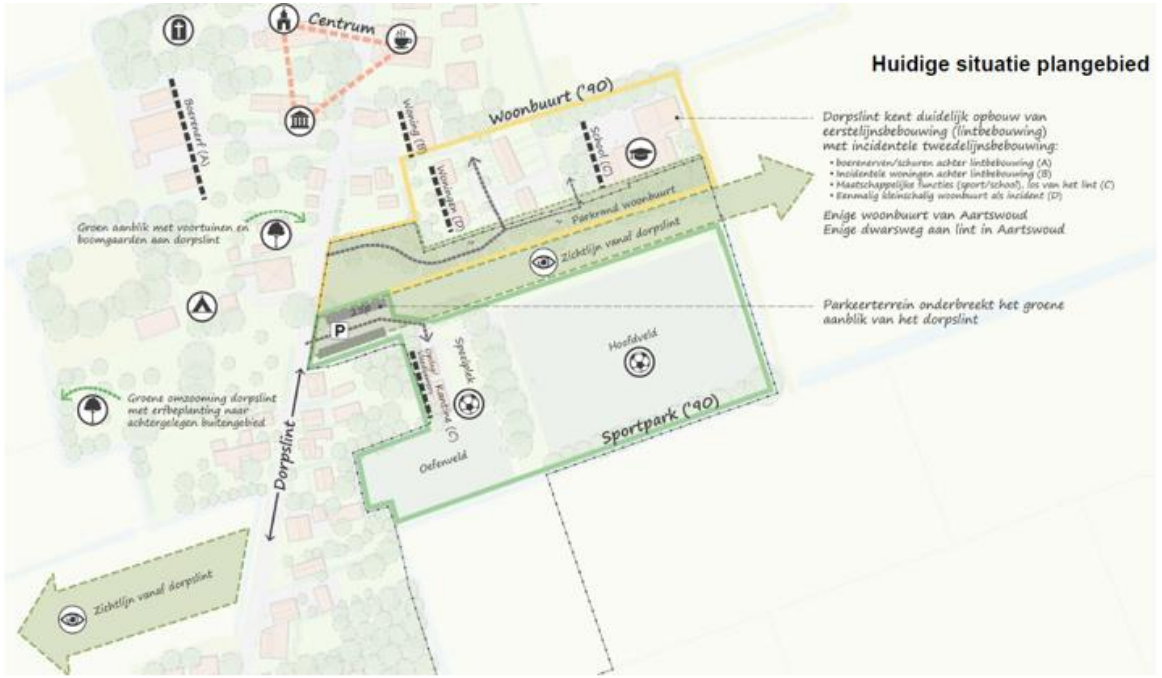
Bestuursopdracht Aartswoud



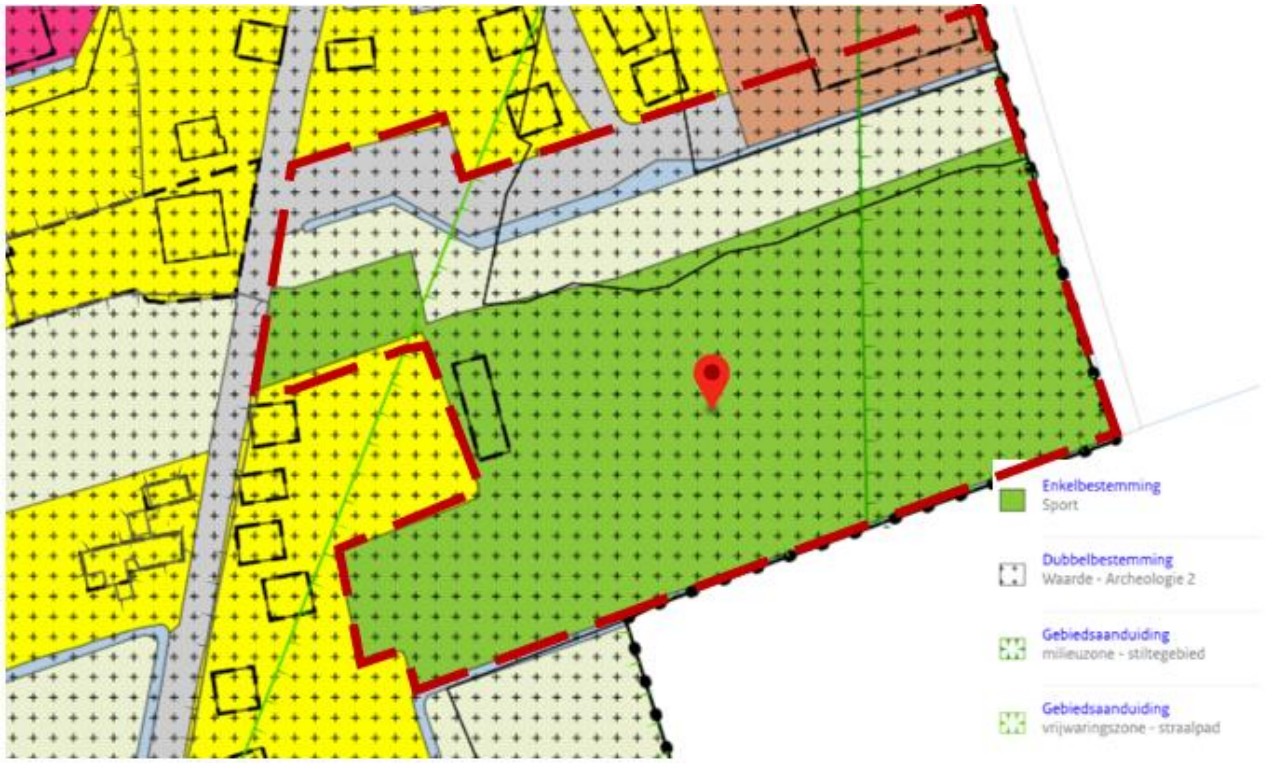
Locatieanalyse – eigendom & huidige situatie



Figuur 1. Eigendomssituatie (blauw: agrariër, rood: AGSV, geel: gemeente).



Locatieanalyse - bestemmingsplan



Gesprekken belangrijke betrokkenen

1. Dorpsraad
2. AGSV
3. Omliggende grondeigenaren
4. Provincie
5. Eigenaren Café Stompe Toren

Beleidsmatige kaders - Provinciaal

Mogelijke opties in BL

1. Woningbouw tot 25 woningen met behoud van kernkwaliteiten
2. Woningbouw tot 25 woningen per kern met aantasting van kernkwaliteiten
    - Optie 1 & 2 vallen binnen reguliere gemeentelijk planproces
3. Maatwerk bij meer dan 25 woningen
    - Verreist een aanvullende procedure (één jaar extra)



Figuur 5. Beschermd Landschap (BL) – roze gearceerd gebied.

Beleidsmatige kaders – gemeentelijk, regionaal

Regionale Woondeal 2.0 (Noord-Holland Noord)

- Doel: 40.000 woningen, waarvan **2/3 betaalbaar** (sociaal, middenhuur, koop ≤ €355.000).
- Gemeenten <30% sociaal → verplicht 30% sociaal in nieuwbouw.

