

	Tweede rapportage 2023 aanjagen woningbouw
	Periode april - september 2023

Periode april - september 2023

Registratienummer	23.0013749
--------------------------	------------

Tweede rapportage 2023 aanjagen woningbouw

Periode april - september 2023

Versie	Status	Sector	Afdeling	Auteur	Paraaf
	Definitief		Aanjaagteam woningbouw	Walter Brander	
Vastgesteld door	Datum				Gecontroleerd
B&W	17/10/23				
Gemeenteraad					

Inhoudsopgave

Inleiding.....	4
Deel I	5
1 Aanjagen woningbouw.....	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Aanjaagteam.....	5
1.3 Kwartiermakers aanjaagteam	5
2 Financieel	7
Deel II.....	9
3 Algemene informatie	9
4 Plan- en beleidsontwikkeling	10
4.1 Algemeen	10
4.2 Gebiedsvisie centrum Opmeer – Spanbroek	10
4.3 Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan centrum Opmeer – Spanbroek	12
4.4 Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost	14
4.5 Nota grondbeleid	16
5 Woningbouwplannen	18
5.1 Woningbouwontwikkeling Hoogwoud-Oost	18
5.2 Vrijkomende schoollocatie Hoogwoud	20
5.3 Vrijkomende schoollocatie Opmeer	22
5.4 Diaconieterrein	24
5.5 Huisvesting aandachtsgroepen	26
6 Particuliere initiatieven	28

Inleiding

Voor u ligt de tweede rapportage (periode april tot en met september 2023) van het Aanjaagteam Woningbouw en geeft hiermee invulling aan de toezegging op 15 december 2022 aan de gemeenteraad. Deze rapportage is bedoeld om de raad periodiek te informeren over de voortgang van de woningbouwopgaven waar de gemeente direct dan wel in faciliterende zin bij betrokken is.

Indeling tweede rapportage

Deze tweede uitgave van de rapportage betreft de periodieke rapportage waarin de recente ontwikkelingen van de woningbouw in de periode van april tot en met september 2023 zijn opgenomen.

In het eerste deel wordt een algemene toelichting gegeven over de gang van zaken van het aanjaagteam, gevolgd door een tweede deel waarin de ruimtelijke ontwikkelingen, (beleids)plannen en projecten worden toegelicht.

Na de inleiding wordt in hoofdstuk 1 een toelichting gegeven op de verrichtingen van de kwartiermakers in voornoemde periode. Aan de stand van zaken van de financiën wordt in het 2^e hoofdstuk aandacht besteed. In het tweede deel wordt na de algemene informatie in het derde hoofdstuk, in hoofdstuk 4 de stand van zaken gegeven van de plan- en beleidsontwikkeling. In het vijfde hoofdstuk worden de woningbouwplannen toegelicht, bestaande uit een algemeen deel met een planbeschrijving en een deel met de actuele stand van zaken. Het tweede deel zal bij iedere rapportage worden geactualiseerd. Het laatste hoofdstuk geeft een overzicht met particuliere woningbouwinitiatieven, waarvoor het aanjaagteam als taak heeft om deze ontwikkelingen te monitoren en waar mogelijk te bevorderen.

Deel I

1 Aanjagen woningbouw

1.1 Algemeen

Vanaf 1 september 2023 is het aanjaagteam compleet en operationeel. De taken van de kwartiermakers worden momenteel afgerond en zijn voor het einde van het jaar overgedragen aan het aanjaagteam.

1.2 Aanjaagteam

Met ingang van 1 september zijn de kernfuncties van omgevingsmanager, gebiedsontwikkelaars/projectleiders en de projectsecretaris ingevuld. 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.

Per 1 september is de overgang gestart van het kwartiermaken naar het aanjaagteam en wordt gewerkt aan de invulling en overdracht van taken en projecten.

Voor plan-economische en planologisch-juridische expertise op gebied van contractvorming (zoals PPS contracten, anterieure overeenkomsten e.d.) worden mensen projectmatig ingehuurd.

1.3 Kwartiermakers aanjaagteam

De kwartiermakers hebben zich in de periode april tot en met september overeenkomstig hun opdracht bezig gehouden met enerzijds inhoudelijke werkzaamheden ten behoeve van lopende en voorgenomen woningbouwprojecten en anderzijds met (de voorbereiding van) het aantrekken en inrichten van het uiteindelijk beoogde gemeentelijk Aanjaagteam Woningbouw en de productie van diverse adviezen en nota's.

Afgeronde opdrachten bestaan uit:

- organiseren en begeleiden van enkele lopende planprocessen, zoals:
 - o de centrumontwikkeling Opmeer – Spanbroek (gebiedsvisie en voorbereiding bestemmingsplanprocedure);
 - o Hoogwoud-Oost (gebiedsvisie, planontwikkeling en voorbereiding inrichting samenwerking, bestemmingsplan);
- het uitvoeren van een enkele programmatische en financiële haalbaarheidsstudies voor woningbouwontwikkeling, zoals:
 - o voor Hoogwoud-Oost;

- De Weijver, inclusief alternatieve locaties voor huisvesting van aandachtsgroepen¹;
- De vrijkomende schoollocaties in Hoogwoud en Opmeer;
- het Diaconieterrein;
- het opstellen van een Plan van aanpak huisvesting aandachtsgroepen en uitvoeren van planeconomische verkenningen voor potentiële locaties, waaronder De Weijver;
- het opstellen van een concept-nota Grondbeleid;
- organiseren van helpdesk planeconomie met twee deskundige (externe) planeconomen;
- advisering over particuliere woningbouwinitiatieven;
- het voorbereiden van planontwikkeling en tenderprocedure voor woningbouwontwikkeling op de beide vrijkomende schoollocaties in Hoogwoud en Opmeer;
- werving en selectie van kandidaten en vervolgens de invulling van het aanjaagteam.

