. Daarom worden het bestemmingsplan, het verkeerscirculatieplan en het plan van aanpak voor de herinrichting van de openbare ruimte gezamenlijk voorgelegd aan het college en vervolgens ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad. Op 17 december 2024 heeft het college het Omgevingsprogramma Kostenverhaal en financiële bijdragen vastgesteld. In dit programma is rekening gehouden met de investeringen in het centrumgebied. Ontwikkelaars van nieuwe woningen, winkels en anderszins dragen hierdoor bij aan de investeringen. Er wordt nu gewerkt aan anterieure overeenkomsten voor de verschillende ontwikkelgebieden in het centrum.

Algemene informatie

Naam: 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. Tevens is er een verkeerscirculatieplan opgesteld met een voorkeur voor een autovrij centrum en wordt gewerkt aan een plan van aanpak voor een passende herinrichting van de openbare ruimte.
Aantal woningen:	ca. 150 appartementen in het centrum 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 juridisch > Schenkeveld
Rol gemeente:	openbare ruimte > opdrachtgever woningbouw initiatieven > facilitator
Startdatum:	1 september 2022
Einddatum:	2e kwartaal 2025
Status:	○ Het 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. ○ Voor het verkeerscirculatieplan is een informatieavond georganiseerd, die door meer dan 100 mensen werd bezocht; momenteel worden alle reacties geïnventariseerd en bekeken in hoeverre er nog aanpassingen moeten worden doorgevoerd. ○ Voor de herinrichting van de openbare ruimte wordt er momenteel Een plan van aanpak opgesteld met een kostenraming.

Fase:	- o bestemmingsplan - o verkeerscirculatieplan - o keuze herinrichting	- o bestemmingsplan - o verkeerscirculatieplan - o keuze herinrichting
Besluit door:	college	raad
Datum:	2e kwartaal 2025	2e kwartaal 2025

Actuele informatie

Stand van zaken

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 Beantwoording 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. Vaststellen van het bestemmingsplan kan pas nadat er anterieure komsten zijn gesloten om zeker te zijn van het kostenverhaal.



Voor het **verkeerscirculatieplan** is medio oktober 2024 een informatieavond belegd, welke druk werd bezocht. De varianten van een autoluw en autovrij centrum werden door meer dan 100 mensen bekeken. Men reageerde doorgaans zeer positief op de voorkeursvariant van het college, een autovrij centrum. Momenteel worden alle reacties bekeken en wordt afgewogen of er nog aanpassingen moeten worden doorgevoerd voordat besluitvorming plaats gaat vinden.



Voor de **herinrichting van de openbare ruimte** wordt momenteel een plan van aanpak opgesteld. Tevens wordt een kostenraming gemaakt van de meest reële variant op basis waarvan de raad wordt gevraagd een investeringskrediet beschikbaar te stellen.

Toelichting op de planning

Omdat alle drie de onderwerpen met elkaar samenhangen, worden deze gezamenlijk ter besluitvorming voorgelegd. De planning ziet er als volgt uit:

Planning centrum Opmeer-Spanbroek				
	apr-25	mei-25	jun-25	
oriënterend B&W	15-apr			
besluit B&W	22-apr			
beeldvormende raad		22-mei		
oordeelsvormende raad		28-mei		
besluitvormende raad				12-jun

Vooruitblik komende periode

Met initiatiefnemers worden verdere afspraken gemaakt over hun plannen zodat deze op de juiste wijze kunnen worden opgenomen in de anterieure overeenkomsten en het bestemmingsplan. Ook is er dan meer duidelijkheid hoe de plannen zich verhouden tot de herinrichting van de openbare ruimte.

Grootste risico's project/opdracht

Er zijn ca. 30 zienswijzen ingediend t.a.v. het bestemmingsplan, tegen met name nieuwe ontwikkelingen in het centrum. Het is van belang deze zienswijzen goed af te wegen tegen de gewenste ontwikkelingen en bij te schaven waar nodig. Indieners van zienswijzen kunnen namelijk 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 gemeenteraad heeft op 15 februari 2024 een voorbereidingskrediet van € 150.000 voor het centrum beschikbaar gesteld. Hiervan is op dit moment totaal € 63.000 uitgegeven.

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, zoals verbetering van de verkeerssituatie op de Herenweg en Middelweg, groen voor recreatie, etc. Hierom is besloten om een gebiedsvisie voor dit gebied op te stellen, vooruitlopend op een algehele omgevingsvisie Opmeer.