Woonakkoord 2020-2025 (Westfriesland)

- 10 opgaven, o.a. meer woningbouw, verduurzaming, langer zelfstandig wonen, herbestemming recreatieparken, huisvesting arbeidsmigranten, innovatie.

Gemeente Opmeer – Woonvisie 2023-2028

- Voldoen aan Woondeal 2.0: min. 30% sociaal, 2/3 betaalbaar.
- Zelfbewoningsplicht & anti-speculatie, starterslening blijft.
- Flexwoningen: doel 20 stuks in 2028.
- Stimuleren bijzondere woonvormen (Knarrenhof, CPO, erfdelen).
- Focus op kleine kernen voor behoud voorzieningen.

Coalitieprogramma 2022-2026

- Betaalbare woningen voor jongeren, doorstroming in eigen dorp.
- Specifiek voor Aartswoud: zoek uitbreidingslocatie.

Beleidsmatige kaders – leefbaarheid, voorzieningen

Onderwijs & leefbaarheid

- Landelijk dalende leerlingaantallen bedreigen kleine scholen.
- Basisschool De Dubbele Punt in Aartswoud verwacht verdere daling → risico voor sociale functie in dorp.

Gemeentelijke inzet

- Behoud kleine scholen via nieuw Integraal Huisvestingsplan (IHP) met schoolbestuur Allure.
- Verbetering voorzieningen De Dubbele Punt.