Overgedragen opdrachten aan het aanjaagteam woningbouw zijn:

- afronden gebiedsvisie Hoogwoud-Oost;
- voorbereiding bestemmingsplanprocedure Hoogwoud-oost;
- voorbereiding planontwikkeling woningbouw Hoogwoud-Oost;
- ontwikkelingen centrumgebied Opmeer – Spanbroek;
- herinrichting schoollocaties Hoogwoud en Opmeer;
- ontwikkeling van locaties voor permanente woningen voor aandachtsgroepen;
- concept-nota grondbeleid voor aanvulling met het beleid voor bovenwijkse voorzieningen dan wel kostenverhaal.

¹ Inwoners van Opmeer: jongeren/starters, spoedzoekers, statushouders en buitenlandse werknemers.

2 Financieel

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen verslag gedaan van de bestedingen en ontvangsten van middelen in de periode van januari tot en september en het eindsaldo van 2023. 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 diensten (externe expertise);
- informatievoorziening (woningbouwmonitor, bijhouden website e.d.);
- burgerparticipatie (bijeenkomsten e.d.).

Verder geeft onderstaande tabel inzicht in de inkomsten uit:

- winstnemingen uit grondexploitaties (GREX);
- geïnde bijdragen uit anterieure overeenkomst (AOK);
- ontvangen subsidies;
- 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 het eerste half jaar van 2023 zijn gemaakt.

Tabel 1. Financieel overzicht inkomsten en uitgaven aanjaagteam, Q1 -Q3, 2023.

Inkomsten en uitgaven Aanjaagteam					Saldo begin 2023	2.200.000
Onderdeel	2023, Q1	2023, Q2	2023, Q3	2023, Q4	Begroot 2023	Werkelijk
Kosten						
1. Personele kosten	42.874	46.494	19.314		257.500	108.682
2. Inkoop diensten		15.633	5.813			21.446
3. Informatievoorziening						0
4. Burgerparticipatie						0
Totaal	42.874	62.127	25.127	0	257.500	130.128
Inkomsten						
1. Winstneming GREX'en					0	0
2. Geïnde bijdragen AOK's					0	0
3. Ontvangen subsidies					0	0
4. Overige bijdragen					0	0
Totaal	0	0	0	0	0	0
Saldo	-42.874	-62.127	-25.127	0	-257.500	-130.128
					Saldo eind 2023	2.069.872

Toelichting op Tabel 1:

In de periode april - september bestaan de kosten uit personele kosten voor de inhuur van de kwartiermakers en de diensten van een planeconoom voor de doorrekening van te ontwikkelen locaties. Verder is het jaarcontract verlengd van Maptionnaire, het online instrument dat is gebruikt voor de participatietrajecten voor de totstandkoming van de gebiedsvisies. Door verlenging blijft de data behouden die is verzameld in de online enquêtes en kan toegepast worden in toekomstige woningbouwontwikkelingen.

Deel II

3 Algemene informatie

In dit tweede gedeelte wordt een toelichting gegeven op de stand van zaken en het perspectief van alle (bekende) woningbouwontwikkelingen en -projecten. Na deze inleiding is dit deel opgesplitst in een viertal onderdelen:

1. Plan- en beleidsontwikkeling (hoofdstuk 4);
2. Woningbouwplannen (hoofdstuk 5);
3. Particuliere initiatieven (hoofdstuk 6).

Het eerste onderdeel (hoofdstuk 4) bestaat uit de opdrachten en plannen waaraan de gemeente geheel of gedeeltelijk deelneemt. Overzicht van de lopende opdrachten/projecten in de periode april - september van 2023:

1. Gebiedsvisie centrum Opmeer – Spanbroek
2. Bestemmingplan en beeldkwaliteitsplan centrum Opmeer – Spanbroek;
3. Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost;
4. Woningbouw Hoogwoud-Oost;
5. Vrijkomende schoollocatie Hoogwoud;
6. Vrijkomende schoollocatie Opmeer;
7. Herontwikkeling Diaconieterrein.

De woningbouwprojecten waarbij de gemeente is betrokken als initiatiefnemer, participant of facilitator, zijn opgenomen in hoofdstuk 5, waarbij per project de actuele stand van zaken en het perspectief voor de komende periode wordt toegelicht. In onderstaand kader worden de hierbij gehanteerde afkortingen en symbolen toegelicht.

- BOG: bestuurlijk opdrachtgever;
- AOG: ambtelijke opdrachtgever;
- Smileys:
 - o 😊 : volgens planning;
 - o 😐 : planning staat onder druk;
 - o 😞 : planning niet gehaald.

Het laatste onderdeel (hoofdstuk 6) bevat een opsomming van alle bekende woningbouw-initiatieven van ontwikkelaars en particulieren, waarbij de grens is gesteld op een bouwplan van meer dan 3 woningen.