Naam:	Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost
Aantal woningen:	maximaal 650, waarvan de eerste 300 woningen (Wonen I) tot 2030
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:	faciliterend
Startdatum:	1 september 2022
Einddatum:	1 ^e kwartaal 2025
Ontwikkelingsfase:	ontwerp gebiedsvisie
Status:	De concept gebiedsvisie is gereed; besluitvorming wordt verwacht eind januari/begin februari 2025 in het college en eind maart 2025 door de gemeenteraad.

Fase:	Informatieavond gebiedsvisie	Vaststellen gebiedsvisie	Opheffen WVG
Besluit door:	college	raad	college
Datum:	februari 2025	eind maart 2025	na vaststellen van de gebiedsvisie wordt (in 2 ^e kwartaal 2025) bekeken van welke percelen de WVG kan worden opgeheven.

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 onderdeel van de gebiedsvisie.

De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) heeft zowel in 2023 als in 2024 gekeken naar de concept-gebiedsvisie. Knelpunten waren de duurzame inpassing in het landelijk gebied, waarvoor een aantal ecologische onderzoeken moesten worden uitgevoerd en de verkeersafwikkeling, waarvoor een dynamisch verkeersmodel moest worden



opgezet. In een tweede behandeling van de ontwerp gebiedsvisie heeft de ARO verzocht diepgaander te studeren op de opties om de gebiedsontsluitingsweg te realiseren zonder het NNN-gebied te doorkruisen. Dit maakt dat het proces voor de totstandkoming van de gebiedsvisie aanmerkelijk meer tijd vergt dan voorzien. De uitkomsten uit genoemde onderzoeken zijn meegenomen in het definitieve concept dat in februari 2025 voor de laatste keer door de ARO wordt behandeld. Parallel aan de behandeling door de ARO wordt de gebiedsvisie ter besluitvorming voorgelegd aan het college en eind maart 2025 aan de gemeenteraad.

Vooruitblik komende periode

Na vaststelling van de gebiedsvisie door de gemeenteraad, wordt in het 2^e kwartaal van 2025 bekeken vanaf welke percelen in Hoogwoud-Oost de Wet Voorkeursrecht opgeheven kan worden.

In de gebiedsvisie is een ontsluitingsweg opgenomen. Voor deze weg wordt in het 1^e kwartaal van 2025 een bestuursopdracht voorbereid. Er dient namelijk verder onderzocht te worden hoe het tracé van deze nieuwe ontsluitingsweg er precies uit ziet, wat de kosten zijn, welke processen er doorlopen moeten worden, hoe de dekking van de financiering wordt voorzien, etc. De investering van de nieuwe ontsluitingsweg is al opgenomen in het Omgevingsprogramma Kostenverhaal en financiële bijdragen, zodat ontwikkelende partijen in het gebied automatisch al een financiële bijdrage leveren aan deze nieuwe weg.

Toelichting op de planning

Planning gebiedsvisie Hoogwoud-Oost		
	feb-25	mrt-25
besluit B&W	4-feb	
informatieavond	26-feb	
beeldvormende raad	27-feb	
oordeelsvormende raad		6-mrt
besluitvormende raad		20-mrt

Grootste risico's project/opdracht

Voor de realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg en dus de gebiedsvisie is de medewerking van Landschap Noord-Holland en de grondeigenaren een (risico)bepalende factor. Ook de verwerving van de benodigde percelen door projectontwikkelaars en de bezwaren van omwonenden worden als risicofactoren gezien. Tenslotte zal ook nog bekeken moeten worden wat de kosten voor deze weg zullen bedragen en hoe deze kosten gefinancierd kunnen worden.

Hoe staat het project er financieel voor

De kosten voor het opstellen van de gebiedsvisie worden gedekt uit het voorbereidingskrediet voor de woningbouw in Hoogwoud-Oost; zie pagina 22.

II.4 Omgevingsprogramma Kostenverhaal en financiële bijdragen

Algemene informatie

Naam:	Omgevingsprogramma Kostenverhaal en financiële bijdragen
Doel/realisatie:	Een praktische beleidslijn voor het verhalen van gebieds-overstijgende kosten
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:	november 2023
Einddatum:	17-12-2024
Status:	nota is op 17 december 2024 vastgesteld door het college

Actuele informatie

Stand van zaken

De nodige investeringen voor de ontwikkeling van o.a. het centrum in Opmeer-Spanbroek 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 (in Hoogwoud-Oost) zijn van nut voor meerdere bouwplannen en daarmee gedeeltelijk verhaalbaar of toerekenbaar bij een aantoonbaar causaal verband. Hiertoe is een Omgevingsprogramma Kostenverhaal en financiële bijdragen opgesteld en op 17 december jl. vastgesteld door het college.