Koppeling woningbouw ↔ leefbaarheid

- Huidig woningaanbod beperkt → minder instroom jonge gezinnen.
- Passende nieuwbouw kan:
  - Jonge gezinnen aantrekken & behouden.
  - Leerlingenaantal stabiliseren.
  - Basisschool en voorzieningen behouden.

Overig beleid

- Sportakkoord 2.0: sport voor iedereen, voorzieningen op peil.
- Beleidsplan BOSS: buitenruimte voor bewegen, ontmoeten, sporten, spelen (actualisatie van beleid uit 2005).

Ruimtelijke en technische randvoorwaarden

Spuitzonering

- Groot deel plangebied binnen 50 m voorzorgsafstand tot agrarisch gebruik (jurisprudentie, geen harde wet maar feitelijke ondergrens).
- Zonder maatregelen nauwelijks ruimte voor woningbouw.
- Realisatie binnen zone alleen mogelijk met zwaar onderbouwde maatregelen én juridisch zorgvuldige motivering.
- **Blijvend juridisch risico**: Raad van State beoordeelt plannen in spuitzones extra streng → kans dat plan (deels) wordt afgewezen.
- Aanbevolen: inzet op bronmaatregelen (duurzame spuittechniek, afspraken agrariër) & overdrachtsmaatregelen (bufferzones, afscherming).

Landschap & Ecologie

- Binnen Beschermd Provinciaal Landschap → strenge eisen op zichtlijnen, openheid, verkavelingsstructuur.
- Buiten provinciaal weidevogelgebied → gunstiger voor woningbouw.

Marktbehoefte

Huidige situatie

- ± 200 huishoudens, 178 woningen (73% koop, 27% huur).
- Bevolking stabiel, maar sterke vergrijzing: 31% ≥ 65 jaar (gem. Opmeer 23%).
- Gem. WOZ-waarde: € 449.000 (+81% sinds 2013) → starters lastig instromen.
- Beperkte woningproductie: slechts 4 nieuwe woningen (2020–2024), geen nieuwe projecten aangekondigd.

Behoefte tot 2032

- 45–50 woningen nodig > Gemengd programma om doorstroom op gang te brengen.

Belang voor dorpsvitaliteit

- Passende nieuwbouw voorkomt leegloop, versterkt bevolkingsopbouw en helpt voorzieningen (zoals basisschool) in stand te houden.
- AGSV-terrein biedt kans voor kleinschalige, gemengde invulling passend bij dorpse schaal en profiel.