4 Plan- en beleidsontwikkeling

4.1 Algemeen

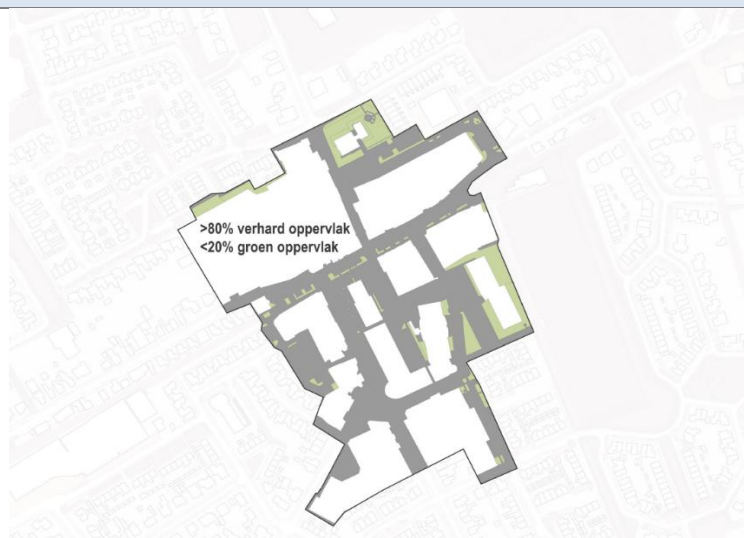
Om de ontwikkeling van woningbouw te bevorderen dient de gemeente te beschikken over actuele beleids- en ruimtelijke kaders. Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024, worden gebiedsvisies voorbereid voor Hoogwoud-Oost en het centrumgebied Opmeer – Spanbroek. Beide visies vormen de vergezichten voor de bestemmingsplannen of na invoering van de Omgevingswet, de Omgevingsplannen. Deze gebiedsvisies en bestemmingsplannen kunnen worden beschouwd als bouwstenen voor de gebiedsdekkende omgevingsvisie en omgevingsplan voor Opmeer. Naast deze ruimtelijke kaders, wordt tevens een nota grondbeleid voorbereid, 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.

4.2 Gebiedsvisie centrum Opmeer – Spanbroek

Algemene informatie

Naam:	Gebiedsvisie centrum Opmeer – Spanboek
--------------	---

**Afbakening gebied/
locatie:**



Doel/realisatie:

De Gebiedsvisie centrum Opmeer-Spanbroek heeft als voornaamste doel om verschillende opgaven in het centrumgebied van de gemeente integraal af te wegen. Door vaststelling van deze visie beschikt Opmeer over een afwegingskader voor de komende 15 à 20 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 deze gebiedsvisie centrum worden getoetst. Vanwege het integrale karakter van de gebiedsvisie centrum vormt deze een bouwsteen voor de op te stellen Omgevingsvisie, welke vanaf 1 januari 2024 verplicht is voor alle gemeenten in Nederland.

Naam:	Gebiedsvisie centrum Opmeer – Spanboek	
Aantal woningen:	Op basis van bekende particuliere initiatieven: 50 – 100 appartementen	
BOG:	Wethouder H.P.J.M. ter Veen	
AOG:	Directie	
Projectleider:	W. Brander	
Externe partijen:	Stedenbouwkundig: BRO	
	Verkeerskundig: Movares	
	Participatie/communicatie: Smarticipatie	
	Mooi Noord-Holland	
Rol gemeente:	Initiator/opdrachtgever	
Startdatum:	1 september 2022	
Einddatum:	2 ^e kwartaal 2023	
Status:	Vastgesteld door de raad op 22 juni 2023	Planning: 

Actuele informatie

Stand van zaken

De raad heeft de gebiedsvisie centrum Opmeer – Spanbroek op 22 juni 2023 vastgesteld.

Vooruitblik komende periode

Tegelijkertijd met het opstellen van de gebiedsvisie is gewerkt aan het bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan voor het centrum Opmeer – Spanbroek. Naar verwachting kan het ontwerp van beide documenten in het 4^e kwartaal ter inzage worden gelegd voor zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan vormt tevens de basis voor het opstellen van een anterieure overeenkomst waarin specifieke afspraken vastgelegd worden. Concreet geldt dit voor de herontwikkeling van het terrein van de veevoederfabriek van Koenis. Dit geldt ook voor andere (woning)bouwinitiatieven indien hiervoor een planprocedure wordt opgestart.

Toelichting op de planning

Vaststelling van de visie is gereed.

Grootste risico's project/opdracht

Nu de visie onherroepelijk is geworden zijn hieraan niet langer risico's verbonden.

Hoe staat het project er financieel voor

De kosten van de externe ondersteuning voor de visievorming vallen binnen de geoffreerde bedragen en zijn gedekt uit het beschikbare budget van € 390.000 voor de omgevingsvisie en de omgevingsplannen (programmabegroting 2023, p.80).