Vooruitblik komende periode

Vanaf 17 december 2024 wordt het Omgevingsprogramma Kostenverhaal en financiële bijdragen toegepast bij het afsluiten van overeenkomsten met ontwikkelaars.

Toelichting op de planning

Jaarlijks zal bekeken worden of het Omgevingsprogramma Kostenverhaal en financiële bijdragen moet worden geactualiseerd. Voor nu is dit project afgerond.

Grootste risico's project/opdracht

Zonder een Omgevingsprogramma Kostenverhaal en financiële bijdragen kunnen kosten niet voldoende worden verhaald.



Omgevingsprogramma
Kostenverhaal en financiële
bijdragen

Gemeente Opmeer 2024



Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Opmeer
in haar vergadering van 17 december 2024

Hoe staat het project er financieel voor

De kosten voor het opstellen van het Omgevingsprogramma Kostenverhaal en financiële bijdragen worden gedekt binnen de reguliere exploitatiebudgetten (dit valt dus buiten het budget van het aanjaagteam).

II.5 Verordening Verevening Sociale Woningbouw

Algemene informatie

Naam:	Verordening Verevening Sociale Woningbouw
Doel/realisatie:	Compensatiefonds t.b.v. sociale woningbouw
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:	februari 2025
Einddatum:	vaststelling door de gemeenteraad in het 2e kwartaal van 2025
Status:	start opstellen van concept verordening

Actuele informatie

Bij de realisatie van ontwikkellocaties kan het voorkomen dat het binnen de Woondeal afgesproken minimale aandeel sociale huurwoningen van 30%, in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse, niet mogelijk is en/of ruimtelijk niet gewenst is. In het belang van de ontwikkellocatie en de ruimtelijke ontwikkeling van heel Opmeer, dient er beleidsruimte te zijn om per project gemotiveerd af te kunnen wijken. In geval van afwijking wordt per ontbrekende sociale huurwoning een bedrag geïnd dat aangewend wordt voor sociale woningbouw op een andere locatie. Hiertoe is een Verordening Verevening Sociale Woningbouw nodig; de gemeenteraad zal worden gevraagd om deze separate verordening vast te stellen waarin tevens concrete afspraken en regels worden geformuleerd over het bijdragen en het onttrekken van bijdragen uit de bestemmingsreserve. Dit raadsbesluit zal later worden opgenomen in het Omgevingsprogramma Kostenverhaal en financiële bijdragen.

Stand van zaken

In februari 2025 wordt gestart met het opstellen van een concept Verordening Verevening Sociale Woningbouw.



Toelichting op de planning

Planning Verordening Verevening Sociale Woningbouw			
	apr-25	mei-25	jun-25
besluit B&W	29-apr		
beeldvormende raad		22-mei	
oordeelsvormende raad		28-mei	
besluitvormende raad			12-jun

Grootste risico's project/opdracht

Zonder een Verordening Verevening Sociale Woningbouw kunnen er geen kosten worden verhaald ten behoeve van een fonds voor compensatie van deze sociale huurwoningen op een andere locatie. De betreffende locatie(s) voor de compensatie moet(en) wel bekend zijn. Verder moet onderzocht worden of er sprake is van een maximale tijd waarbinnen de compensatie elders gerealiseerd moet zijn.

Hoe staat het project er financieel voor

De kosten voor het opstellen van de verordening worden gedekt binnen de reguliere exploitatiebudgetten (dit valt dus buiten het budget van het aanjaagteam).