Grondbeleid

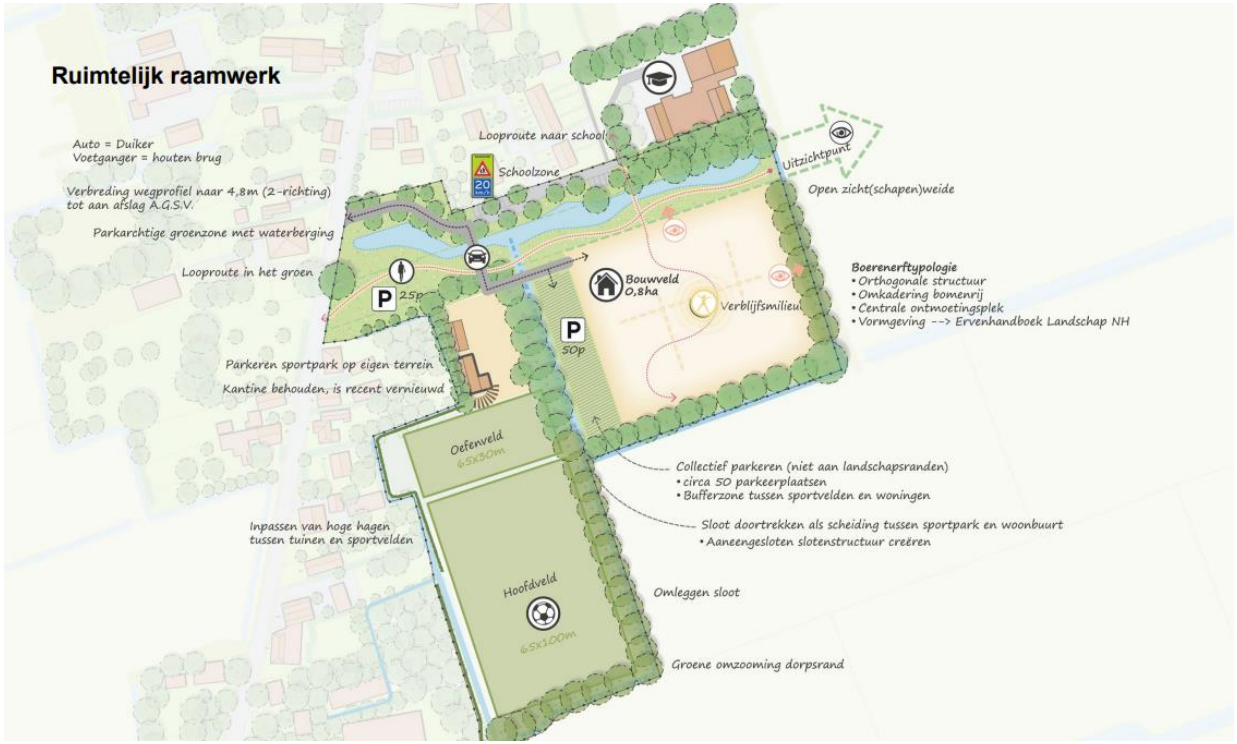
Didam-arrest

- Geen exclusieve gegadigde → **openbare selectieprocedure** vereist.
- Advies: **actief grondbeleid** → regie op programma, doelgroep en kwaliteit.
- Aanbesteding benut marktcreativiteit binnen gemeentelijke kaders.

Grondverwerving

- Gemeente deels eigenaar; aankoop extra perceel nodig voor integraal plan (incl. sportverplaatsing).
- Spuitzonering juridisch borgen via BOPA-vergunning.

Ontwikkelscenario’s





Basisscenario 1 & 2, woningbouw

25 woningen



41 woningen



Kosten- en batenanalyse, woningbouw

Scenario 1 – Kleinschalig (≤ 25 woningen)

- Resterend tekort: **± € 2,30 mln**.
- Subsidiepotentieel: **± € 119.000** (2/3 woningen ≤ € 405.000).

Scenario 2 – Maatwerk (41 woningen)

- Resterend tekort: **± € 1,19 mln**.
- Subsidiepotentieel: **± € 189.000** (2/3 woningen ≤ € 405.000).

Aandachtspunten

- Kosten riool zijn niet meegenomen.
- De uitkomsten zijn indicatief en sterk afhankelijk van marktomstandigheden, grondopbrengsten en de mate waarin ontwikkelaars bereid zijn in te schrijven. .

	Scenario 1		Scenario 2	
Nominaal saldo	**€**	**-2.041.000**	**€**	**-1.111.000**
Kostenindex	€	-285.000	€	-395.000
Opbrengstenindex	€	231.000	€	425.000
Geïndexeerd saldo / reële waarde	**€**	**-1.995.000**	**€**	**-1.081.000**
Rente (3,5%)	€	-202.000	€	-111.000
Saldo op eindwaarde 31-12-31	€	**-2.297.000**	**€**	**-1.192.000**

Uitbreidingsvarianten 1 & 2, sport

Variant 1 – vernieuwing sportaccommodatie (kantine kleedkamers)

- Bestaande sportaccommodatie gemoderniseerd. Nieuwe kantine en kleedkamers, behoudt van natte ruimtes.

Variant 2 – Vernieuwing sportaccommodatie met extra ontmoetingsruimte

- Uitbreiding op variant 1. Ontmoetingsruimte versterkt leefbaarheid in dorp.



- **Beleidsmatige & ruimtelijke afweging**
  In Aartswoud zijn al meerdere ontmoetingslocaties (o.a. kerk, Rundveemuseum). Een multifunctionele voorziening op het AGSV-terrein kan een waardevolle koppelkans zijn, maar moet goed aansluiten bij het bredere voorzieningenbeleid en lokale initiatieven. Afstemming met AGSV is essentieel, omdat de vereniging een sleutelrol heeft in gebruik en beheer.