4.3 Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan centrum Opmeer – Spanbroek

Algemene informatie

Naam:	Gebiedsvisie centrum Opmeer – Spanbroek	
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:	Op basis van bekende particuliere initiatieven: 50 – 100 appartementen	
BOG:	Wethouder H.P.J.M. ter Veer	
AOG:	Directie	
Projectleider:	S. van Haastrecht	
Externe partijen:	Stedenbouwkundig: BRO Verkeerskundig: Movares Mooi Noord-Holland	
Rol gemeente:	Initiator/opdrachtgever	
Startdatum:	1 september 2022	
Einddatum:	2 ^e kwartaal 2024	
Status:	Ontwerp-bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn gereed	Planning: 😊
Fase:	Tervisielegging ontwerp	Vaststellen BP en BKP
Besluit door:	College	Raad
Datum:	4 ^e kwartaal 2023	2 ^e kwartaal 2024

Actuele informatie

Stand van zaken

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn tot stand gekomen onder begeleiding van en met advies door een stedenbouwkundig 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 bestemmingsplan. Niet in de laatste plaats heeft een stedenbouwkundige van Mooi Noord-Holland eveneens haar inbreng gegeven.

Vooruitblik komende periode

Om het bestemmingsplan onder het regiem van de Wet op de ruimtelijke ordening te kunnen vaststellen dient het ontwerp-bestemmingsplan tezamen met het beeldkwaliteitsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage te worden gelegd.

Toelichting op de planning

Na de terinzagetermijn van zes weken en het verwerken van mogelijke zienswijzen, is de vaststelling door de raadsvergadering voorzien in het tweede kwartaal van 2024.

Grootste risico's project/opdracht

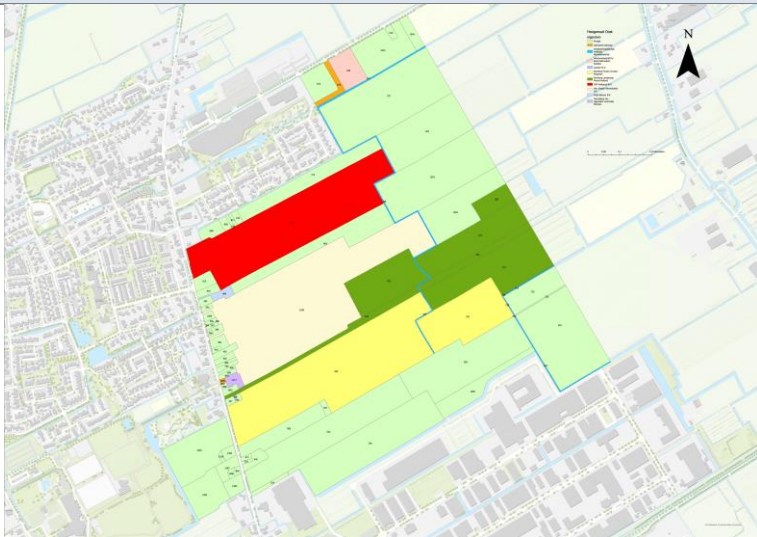
Tijdens de terinzagelegging van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Deze zullen worden opgenomen in een nota van zienswijzen en worden afgewogen voor de definitieve plannen die aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd. Na vaststelling van de plannen staat van rechtswege de mogelijkheid open om beroep in te stellen bij de Raad van State (RvS). De uitspraak van de RvS is bepalend voor het onherroepelijk worden van de plannen.

Hoe staat het project er financieel voor

De kosten van de externe ondersteuning voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vallen binnen de geoffreerde bedragen en zijn gedekt uit het beschikbare budget van € 390.000 voor de omgevingsvisie en de omgevingsplannen (programmabegroting 2023, p.80).

4.4 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.
Aantal woningen:	Ca. 800 – 900, waarvan de eerste 400 woningen tot 2035
BOG:	Wethouder H.P.J.M. ter Veen
AOG:	Directie
Projectleider:	P. Welles
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:	2 ^e kwartaal 2024

Naam:	Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost		
Ontwikkelingsfase:	Concept-ontwerpgebiedsvisie		
Status:	Concept ontwerpgebiedsvisie is gereed		Planning: 😊
Fase:	Tervisielegging gebiedsvisie	Vaststellen gebiedsvisie	Opheffen WVG
Besluit door:	College	Raad	College
Datum:	1 ^e kwartaal 2024	2 ^e kwartaal 2024	Na vaststellen gebiedsvisie

Actuele informatie

Stand van zaken

Voor de feitelijke onderbouwing van een voorkeurscenario voor de verbetering van de verkeerssituatie op de Herenweg – Middelweg heeft een verkeerskundig bureau een dynamisch verkeersmodel opgesteld. Op grond van dit model kunnen de effecten van verkeersvarianten worden doorgerekend. De uitkomsten van deze studie zijn van eminent belang voor de gebiedsvisie. Voor de zomerperiode zijn de concept resultaten ambtelijk besproken en zijn de reacties verwerkt in het verkeersmodel. In de afgelopen maanden zijn deze opmerkingen nader uitgewerkt door het stedenbouwkundige bureau.

Eerder dit jaar heeft een eerste overleg met de Adviescommissie Ruimtelijke Ordening (ARO) plaatsgevonden en zijn diverse opmerkingen op het eerste ontwerp gemaakt. Deze opmerkingen betroffen met name de landschappelijke inpassing en verkeersafwikkeling.

In september zijn de aangepaste resultaten beschikbaar gekomen. Het herziene voorkeursscenario is op 5 oktober aan de raad toegelicht.

Vooruitblik komende periode

De meest recente versie van de concept-ontwerpgebiedsvisie 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 kan de ontwerp-gebiedsvisie voor een tweede maal met de ARO worden besproken, waarbij de opmerkingen die de commissie in het eerste overleg heeft gemaakt en zijn verwerkt in de ontwerp-visie, behandeld zullen worden.