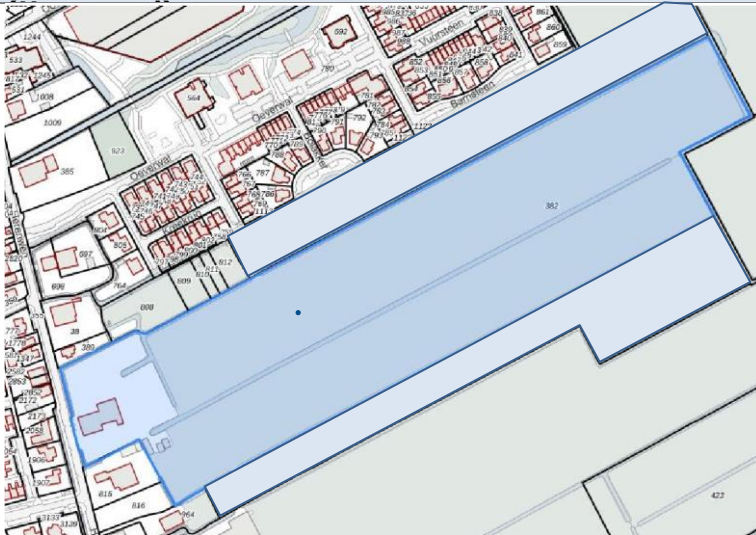
Hoofdstuk III

III. Woningbouwplannen

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de stand van zaken en het perspectief van een aantal woningbouwontwikkelingen en -projecten, bestaande uit een algemeen deel met een planbeschrijving en een deel met de actuele stand van zaken.

III.1 Woningbouwontwikkeling Hoogwoud-Oost: Wonen I

Algemene informatie

Naam:	Woningbouw Hoogwoud-Oost: Wonen I
Afbakening gebied/ locatie:	
Doel/realisatie:	De ontwikkeling van de percelen grond ten zuiden van De Oeverwal voor woningbouw. Deze ontwikkeling geeft invulling en is in beginsel gehouden aan het regionale 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:	maximaal 300 woningen (in periode tot 2030)
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:	2030					
Ontwikkelingsfase:	Programma van Eisen					
Status:	opstellen concept anterieure overeenkomst en schetsmatig verkavelingsplan I					
Naam:	Woningbouw Hoogwoud-Oost: Wonen I					
Fase:	Initiatief	IOK	AOK	Voorbereiding	Realisatie	Oplevering
Onderwerp:	Samenwerkings-overeenkomst (SOK)	Intentie overeenkomst	Anterieure overeenkomst Verkavelingsplan Inrichtingsplan openbare ruimte	Procedure buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) Wonen I	Start bouwrijp maken en Woningbouw Wonen I	Woningbouw
Besluit door:	college	college	college	college	-	-
Datum:	25 juni 2022	dec 2024	1 ^e helft 2025	medio 2025	2026	2030

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 buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Lopende onderzoeken zijn de eerder in deze rapportage genoemde verkeersmodelstudies en het flora en faunaonderzoek. Afgerond zijn het archeologie- en bodemonderzoek. Een aantal van 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 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. De eerder gesloten samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelende partijen is beëindigd en vervangen door een intentieovereenkomst. Daarmee wordt 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 26 februari zal een informatieavond over de gebiedsvisie worden gehouden. Vervolgens zal de gebiedsvisie eind maart 2025 ter besluitvorming worden aangeboden aan de raad. De vaststelling van de BOPA Wonen I 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 de BOPA.

Grootste risico's project/opdracht

De uitkomst van de formele reactie van de andere overheden, met name de provincie Noord-Holland, Landschap Noord-Holland en het Hoogheemraadschap zijn nog ongewis, waardoor nog niet volledig duidelijk is of het woningbouwproject Wonen I op voltallige instemming kan rekenen. Verder zijn de gestegen grondstofprijzen en de toenemende rente, alsmede de bovenplanse voorzieningen 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 kosten van de werkzaamheden blijven binnen het vastgestelde financiële kader (raadsbesluit van 17 februari 2022), waarbij zowel de gemeente als de Ontwikkelcombinatie ieder een budget beschikbaar hebben gesteld van € 235.000 voor de ondersteuning bij de voorbereiding, begeleiding en (juridische) advisering ten aanzien van woningbouwontwikkeling in Hoogwoud-Oost. Dit budget is bij het tekenen van de intentieovereenkomst (IOK) opgesoupeerd. Toekomstige kosten zijn onderdeel van de af te sluiten anterieure overeenkomst (AOK).

III.2 Woningbouwontwikkeling op Koenisterrein centrum

Algemene informatie

Naam:	Woningbouw Koenisterrein centrum Opmeer-Spanbroek
--------------	--

Afbakening gebied/ locatie:
--



Doel/realisatie:

De herontwikkeling van de huidige veevoederfabriek aan de Koninginneweg. Na sloop van de opstallen en saneren van de gronden komen hier een ondergrondse parkeergarage, tweede supermarkt, woningen en een nieuwe ontsluiting op de Breestraat.