- **Afsluitende reflectie**
  Beide varianten versterken het plangebied. Variant 2 biedt de meeste maatschappelijke meerwaarde door een ontmoetingsruimte toe te voegen, maar vraagt om een zorgvuldige afweging van kosten, haalbaarheid en draagvlak.

Kosten- en batenanalyse, sport

Variant 1 – Vernieuwing sportaccommodatie (kantine, kleedkamers)

- Investering: **± € 450.000**.
- Subsidiepotentieel: **beperkt** (o.a. BOSA, gemeentelijke regeling).

Variant 2 – Vernieuwing + ontmoetingsruimte

- Investering: **± € 750.000**.
- Subsidiepotentieel: **groter** (BOSA, LEADER, DUMAVA, gemeentelijke regeling).

Aandachtspunten

- Belang van lokaal draagvlak en afspraken over beheer/exploitatie.
- Bedragen zijn gebaseerd op kengetallen; voor betrouwbare onderbouwing is eerst een Programma van Eisen (PvE) nodig.
- AGSV is in principe zelf verantwoordelijk voor financiering clubgebouw, tenzij andere afspraken worden gemaakt in vervolgtraject.

Globale planning

FASE	SCENARIO 1	SCENARIO 2
Verkennende onderzoeken	3 maanden	3 maanden
Selectieprocedure (inschrijving / gunning)	6 maanden	6 maanden
Procedure BOPA / Omgevingsplan	6 maanden	6 maanden
Voorbereidingen	12 maanden	12 maanden
Bouw	12 maanden (1 fase)	24 maanden (evt. 2 fases)
Totale doorlooptijd tot start bouw (vanaf 1 aug)	**± 38 maanden (Q4 2028)**	**± 47 maanden (Q3 2029)**
Provinciale betrokkenheid vereist?	Nee	Ja
Complexiteit traject	Beperkter vanwege 'normale procedure, binnen beleidskaders	Hoog, incl. maatwerkprocedure 'Beschermd Landschap'
Verwachte risico op vertraging	Beperkt	Middelgroot tot groot

Globale planning – mijlpalen

MOMENT	RESULTAAT	WANNEER
Go / No Go 1	Vastellen adviesrapport met bestuursopdracht voor vervolgstap	Juli 2025
Go / No Go 2	Aanvraag krediet voor vervolgstap	Sept 2025
Go / No Go 3	Zekerheid over financiele optimalisaties en medewerking grondeigenaren. Raadsvoorstel over vervolg.	Q1 2026
Go / No Go 4	Uitslag formele aanvraag provincie (scenario 2)	Scenario 1 – n.v.t Scenario 2 – Q1 2027
Go / No Go 5	Ontwikkelaar geselecteerd en gecontracteerd	Scenario 1 – Q4 2026 Scenario 2 – Q3 2027
Go / No Go 6	Bestemmingsplanprocedure succesvol doorlopen	Scenario 1 – Q2 2027 Scenario 2 – Q1 2028

Aanbevelingen

1. **Actieve grondstrategie** met transparante uitgifte via openbare aanbesteding.
2. **Voorkeursroute verwerving AGSV-terrein** bepalen (aankoop of gebruiksovereenkomst).
3. **Voorbereiden maatwerkverzoek** Beschermd Landschap bij provincie (scenario 2).
4. **Variant 2 sportvoorziening** apart onderzoeken → PvE, draagvlak, kosten, subsidies.
5. **Juridische borging** afspraken met stakeholders .
6. **Milieurisico's & randvoorwaarden** (o.a. spuitzonering, ecologie, stikstof) direct in beeld brengen; overleg met agrariërs over voorwaarden
7. **Go / No Go-momenten** benutten voor bijsturing of stopzetten indien nodig.

Vervolg

GO / NO GO-MOMENT	RESULTAAT	VERWACHTE PLANNING
1	Vastellen adviesrapport met bestuursopdracht voor vervolgstap	Juli 2025
2	Goedkeuring voorbereidingskrediet voor vervolgstap	September 2025
3	Zekerheid over financiële optimalisaties en medewerking grondeigenaren Raadsvoorstel over vervolg	Q1 2026
4	Uitslag formele aanvraag provincie	Q1 2027
5	Middels publicatie tender een ontwikkelaar geselecteerd en gecontracteerd	Q3 2027
6	Bestemmingsplanprocedure succesvol doorlopen	Q1 2028