Afhankelijk van de medewerking van de provincie Noord-Holland, kan de gebiedsvisie naar verwachting niet eerder dan in het tweede kwartaal van 2024 ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Dat zal het moment zijn waarna het college het besluiten 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 terinzagelegging van het tweede concept-ontwerpgebiedsvisie

Dit betekent dat de ontwerpgebiedsvisie niet eerder dan in het eerste kwartaal van 2024 ter inzage kan worden gelegd.

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.

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 extra kosten worden gedekt uit het voorbereidingskrediet voor de woningbouw in Hoogwoud-Oost (€ 470.000, waarvan de gemeente en de ontwikkelaars ieder € 235.000 voor rekening neemt).

4.5 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:	Wethouder H.P.J.M. ter Veen
AOG:	Directie
Projectleider:	Mw. A. de Vries
Externe partijen	AurigaProjects, planeconomie
Rol gemeente:	Opdrachtgever
Startdatum:	januari 2023
Einddatum:	Vaststelling in de raadsvergadering in het eerste kwartaal van 2024
Status:	Conceptnota Grondbeleid is gereed

Actuele informatie

Stand van zaken

De conceptnota Grondbeleid is opgesteld met inbreng van de ambtelijke organisatie op het gebied van met name financiën, planeconomie, privaatrecht en ruimtelijke ordening. De concept-nota wordt nog eens kritisch bekeken op de juridische en praktische toepasbaarheid.

Na instemming van het college kan de nota worden doorgeleid naar de raad ter bespreking en vaststelling in de besluitvormende vergadering in het eerste kwartaal van 2024.

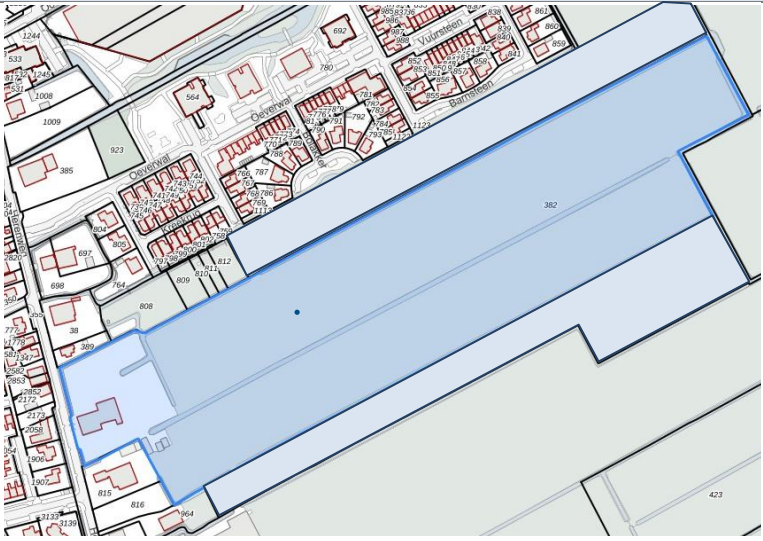
Grondbeleid onder de Omgevingswet

De nieuwe Omgevingswet treedt op 1 januari 2024 in werking en vormt straks het belangrijkste wetgevende kader voor het gemeentelijk grondbeleid. In deze nota Grondbeleid wordt zoveel als mogelijk verwezen naar de instrumenten van grondbeleid uit de Omgevingswet ondanks het feit dat tot 1 januari 2024 nog de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht zijn. In de meeste gevallen zijn de instrumenten voor het grondbeleid uit de Wro en de Omgevingswet echter sterk vergelijkbaar.

5 Woningbouwplannen

5.1 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 Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021, 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:	Wethouder H.P.J.M. ter Veen		
AOG:	Directie		
Projectleider:	P. Welles		
Externe partijen	Ontwikkelcombinatie: Klok/Kuin/USP		
	Stedenbouwkundig: BRO		
	Verkeerskundig: Movares		
Rol gemeente:	Participerend in de grondexploitatie		
Startdatum:	30 juni 2022		
Einddatum:	2035		
Ontwikkelingsfase:	Programma van Eisen		
Status:	Concept-bestemmingsplan	Planning:	

Naam: Woningbouw Hoogwoud-Oost						
Fase:	Initiatief	PvE	Ontwerp	Voorbereiding	Realisatie	Oplevering
Onderwerp:	Samenwerkings- overeenkomst	Verkavelingsplan Bestemmings- plan Anterieure overeenkomst	Inrichtingsplan openbare ruimte	Omgevings- vergunning 1 ^e fase	Start bouwrijp maken en Woningbouw 1 ^e fase	Laatste fase woningbouw
Besluit door:	College	Raad	College	College	-	-
Datum:	25 juni 2022	2 ^e helft, 2024	2 ^e helft, 2024	2025	2025	2035

Actuele informatie

Stand van zaken

In voorgaande maanden richtten het projectontwikkelingsoverleg met en de werkzaamheden door de combinatie en de gemeente zich op het woningbouwprogramma, de verkaveling van de woninglocatie en doorvertaling in grondexploitatie en het bestemmingsplan Hoogwoud-Oost. Het accent in voorgaande periode ligt op de onderzoeken die volgens de Wet op de ruimtelijke ordening verbonden zijn aan een bestemmingsplan. Lopende onderzoeken zijn de eerder in deze rapportage (paragraaf 4.4) genoemde verkeersmodelstudie, en het flora en faunaonderzoek. Afgerond zijn het archeologie- en bodemonderzoek. Na de zomerperiode zijn tevens de eerste resultaten beschikbaar gekomen die een beeld geven wat verkeerskundig en op gebied van flora en fauna mogelijk is.