Aantal woningen:

ca 100 woningen (in periode tot 2030)

BOG:	wethouders H.P.J.M. ter Veen en V.B. Buis
AOG:	directie
Projectleider:	S. van Haastrecht
Externe partijen	Ontwikkelcombinatie: Segesta Stedenbouwkundig: BRO
Rol gemeente:	Faciliterend in planontwikkeling en vergunning
Startdatum:	2023
Einddatum:	2028
Ontwikkelingsfase:	Programma van Eisen
Status:	opstellen concept anterieure overeenkomst

Naam: Woningbouw Koenisterrein						
Fase:	Onderzoek	AOK	Procedure	Vorbereiding	Realisatie	Oplevering
Onderwerp:	Gesprekken met ontwikkelaar en eigenaar	Anterieure overeenkomst; stedenbouwkundig plan; inrichtingsplan	Vaststellen bestemmingsplan	sloop	Start bouw	Gebouwen en woonrijp maken
Besluit door:	-	college	raad	-	-	-
Datum:	2023-2024	1 ^e helft 2025	2025-Q2	2026	2027	2028

Actuele informatie

Stand van zaken

De afgelopen maanden is veelvuldig overleg geweest met de ontwikkelaar over de haalbaarheid van het plan. Wat betreft stedenbouw zijn er nog aandachtspunten omdat men een stuk hoger wil bouwen dan gebruikelijk in Opmeer. Inherent hierin zijn de vraagstukken over woning categorieën, parkeernormen, grootte van de tweede supermarkt en bereikbaarheid.

Vooruitblik komende periode

Na overeenstemming over het plan tussen de gemeente en ontwikkelaar worden afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Het plan kan daarna worden opgenomen in het nog vast te stellen bestemmingsplan Centrum Opmeer-Spanbroek. Naar verwachting is de anterieure overeenkomst gereed in maart 2025 en kan het bestemmingsplan ter vaststelling worden aangeboden aan de raad in juni 2025.

Toelichting op de planning

Zonder ingediende beroepschriften is het bestemmingsplan eind 2025 onherroepelijk. Als er wel beroep wordt aangetekend dan is dit naar verwachting medio 2026. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning worden afgegeven. De verwachting is dat het Koenis terrein eind 2026 vrijkomt. Daarna moet er worden gesloopt, gesaneerd, gebouwd en de openbare ruimte worden ingericht. Volgens de huidige planning kan het plan eind 2028 worden opgeleverd.

Daarna kan de gemeente ook omliggende openbare ruimte herinrichten conform nog vast te stellen Verkeerscirculatieplan en Plan van aanpak openbare ruimte.

Grootste risico's project/opdracht

Het betreft faciliterend grondbeleid. Gemeente is afhankelijk van de marktpartij wanneer er daadwerkelijk wordt gestart met de werkzaamheden. Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen het plan.

Hoe staat het project er financieel voor

De kosten van de voorbereidingswerkzaamheden blijven binnen het beschikbare budget.

III.3 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 tender in de markt gezet.	
Aantal woningen:	nog onbekend	
BOG:	wethouders H.P.J.M. ter Veen en V.B. Buis	

AOG:	directie
Projectleider:	H. Haenen
Externe partijen	voorbereiding en begeleiding tender > Akro Consult stedenbouwkundig bureau > RoosRos Architecten
Rol gemeente:	opdrachtgever
Startdatum:	2 januari 2023
Einddatum:	2027
Ontwikkelingsfase:	initiatief

Status: PVE/uitgangspunten voor tender zijn in voorbereiding

Fase:	Bestuurs-opdracht	PvE	Ontwerp	Voorbereiding	Realisatie	Oplevering
Onderwerp:		Uitgangspunten voor tender vaststellen; publicatie tender juni 2025	Selectie	Omgevingsplan Omgevingsvergunningen	Bouw- en woonrijp maken bouwplan	
Besluit door:	college	college		raad/college		
Datum:	07-05-2024	Q2, 2025	Q3, 2025	Q4, 2025	2026-2027	2028

Actuele informatie

Stand van zaken

Na een proefverkaveling en plan economische doorrekening wordt 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. Dit wordt tijdens een tweetal workshops met alle betrokkenen uit de ambtelijke organisatie gedaan.

Toelichting op de planning

De bestuursopdracht is door het college op 7 mei 2024 geaccordeerd voor uitvoering. In de eerste helft van 2025 wordt de voorbereiding van de tender 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 een voorbereidingskrediet van € 50.000 beschikbaar gesteld om de tender te kunnen voorbereiden en uitzetten. In 2024 zijn nog geen kosten gemaakt.

III.4 Vrijkomende schoollocatie Opmeer

Algemene informatie

Naam:	Vrijkomende schoollocatie Opmeer (De Akker/'t Ruimteschip)
Afbakening gebied/locatie:	
Doel/realisatie:	Na de opening van het Integraal Kind Centrum aan de Veldstralaan kan de herontwikkeling van de vrijkomende grond worden gestart. De voorbereiding is al in gang gezet. De uitkomsten van het participatietraject voor wonen, groen en recreatie vormen de basis voor de ruimtelijke uitgangspunten. Dit 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 aankopen en onder voorwaarden 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	voorbereiding en begeleiding tender > Akro Consult stedenbouwkundig bureau > RoosRos Architecten
Rol gemeente:	opdrachtgever
Startdatum:	2024
Einddatum:	2027
Ontwikkelingsfase:	initiatief
Status:	bestuursopdracht gereed; start uitvoering in het 3 ^e kwartaal 2024

Fase:	Bestuurs-opdracht	PvE	Ontwerp	Voorbereiding	Realisatie	Oplevering
Onderwerp:		Uitgangspunten tender; publicatie eind juni 2025	Selectie	Omgevingsplan Omgevingsvergunningen	Bouw- en woonrijp maken bouwplan	
Besluit door:	college	college		raad/college		
Datum:	2024	Q2, 2025	Q3, 2025	Q4, 2025	2026-2027	2028

Actuele informatie

Stand van zaken

Begin 2024 heeft het college de bestuursopdracht geaccordeerd en heeft de gemeenteraad vervolgens een voorbereidingskrediet vastgesteld voor de voorbereiding/uitvoering van de opdracht. Begin oktober is een kick-off met de betrokken ambtenaren ingepland.

Vooruitblik komende periode

De opdracht wordt vertaald in ruimtelijke uitgangspunten in combinatie met een plan economische toetsing.

Toelichting op de planning

De ruimtelijke uitgangspunten worden in het 2^e kwartaal van 2025 aan de gemeenteraad voorgelegd. Na besluitvorming wordt er een programma van eisen opgesteld voor de ontwikkelende partij. In het 3^e kwartaal van 2025 kan de tender hiervoor worden uitgeschreven.

Grootste risico's project/opdracht

Hoewel de vraag naar (betaalbare) woningen onverminderd hoog is, werpt de prijsontwikkeling van de bouwmaterialen, lonen 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 een voorbereidingskrediet van € 50.000 beschikbaar gesteld om de tender te kunnen voorbereiden en uitzetten. In 2024 zijn nog geen kosten gemaakt.

III.5 Woningbouw op het Diaconie-terrein in Spanbroek

Algemene informatie

Naam:	Woningbouw op het Diakonie-terrein in Spanbroek
--------------	--

**Afbakening gebied/
locatie:**



Doel/realisatie:	Doel is de bouw van minimaal 24 (senioren)woningen en bijbehorende gemeenschappelijke ruimte op een voetbalveld tussen de Kievitstraat en Meeuwenstraat in Spanbroek.
Aantal woningen:	ca. 25 woningen
BOG:	wethouder H.P.J.M. ter Veen
Projectleider:	L. Lindeman
Externe partijen:	Stichting Knarrenhof > woningbouw Diakonie > grond
Rol gemeente:	faciliterend
Startdatum:	november 2024 via gesprekken met St. Hofmeer en St. Knarrenhof
Einddatum:	2028
Ontwikkelingsfase:	initiatief
Status:	opstellen concept intentieovereenkomst

Fase:	Initiatief	IOK	AOK	Voorbereiding	Realisatie	Oplevering
Onderwerp:	Bestuurs- opdracht	Intentie- overeenkomst		Omgevingsplan Omgevingsvergunningen	Bouw- en woonrijp maken bouwplan	
Besluit door:	college	college	college	college/raad		
Datum:	feb 2025	apr 2025	2025-Q4	2026	2027	2028

Actuele informatie

Stand van zaken

Naar aanleiding van een aantal gevoerde gesprekken eind vorig jaar met Stichting Hofmeer en Stichting Knarrenhof is er een bestuursopdracht voorbereid welke in februari 2025 ter besluitvorming wordt aangeboden aan het college. Om snelheid in het gehele proces te brengen wordt tegelijkertijd een intentieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar voorbereid.

Vooruitblik komende periode

Naar verwachting kan de intentieovereenkomst in april 2025 worden getekend. Daarnaast wordt het bouwplan door de ontwikkelaar uitgewerkt. Na ondertekening van de intentieovereenkomst dient de erfpachtovereenkomst met de Diakonie te worden aangepast.

Grootste risico's project/opdracht

Er bestaat een risico tot vertraging door weerstand van de omgeving, tijdens de gesprekken met voetbalvereniging HOSV en/of de grondeigenaar.

Hoe staat het project er financieel voor

De kosten voor het opstellen van een intentieovereenkomst worden voorgefinancierd uit het budget van het aanjaagteam en later (deels) verhaald bij de ontwikkelaar.

III.6 Onderzoek mogelijkheden woningbouw in Aartswoud

Algemene informatie

Naam:	Onderzoek naar mogelijkheden voor woningbouw op voetbalveld te Aartswoud	
Afbakening gebied/locatie:		
Doel/realisatie:	Onderzoek in hoeverre woningbouw op de beoogde locatie wenselijk en haalbaar is.	
Aantal woningen:	onbekend > onderzoek	
BOG:	wethouder H.P.J.M. ter Veen	
AOG:	A. de Vries	
Projectleider:	S. Groot	
Externe partijen:	-	
Rol gemeente:	onderzoek	
Startdatum:	27 januari 2025	
Einddatum:	31 juli 2025	
Ontwikkelingsfase:	onderzoek	
Status:	bestuursopdracht is vastgesteld	
Fase:	Bestuurs-opdracht	Onderzoek, rapportage
Onderwerp:	Onderzoek, opstellen rapportage en advies	

Besluit door:	college	college
Datum:	dec 2024	feb-juli 2025

Actuele informatie

Stand van zaken

Vanuit de Dorpsraad Aartswoud is de vraag gekomen om woningen te realiseren op het voetbalveld in Aartswoud en dan het voetbalveld te verplaatsen. De betreffende grond is eigendom van de gemeente. Om hierover een besluit te nemen moet er eerst onderzoek worden gedaan naar de haalbaarheid en wenselijkheid van woningbouw op deze locatie en de verplaatsing van het voetbalveld. Eind december 2024 heeft het college van B&W de bestuursopdracht 'onderzoek naar mogelijkheden voor woningbouw op het voetbalveld te Aartswoud' geaccordeerd. Naar verwachting is de rapportage medio 2025 gereed waarna het college een besluit kan nemen over wel of niet een vervolg.

Vooruitblik komende periode

In januari 2025 wordt er binnen het Aanjaagteam Versnellen Woningbouw een gebiedsontwikkelaar geworven. Deze gebiedsontwikkelaar zal op 27 januari 2025 starten met de uitvoering van de bestuursopdracht. Naar verwachting wordt de rapportage in juni 2025 opgeleverd waarna het college in juli 2025 een besluit kan nemen over het vervolg aangaande wel of geen woningbouw op deze locatie.

Toelichting op de planning

December 2024	vaststellen bestuursopdracht
Januari 2025	werven gebiedsontwikkelaar/projectleider
Juni 2025	opleveren rapportage
Juli 2025	advies aan B&W

Grootste risico's project/opdracht

De kosten van de inzet van een projectleider voor dit onderzoek worden geraamd op ca. 65.000 euro. Deze kosten kunnen niet verhaald worden in geval van geen woningbouw. In geval van woningbouw zal moeten blijken of de kosten verhaald kunnen worden.

Hoe staat het project er financieel voor

Dit onderzoek wordt gefinancierd vanuit het budget van het Aanjaagteam Versnellen Woningbouw. Vanaf 27 januari worden kosten gemaakt voor een gebiedsontwikkelaar/projectleider en het inhuren van planeconomische- en juridische expertise.

III.7 Amendement inzake woningbouw op het hondenlosloopgebied aan De Weijver

Algemene informatie

Naam:	Amendement inzake permanente woningbouw voor jongeren/starters op het hondenlosloopgebied aan De Weijver	
Locatie:		
Doel/realisatie:	Het opstellen van een bestuursopdracht waarin inzichtelijk wordt gemaakt welke acties uitgevoerd moeten worden om tot snelle permanente woningbouw te komen op het hondenlosloopgebied aan De Weijver als ook het opnemen van een begroting om de bestuursopdracht uit te voeren.	
Aantal woningen:	onbekend > onderzoek	
BOG:	wethouders H.P.J.M. ter Veen	
AOG:	A. de Vries	
Projectleider:	W. Brander	
Externe partijen:		
Rol gemeente:	onderzoek	
Startdatum:	januari 2025	
Einddatum:	maart 2025	
Ontwikkelingsfase:	onderzoek	
Status:	opstellen rapportage	
Fase:	Amendement opdracht	Onderzoek, rapportage
Onderwerp:		Onderzoek, opstellen rapportage en advies
Besluit door:		college
Datum:	nov 2024	mrt-apr 2025

Actuele informatie

Stand van zaken

In november heeft de gemeenteraad via een amendement besloten om een bestuursopdracht op te stellen waarin inzichtelijk wordt gemaakt welke acties uitgevoerd moeten worden om tot snelle permanente woningbouw te komen op het hondenlosloopgebied aan De Weijver als ook het opnemen van een begroting om de bestuursopdracht uit te voeren. Omdat deze opdracht niet binnen de huidige bemensing van het aanjaagteam versnellen woningbouw kon worden uitgevoerd, is er in december 2024 een externe projectleider geworven.

Vooruitblik komende periode

In januari/februari 2025 wordt een rapportage opgesteld waarvan de inhoud met de verschillende vakafdelingen is afgestemd. In maart wordt de rapportage bestuurlijk besproken, waarna er eind maart/begin april terugkoppeling zal plaats vinden richting de gemeenteraad.

Toelichting op de planning

November 2024	amendement
December 2024	werven/inhuur gebiedsontwikkelaar/projectleider
Januari - februari	onderzoek, rapportage en afstemming binnen ambtelijke organisatie
Eind maart/begin april	advies aan B&W en informeren gemeenteraad

Hoe staat het project er financieel voor

De gemeenteraad heeft op 07/11/24 een budget van 25.000 euro beschikbaar gesteld ten laste van het budget Raadsprogramma. Vanaf januari 2025 worden kosten gemaakt voor het inhuren van een gebiedsontwikkelaar/projectleider.

IV. Particuliere initiatieven

Tot slot is in hoofdstuk 4 een lijst van particuliere initiatieven opgenomen, waarvoor het aanjaagteam als taak heeft om deze ontwikkelingen waar mogelijk te bevorderen, te faciliteren en te monitoren.

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.

T.o.v. de voorgaande rapportage zijn in onderstaande tabel de benamingen in de kolom 'Status' aangepast naar:

1. 'in procedure' > een formeel ingediend initiatief waarbij het nog niet zeker is of dit idee gerealiseerd kan worden.
2. 'vergunning verleend' > de vergunning is verleend, de initiatiefnemer werkt aan de realisatie van de woning(en).
3. 'opgeleverd' > daadwerkelijk gerealiseerde woningen, al dan niet bewoond.

Tabel 1. Particuliere woningbouwinitiatieven.

	Locatie	Nadere aanduiding	Aantal woningen	Status
1.	Wadway 22 Wadway	café Loos	8	opgeleverd
2.	Breestraat 11 / Kunstlaan Opmeer	voormalig Scheringa museum	123	opgeleverd
3.	Heerenweide	Gemeentelijk Woningbedrijf	28	opgeleverd
4.	Burg. Hoogenboomlaan 35 Hoogwoud	Huis van Egmond	6	opgeleverd
5.	Ooster Boekelweg 50-52 De Weere	Boranka	10	opgeleverd
6.	Breestraat 9 Opmeer	stolpboerderij	3	opgeleverd
7.	Van Roozendaalstraat 13-15 Opmeer	BIK, fase 1	51	opgeleverd
8.	Spanbroekerweg 125 Spanbroek	terrein Scheringa	6	in procedure
9.	Spanbroekerweg 162 Spanbroek	vroegere huishoudschool	37	in procedure
10.	Koninginneweg 85 Opmeer	Koenis mengvoeders	89	in procedure
11.	Herenweg 50-52 Spanbroek	boven Toco Loco	21	in procedure
12.	HOSV, B-veld	Diakonieterrein; Knarrenhof	26	in procedure
13.	Wuiver 3	boven de dierenpeciaalzaak	8	in procedure
14.	Herenweg Hoogwoud	CPO Hoogwoud	10	in procedure
15.	Hoogwoud *	particulier initiatief op gemeentegrond	58	in procedure

16.	Spanbroekerweg 157	Fit & Relax	8	in procedure
Totaal aantal woningen via particuliere initiatieven			492	

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.

* Dit betreft een particulier initiatief voor woningbouw op grond van de gemeente in Hoogwoud. Op dit moment wordt bekeken hoe om te gaan met dit initiatief oftewel of de gemeente deze grond beschikbaar wil/kan stellen voor woningbouw, welke processen er dan gevolgd moeten worden, welke besluitvorming daarbij nodig is en op grond van welke voorwaarden.