Vooruitblik komende periode

De ontwikkeling van Hoogwoud-Oost blijkt complex. Niet alleen het bestemmingsplan, maar ook de verwerving van grond, het opzetten van de gezamenlijke grondexploitatie en de verkeersontsluiting van het woningbouwplan vergen veel aandacht. Verder wordt het flora- en faunaonderzoek voortgezet en zal naar verwachting in het voorjaar 2024 kunnen worden afgerond.

Toelichting op de planning

Op grond van de huidige inzichten verwachten we dat het ontwerpbestemmingsplan op zijn vroegst in het eerste helft van 2024 ter inzage voor zienswijzen kan worden gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan kan dan plaatsvinden na de vaststelling van de gebiedsvisie Hoogwoud-Oost (in het 2^e kwartaal 2024) en daardoor op zijn vroegst na de zomerperiode van 2024. Ook hier geldt dat de medewerking van de provincie Noord-Holland van doorslaggevend belang is voor de totstandkoming van het bestemmingsplan.

Grootste risico's project/opdracht

De uitkomst de formele reactie van de andere overheden, met name de provincie Noord-Holland en hoogheemraadschap, en de regiogemeenten in Westfriesland zijn nog ongewis, waardoor onduidelijk is of het woningbouwproject op instemming kan rekenen.

Verder zijn de gestegen grondstofprijzen en de toenemende rente, alsmede de bovenplanse voorzieningen, met name de verkeersontsluiting, een risico voor de financiële haalbaarheid van het woningbouwplan.

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.

5.2 Vrijkomende schoollocatie Hoogwoud

Algemene informatie

Naam:	Vrijkomende schoollocatie Hoogwoud (De Adelaar/St. Wulfram)
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 kan vervolgens als prijsvraag in de markt worden gezet. De aanbieders leveren voorstel met een ontwerp en prijsaanbieding om dit plan te realiseren. De winnaar van de prijsvraag mag de vrijkomende schoollocatie herontwikkelen.
Aantal woningen:	Ca. 10
BOG:	Wethouder H.P.J.M. ter Veen

Naam:	Vrijkomende schoollocatie Hoogwoud (De Adelaar/St. Wulfram)		
AOG:	Directie		
Projectleider:	P. Welles		
Externe partijen	Grondexploitatie: Exponent Finance B.V. Stedenbouwkundig bureau BRO		
Rol gemeente:	Opdrachtgever		
Startdatum:	2 januari 2023		
Einddatum:	2027		
Ontwikkelingsfase:	Initiatief		
Status:	Concept-bestuursopdracht gereed; Concept-prijsvraagprocedure gereed.		Planning: 

Fase:	Initiatief	PvE	Ontwerp	Vorbereiding	Realisatie	Oplevering
Onderwerp:	RIB	Stedenbouw- kundig plan: programma van Eisen Prijsvraag	Aanbesteding	Omgevingsplan Omgevings- vergunningen	Bouw- en woonrijp maken bouwplan	
Besluit door:		College	College	Raad/college		
Datum:	28-09-2021	Q4-2023	Q1 - Q2, 2024	Q3 - Q4, 2024	2025 - 2026	2026

Actuele informatie

Stand van zaken

De opdracht van 28 september 2020 is vertaald in een proefverkaveling en planeconomisch doorgerekend. De opdracht wordt een stedenbouwkundig bureau nader uitgewerkt in een stedenbouwkundige opzet.

Vooruitblik komende periode

Het stedenbouwkundige plan wordt vervolgens planeconomisch getoetst op de haalbaarheid.

Toelichting op de planning

Het stedenbouwkundig plan en de haalbaarheidstoetsing worden in het vierde kwartaal uitgevoerd. Het vastgestelde stedenbouwkundige plan levert de input voor het programma van eisen voor de marktpartijen.

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

De kosten voor de voorbereidende werkzaamheden beperken zich tot de inhuurkosten van een stedenbouwkundige en zijn opgenomen in het krediet voor het aanjagen van de woningbouw (raadsbesluit 15 december 2022).

5.3 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 kan vervolgens als prijsvraag in de markt worden gezet. De aanbieders leveren voorstel met een ontwerp en prijsaanbieding om dit plan te realiseren. De winnaar van de prijsvraag mag de vrijkomende schoollocatie herontwikkelen.
Aantal woningen:	Ca. 10
BOG:	Wethouder H.P.J.M. ter Veen
AOG:	Directie
Projectleider:	S. van Haastrecht
Externe partijen	Grondexploitatie: Exponent Finance B.V. Stedenbouwkundig bureau BRO
Rol gemeente:	Opdrachtgever
Startdatum:	2023

Naam:	Vrijkomende schoollocatie Opmeer (De Akker/'t Ruimteschip)		
Einddatum:	2026		
Ontwikkelingsfase:	Initiatief		
Status:	Concept-bestuursopdracht gereed; Concept-prijsvraagprocedure gereed.		Planning: 

Fase:	Initiatief	PvE	Ontwerp	Vorbereiding	Realisatie	Oplevering
Onderwerp:	RIB	Programma van Eisen Prijsvraag	Omgevings plan	Omgevings- vergunning	Bouw- en woonrijp maken bouwplan	
Besluit door:		College	Raad	College		
Datum:	28-09-2021	Q4, 2023	Q1, 2024	2024	2025 – 2027	2027

Actuele informatie

Stand van zaken

De opdracht van 28 september 2020 is in het tweede kwartaal vertaald in een proefverkaveling en planeconomisch doorgerekend.

Vooruitblik komende periode

De opdracht moet worden vertaald in een stedenbouwkundige plan, dat vervolgens planeconomisch wordt getoetst op de haalbaarheid.

Toelichting op de planning

Het stedenbouwkundig plan en de haalbaarheidstoetsing worden in het vierde kwartaal uitgevoerd. Het vastgestelde stedenbouwkundige plan levert de input voor het programma van eisen voor de marktpartijen.

Grootste risico's project/opdracht

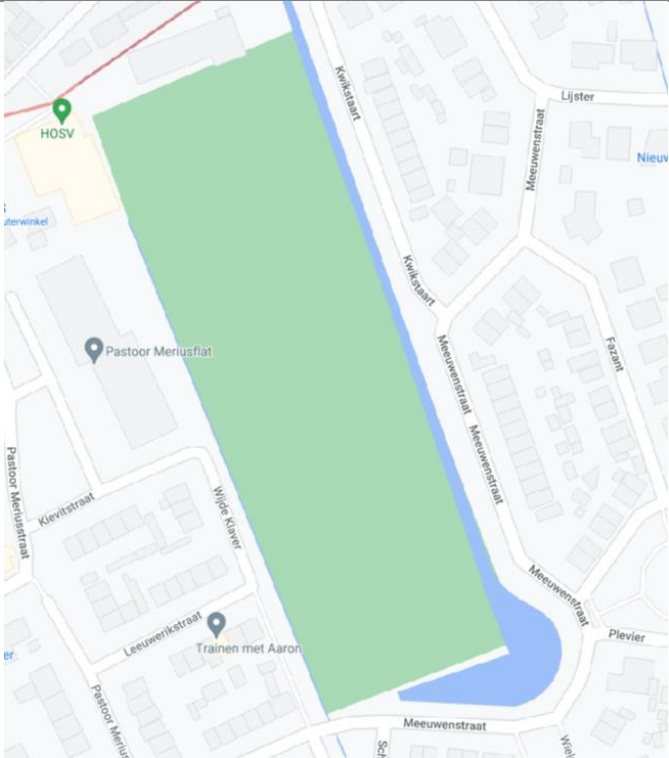
Hoewel de vraag naar (betaalbare) woningen onverminderd hoog is, werpt de prijsontwikkeling van de bouwmaterialen en rentestijging zijn schaduw vooruit. Stagnatie van de woningbouw kan leiden tot terughoudendheid bij de potentiële indieners van een voorstel.

Hoe staat het project er financieel voor

De kosten voor de voorbereidende werkzaamheden beperken zich tot de inhuurkosten van een stedenbouwkundige en zijn opgenomen in het krediet voor het aanjagen van de woningbouw (raadsbesluit 15 december 2022).

5.4 Diaconierterrein

Algemene informatie

Naam:	Herontwikkeling diaconierterrein	
Afbakening gebied/ locatie:		
Doel/realisatie:	Herontwikkeling van het terrein (ca. 2,3 ha) van de diaconie in Spanbroek voor (senioren) woningen, een openbaar (beweeg) park, een gezondheidscentrum en een verenigingsgebouw voor culturele, maatschappelijk en sportactiviteiten met passende ruimte voor buitensportbeoefening.	
Aantal woningen:	25 - 40	
BOG:	Wethouder H.P.J.M. ter Veen	
AOG:	Directie	
Projectleider:	S. van Haastrecht	
Externe partijen	Diaconie/ rentmeester Lingeman HOSV Stichting Hofmeer Apotheek/fysiotherapie/huisarts Stedenbouwkundig bureau BRO Adviesbureau Exponent Finance: planeconomie	
Rol gemeente:	Intermediair, beoogd opdrachtgever	
Startdatum:	2021	
Einddatum:	21 juli 2023	
Ontwikkelingsfase:	Initiatief	
Status:	Planontwikkeling door de gemeente is vervallen	Planning: 😊

Actuele informatie

Stand van zaken

In het overleg van 21 juli 2023 met de voorzitter en de adviseur van de diaconie is duidelijk gemaakt dat de aankoop en regie in de ontwikkeling van het terrein voor de gemeente Opmeer geenszins haalbaar is. Voor de onderbouwing van de keuze heeft het aanjaagteam een financiële doorrekening laten maken door een planeconoom van Exponent Finance.

In voornoemd overleg is afgesproken dat het college van diakenen in september een standpunt zal innemen over de verkoop en ontwikkeling van het zuidelijke deel (B-veld) van het terrein.

Vooruitblik komende periode

Ongeacht of het kerkbestuur besluit om het B-veld te verkopen, kunnen de pachtovereenkomsten tussen de diaconie, gemeente en HOSV gewijzigd (vernieuwd) worden. Daarbij zullen nieuwe afspraken vastgelegd moeten worden over het gebruik van het A-veld en de functies die op het terrein worden toegestaan.

Toelichting op de planning

Uitgaande van een uitspraak eind derde kwartaal, kunnen in het volgende kwartaal nieuwe afspraken notarieel tussen de partijen worden vastgelegd in een (onder)erfpachtovereenkomst.

Grootste risico's project/opdracht

De financiële risico's voor de gemeente zijn afgewend vanwege het standpunt om niet actief te participeren in de herontwikkeling van het diaconierrein.

Hoe staat het project er financieel voor

De kosten voor externe ondersteuning zijn gedekt uit de middelen voor het aanjagen van de woningbouw (raadsbesluit van 15 december 2022).

5.5 Huisvesting aandachtsgroepen

Algemene informatie

Naam:	Huisvesting aandachtsgroepen
Doel/realisatie:	Het realiseren van permanente woningen om te voorzien in de (meest urgente) behoefte aan tijdelijke huisvesting van de aandachtsgroepen. Deze huisvesting kan vooruitlopen op de realisatie van ons reguliere woningbouwprogramma, waarbij rekening wordt gehouden met een zodanig gelijk speelveld dat ook onze "reguliere" woningzoekenden aanbod (blijven) komen.
Aantal woningen:	per locatie nader te bepalen
BOG:	Wethouder H.P.J.M. ter Veen
AOG:	Directie
Projectleider:	P. Welles
Externe partijen	Stedenbouwkundig bureau BRO Planeconomisch adviesbureau Exponent
Rol gemeente:	Opdrachtgever
Startdatum:	januari 2023
Einddatum:	per locatie nader te bepalen
Status:	Plan van aanpak huisvesting aandachtsgroepen is op 14 februari 2023 vastgesteld door het college.

Actuele informatie

Stand van zaken

Het college heeft op 19 juni 2023 het besluit genomen om bij voorkeur op de locatie nabij sportterrein De Weijver in Hoogwoud, in samenspraak met de omwonenden, inwoners en belanghebbenden, de mogelijkheden nader te verkennen voor de realisatie van permanente woningen voor aandachtsgroepen. Tegelijkertijd wordt een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor het gemeentelijk woningbedrijf om het voortouw te nemen in de ontwikkeling van deze locatie voor sociale huurwoningen.

Vooruitblik komende periode

Voor de opdracht wordt een bestuursopdracht opgesteld waarin de doelstellingen, proces, organisatie, kosten en dekking aan het college worden voorgelegd. Na vaststelling kan worden gestart met het participatietraject en haalbaarheidsonderzoek.

Grootste risico's project/opdracht

Gedurende het participatieproces met belanghebbenden zullen de risico's in beeld worden gebracht voor de realisatie van permanente woningen voor de tijdelijke huisvesting door aandachtsgroepen.

Hoe staat het project er financieel voor

Vooralsnog worden de kosten voor de inzet voor dit proces gedekt uit de middelen voor het aanjagen van de woningbouw (raadsbesluit van 15 december 2022).

6 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 de bouwplannen opgenomen met meer dan 2 woningen, waarvan de realisatie (nog) niet is afgerond.

Onderstaande Tabel 2 geeft een actueel overzicht van de particuliere initiatieven met de aantallen woningen en de fase van deze ontwikkelingen.

Tabel 2. Particuliere woningbouwinitiatieven.

Nr.	Locatie	Nadere aanduiding	Aantal woningen	Status
1.	Wadway 22 Wadway	café Loos	8	Realisatie
2.	Breestraat 11 Opmeer	Beoogde Scheringa museum	122	Realisatie
3.	Driestedenweg 28 De Weere	Plan Kuijpers	4	Initiatief
4.	Burg. Hoogenboomlaan 35 Hoogwoud	Huis van Egmond	6	Ontwerp
5.	Koninginneweg 85 Opmeer	Koenis mengvoeders	44	Initiatief
6.	Breestraat 9 Opmeer		3	Realisatie
7.	Ooster Boekelweg 50 – 52 De Weere	Boranka	8	Realisatie
8.	Spanbroekerweg 168 Spanbroek	Zandhove	40	Initiatief
9.	Van Roozendaalstraat 13 – 15 Opmeer	BIK, fase 1	51	Realisatie
10.	Spanbroekerweg 125 Spanbroek	Terrein Scheringa	6	Initiatief
11.	Spanbroekerweg 162 Spanbroek	Oude Scheringamuseum	50	Ontwerp
12.	Van Roozendaalstraat Opmeer	BIK, fase 2	30	Initiatief
13.	Zaagmolenweg 14 Spanbroek	't Slothuys	70	Initiatief
14.	Herenweg 50 – 52 Spanbroek		14	Initiatief
15.	De Weere		41	Initiatief
Totaal aan woningen			497	

[bron: plancapaciteitsmonitor provincie Noord-Holland]

Toelichting op Tabel 2

De status van de vermelde bouwinitiatieven kunnen variëren van een eerste schetsontwerp tot en met bouwprojecten die in uitvoering zijn. Van de bouwplannen die nog in initiatieffase verkeren 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.

In aanvulling op het overzicht in Tabel 2 worden 64 short stay wooneenheden gerealiseerd 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 worden daarom niet meegerekend in het overzicht met particuliere woningbouwontwikkelingen.

Algemene opmerking:

Bij particuliere initiatieven voor woningbouw heeft de gemeente in beginsel uitsluitend een rol als bevoegd gezag op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voornamelijk gericht op het voeren van de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunningverlening.