gemeente opmeer

Uitgangspunten bestuursopdracht Woningbouw AGSV, Aartswoud

Onderzoek naar mogelijkheden voor woningbouw op het voetbalveld Aartswoud



Postregistratienummer	25.0009386

Uitgangspunten

Bestuursopdracht Woningbouw AGSV Aartswoud

Onderzoek naar mogelijkheden voor woningbouw op het voetbalveld Aartswoud.

Versie	Status	Sector	Afdeling	Auteur	Paraaf
1.0	Definitief		Aanjaagteam	Stefan Groot	

Vastgesteld door	Datum		Gecontroleerd
B&W			
Gemeenteraad			

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting 5
Inleiding en aanleiding 6
1. Doelstellingen en vragen 7
2. Locatieanalyse 8
3. Beleidsmatige kaders 13
4. Ruimtelijke en milieutechnische randvoorwaarden 18
5. Marktbehoefte 25
6. Grondpolitiek 28
7. Ontwikkelscenario's 31
8. Financiële haalbaarheid 37
9. Alternatief scenario 41
10. Planning en fasering 42
11. Afweging scenario's 44
12. Eindconclusie en aanbevelingen 47

Bijlagen 1 – 5

Managementsamenvatting

De gemeente Opmeer onderzocht of woningbouw op het terrein van voetbalvereniging AGSV haalbaar en wenselijk is. Het terrein ligt binnen het Beschermd Landschap en heeft een sportbestemming. Voor woningbouw is herbestemming nodig en moet het hoofdveld worden verplaatst. De rapportage bevat een integrale analyse van de ruimtelijke, maatschappelijke, beleidsmatige en financiële aspecten.

Aartswoud heeft tot 2032 een woningbehoefte van circa 45-50 woningen, met nadruk op koopwoningen voor starters, jonge gezinnen en ouderen. De locatie grenst aan de dorpsrand, ligt buiten het weidevogelgebied en geldt als meest geschikte uitbreidingslocatie binnen het dorp.

Er zijn twee woningbouwscenario's onderzocht:

- **Scenario 1**: maximaal 25 woningen – past binnen reguliere provinciale kaders.
- **Scenario 2**: 41 woningen – vereist een maatwerkprocedure, maar is beleidsmatig kansrijk.

SCENARIO	AANTAL WONINGEN	SALDO EINDWAARDE	SUBSIDIEPOTENTIE	TEKORT NA SUBSIDIE
Scenario 1	25	€ –2.297.000	€ 119.000	**€ –2.178.000**
Scenario 2	41	€ –1.192.000	€ 189.000	**€ –1.003.000**

Tabel 1. Financiële doorrekening scenario 1 & 2

De genoemde subsidies zijn indicatief; toekenning is afhankelijk van beschikbaarheid, criteria en tijdige aanvraag. De investering in persleiding en gemaal (€630.000) valt buiten bovenstaande bedragen en wordt meegenomen in het rioolplan.

Vernieuwing of uitbreiding van de sportaccommodatie is niet noodzakelijk vanuit de woningbouwopgave. De huidige voorzieningen zijn echter verouderd. Dit biedt een koppelkans binnen het project, waarbij Variant 2 – met een multifunctionele ontmoetingsruimte – bredere maatschappelijke meerwaarde oplevert. Tegelijkertijd vraagt deze variant om aanvullende investeringen en verdere uitwerking: er is nog geen Programma van Eisen of kostenraming opgesteld. Indicatief wordt gerekend met circa €450.000 voor Variant 1 (kantine en kleedkamers) en circa €750.000 voor Variant 2. Deze ramingen zijn gebaseerd op kengetallen en vragen verdere onderbouwing. Variant 2 biedt mogelijk meer subsidiemogelijkheden, dankzij het multifunctionele karakter.

Aanbevolen koers: Scenario 2 wordt aanbevolen als voorkeursrichting. Het sluit het beste aan bij de lokale woningbehoefte en biedt een gevarieerd woningaanbod. Daarmee vergroot het de kans op behoud van voorzieningen in het dorp. Wel brengt dit scenario een langere doorlooptijd en hogere planologische complexiteit met zich mee. Risico's zoals spuitzonering en ligging binnen het Beschermd Landschap vragen om nadere uitwerking. In het rapport zijn meerdere Go/No Go-momenten opgenomen om het proces stapsgewijs en beheerst te doorlopen.
Voor de sportvoorziening wordt geadviseerd om de uitbreiding met een ontmoetingsruimte (Variant 2) separaat verder te verkennen. Deze optie heeft potentie voor bredere maatschappelijke meerwaarde, maar vereist afstemming met AGSV over wensen, rolverdeling en financiering. Pas na het opstellen van een Programma van Eisen, kostenraming en verkenning van subsidiemogelijkheden kan besluitvorming plaatsvinden.

De ontwikkeling kent een financieel tekort. Zorgvuldige beheersing van risico's – financieel, juridisch en planologisch – is cruciaal voor een haalbare uitvoering. Deze dienen in eventueel vervolgtraject waar mogelijk te worden gemitigeerd.

Conclusie: De herontwikkeling van het AGSV-terrein biedt een kansrijke oplossing voor de woningbehoefte in Aartswoud. Scenario 2, gecombineerd met een nader uit te werken Variant 2, levert de meeste maatschappelijke meerwaarde op. Tegelijkertijd blijven financiële, juridische en planologische risico's bestaan. Deze kunnen leiden tot vertraging of zelfs het niet doorgaan van de ontwikkeling. Succesvolle realisatie vraagt om een gefaseerde aanpak, duidelijke keuzes en risicobeheersing in het vervolgproces.

Inleiding en aanleiding

De dorpsraad van Aartswoud hecht in het kader van het verbeteren van de leefbaarheid in het dorp veel waarde aan woningbouw. In de zomer van 2022 werd, na overleg met de gemeente, het initiatief genomen om geschikte locaties voor woningbouw in het dorp te onderzoeken en een voorkeurslocatie te bepalen die het draagvlak van de dorpsbewoners zou kunnen krijgen. De gekozen voorkeurslocatie betreft een stuk grond dat eigendom is van de gemeente, gelegen aan de Schoolstraat 32a, en momenteel in gebruik is door de voetbalvereniging AGSV.

Woningbouw op deze locatie zou echter een verandering van bestemming en functie vereisen, evenals de verplaatsing van het huidige voetbalterrein en mogelijk de bijbehorende opstallen. Voor het realiseren van woningbouw op deze locatie is het verkrijgen van draagvlak onder de inwoners essentieel. Ook de medewerking van de provincie is noodzakelijk, omdat het perceel zich bevindt in een Beschermd Landschap (BL), wat de mogelijkheden voor woningbouw in dit gebied sterk beïnvloedt.

Daarnaast is de wens uitgesproken om AGSV te verplaatsen naar aangrenzend grond, dat onderdeel uitmaakt van een melkrundveebedrijf. In 2022 is er oriënterend overleg gevoerd met de eigenaar van deze agrarische grond over de mogelijkheid van een verkoop voor de ontwikkeling van een nieuw voetbalterrein voor AGSV.

Dit rapport heeft als doel te onderzoeken of woningbouw op deze locatie haalbaar en wenselijk is, en onder welke voorwaarden dit zou kunnen plaatsvinden. Het onderzoek zal inzicht bieden in de noodzakelijke stappen, de betrokkenen, en de risico’s, en zal uiteindelijk dienen als basis voor besluitvorming over de toekomst van de locatie.

1. Doelstellingen en vragen

1.1 Centrale vraagstelling

Is woningbouw op de AGSV-locatie in Aartswoud wenselijk en haalbaar? En onder welke voorwaarden kan dit worden gerealiseerd?

1.2 Deelvragen

Om deze vraag te kunnen beantwoorden moeten we o.a. weten

- wat is het bestuurlijk (college en raad) standpunt voor woningbouw in Aartswoud?
- wat is wenselijk voor het voetbalterrein vanuit het beleidskader voor sport?
- voor welke doelgroep(en) kan het beste worden gebouwd? - welk aantal en type woningen zijn gewenst voor de dorpskern van Aartswoud, uitgaande van de Woonvisie 2023 – 2028 en het Woonbehoefteonderzoek Opmeer?
- wat is het opnamevermogen van de dorpskern in de huidige markt?
- wat is of zou de rol van het gemeentelijk woningbedrijf kunnen zijn?
- zijn de sociale en fysieke infrastructuur geschikt voor uitbreiding van het aantal huishoudens dan wel woningen?
- welke mogelijkheden bieden de betreffende percelen voor een herontwikkeling van woningbouw en voetbal?
- gelet op onze eigendomspositie, welke rol wil de gemeente innemen: actief of faciliterend grondbeleid?
- wie zijn de stakeholders en welke rol hebben zij?
- kunnen we een geschikte locatie vinden om er een voetbalveld te realiseren?
- wat zijn de kosten voor het verplaatsen van het voetbalveld? - moet de voetbalkantine verplaatst worden?
- wat zijn de kosten van het eventueel verplaatsen van de voetbalkantine?
- is de voetbalkantine alleen voor de voetballers en hun bezoekers of is er behoefte aan een uitbreiding van de maatschappelijke functie i.v.v. een ontmoetingsplek?
- op welke wijze en op welk moment worden regio, provincie en waterschap geïnformeerd en betrokken bij de beoogde herontwikkeling?
- is het beoogde financieel haalbaar?
- wat zijn de risico’s (bijvoorbeeld m.b.t. spuitzones)?

1. In geval woningbouw niet wenselijk blijkt op de beoogde locatie, wat is dan het alternatief voor woningbouw in Aartswoud?

1.3 Verantwoording en afstemmingen

Voor de totstandkoming van deze rapportage is overleg gevoerd met verschillende stakeholders, waaronder de provincie Noord-Holland, eigenaren van het dorpscafé, de Dorpsraad, omliggende grondeigenaren en de voetbalvereniging AGSV. Daarnaast is verdiepend onderzoek uitgevoerd in de vorm van een stedenbouwkundige analyse, een eerste ecologische verkenning, financiële haalbaarheidsstudie en een toetsing aan de geldende beleidskaders. Hierdoor is de rapportage onderbouwd met praktijkinput en inhoudelijke toetsing. De inzichten uit deze gesprekken en analyses zijn verwerkt in de relevante hoofdstukken.

2. Locatieanalyse

2.1 Huidige situatie en ligging

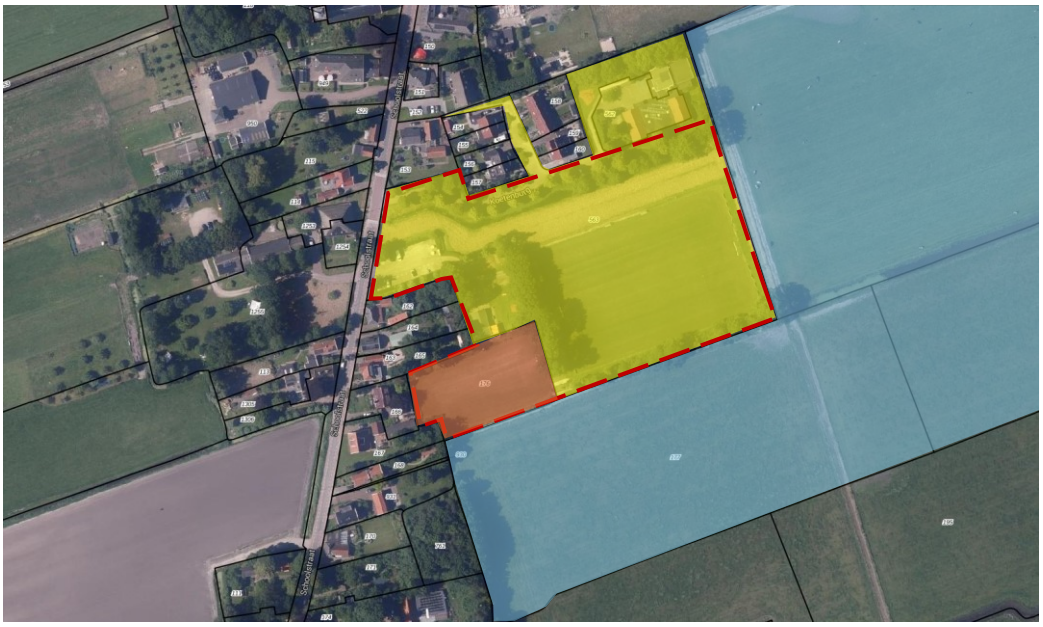
De beoogde locatie voor woningbouw betreft het huidige terrein van voetbalvereniging AGSV, gelegen aan de Schoolstraat 32a in Aartswoud. De locatie is deels in eigendom van de gemeente en kent een gemengde eigendomsstructuur zoals weergegeven in tabel 3.

PERCELEN	OPPERVLAKTE	HUIDIGE FUNCTIE
OMR01-U-176	3.365 m2	Trainingsveld (eigendom AGSV)
OMR01-U-563 (gedeeltelijk)	21.000 m2	Ontsluiting, hoofdveld, sportcomplex (gemeente)

Tabel 3. Eigendomsverdeling en functie per perceel

Het perceel met **nummer 176** is volledig in eigendom van AGSV en wordt gebruikt als trainingsveld. Het naastgelegen **perceel 563** is grotendeels in eigendom van de gemeente en bevat de hoofdvoorzieningen van de sportaccommodatie, waaronder het hoofdveld, de kantine, kleedkamers, het parkeerterrein en ontsluitingsstructuur.

De locatie grenst aan agrarische percelen, die in eigendom zijn van een particuliere agrariër. De eigendomssituatie is weergegeven in *figuur 1*, waarin de gemeentelijke, particuliere en verenigingsgronden onderscheiden zijn.



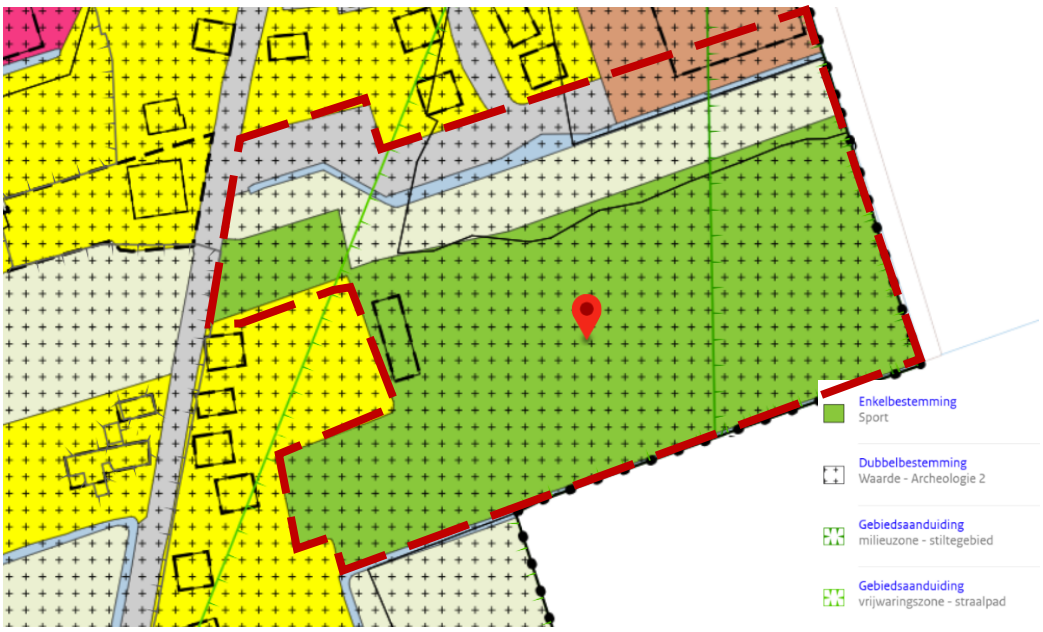
Figuur 1. Eigendomssituatie (blauw: agrariër, rood: AGSV, geel: gemeente).

2.2 Vigerend bestemmingsplan

De locatie valt onder het geldende bestemmingsplan 'Herziening Aartswoud, De Weere en De Gouwe 2018', vastgesteld op 12 december 2019. Binnen dit plan heeft het terrein de enkelbestemming 'Sport', gericht op sport- en recreatieve doeleinden *(zie figuur 2).* Woningbouw is op grond van deze bestemming niet toegestaan en vereist daarom een wijziging van het bestemmingsplan. Rechts naast het plangebied valt onder de bestemming Landelijk Gebied Opmeer 2014.

Naast de hoofdbestemming kent de locatie verschillende planologische aanduidingen en beleidsmatige randvoorwaarden die relevant zijn bij herontwikkeling:

- **Stiltegebied**
  Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied' of op minder dan 30 m van gronden met die aanduiding, mogen nieuwe bedrijfs- en andere activiteiten de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig beïnvloeden.
- **Waarde – Archeologie 2**
  De locatie heeft een aanduiding voor archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat bij ruimtelijke ingrepen, zoals woningbouw of grondwerkzaamheden, een archeologisch onderzoek verplicht is. De resultaten hiervan kunnen leiden tot aanvullende eisen.
- **Vrijwaringszone – Straalpad**
  Over of nabij het plangebied loopt een straalverbinding (bijvoorbeeld voor telecommunicatie), waarvoor een vrijwaringszone geldt. Deze zone kan beperkingen opleggen aan de bouwhoogte (maximaal 17m)



Figuur 2. Bestemmingsplan Herziening Aartswoud, De Weere en De Gouwe 2018 (www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.3 Vereiste onderzoeken

Een wijziging van het bestemmingsplan vereist een zorgvuldig onderbouwd planologisch traject. Naast de hierboven genoemde aspecten zijn aanvullende onderzoeken vereist, zoals:

- Ecologische quickscan en soortenonderzoek;
- Bodemonderzoek;
- Geluidsonderzoek (i.v.m. stiltegebied);
- Watertoets;
- Milieueffectrapportage (indien van toepassing).

Om tijdige besluitvorming mogelijk te maken, wordt geadviseerd om in het vervolgtraject alvast een QuickScan te laten uitvoeren. Vervolgens zouden eventueel verkennende onderzoeken uitgevoerd kunnen worden in het traject hierna. Dit biedt duidelijkheid over ruimtelijke beperkingen, versnelt het vervolgtraject en vergroot de zekerheid voor eventuele marktpartijen. In *Hoofdstuk 10* wordt het vervolgtraject toegelicht.

2.4 Voorzieningen en bereikbaarheid

Aartswoud beschikt over een aantal lokale voorzieningen die bijdragen aan de leefbaarheid en sociale samenhang binnen het dorp. De belangrijkste voorzieningen worden hieronder opgesomd.

Lokale voorzieningen:

- Basisschool de Dubbele Punt (naast plangebied)
- Café De Stompe Toren (ontmoetingsplek, 100 m afstand)
- Hervormde Kerk Aartswoud (cultureel centrum)
- Zorgerf Aartswoud: (zorg – en dagbesteding, lichte verstandelijke beperking)
- Rundveemuseum (educatie en recreatie)
- Voetbalvereniging AGSV
- De Manuelhoeve (camping en streekwinkel)
- Natuurgebieden (fiets- en wandelroutes)

Dagelijkse voorzieningen (nabijgelegen):

- Supermarkt en winkels – ca. 3,5 km afstand
- Huisarts – ca. 3,7 km
- Apotheek – ca, 4,6 km
- Ziekenhuis (Dijklander, Hoorn) – ca. 15 km

Openbaar vervoer

Aartswoud kent een beperkte OV-bereikbaarheid. Er is een regionale busverbinding aanwezig richting omliggende dorpen en NS-station Obdam, maar de frequentie is laag. De meeste inwoners zijn voor vervoer aangewezen op de auto of fiets.

2.5 Ruimtelijke kenmerken

De ruimtelijke analyse van het plangebied is opgesteld door BRO, stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerpbureau. Op basis van terreinverkenning en analyse van de dorpsstructuur blijkt dat het terrein van AGSV logisch aansluit op de bestaande bebouwing van Aartswoud. De locatie ligt direct achter de woonwijk Koetenburg, de meeste recente uitbreiding van het dorp, en vormt daarmee een logische vervolgstap in de ruimtelijke ontwikkeling van het dorp.

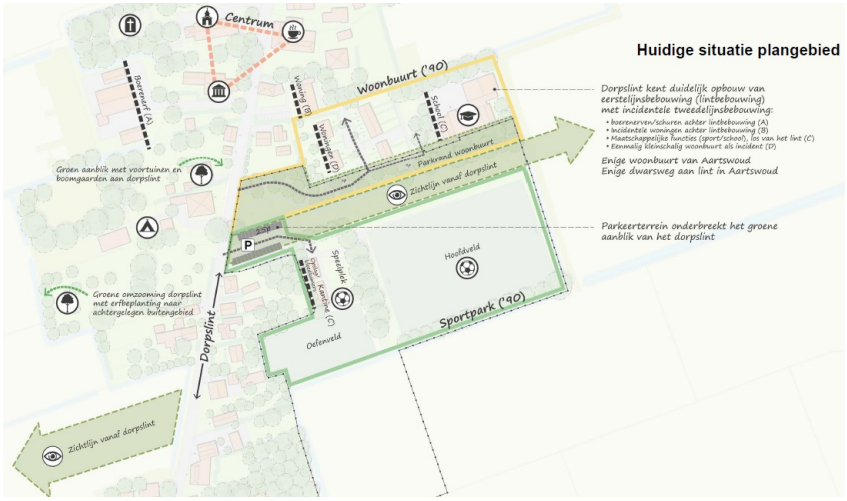
Aartswoud is een klassiek lintdorp met een duidelijke dorpsstructuur: een eerste lijn van bebouwing aan de weg, afgewisseld met open erven, beplanting en incidentele tweedelijns bebouwing. Deze structuur is bepalend voor het karakter van het dorp. Het plangebied ligt op een aftakking van het lint en maakt deel uit van de enige woonwijk van het dorp met een dwarsontsluiting. Deze structuur is belangrijk voor de herkenbaarheid van het dorp en biedt mogelijkheden voor ruimtelijke inpassing.

Aan de zuidzijde grenst het gebied aan de open polder. De overgang van dorp naar landschap is visueel en ecologisch waardevol en vereist zorgvuldige inpassing. Landschappelijke elementen, zichtlijnen en groenzones dienen behouden of versterkt te worden (*zie figuur 3). Figuur 4* toont de relatie van het plangebied tot de dorpsstructuur, verkavelingslogica en landschappelijke structuur.



Figuur 3. Links: groene rand met daarachter open polderlandschap. Rechts: stevige groenstructuur aan de randen (BRO, 2025)

Conclusie
Volgens analyse van BRO biedt de locatie stedenbouwkundig een kansrijke mogelijkheid voor uitbreiding. Mits zorgvuldig vormgegeven en goed afgestemd op de dorpsstructuur en landschappelijke kwaliteiten, past woningbouw hier in de logica van de bestaande verkaveling en schaal van het dorp.



Figuur 4. Ruimtelijke kenmerken plangebied (BRO, 2025)

2.5 Stakeholders

Voor de herontwikkeling van het AGSV-terrein is een stakeholdersanalyse opgesteld *(zie bijlage 1).* Deze analyse brengt in beeld welke partijen betrokken zijn bij of invloed hebben op het proces en in welke rol zij opereren.

Uit de analyse blijkt dat de gemeente Opmeer zowel grondeigenaar als beleidsverantwoordelijke is, en daarmee optreedt als formeel initiatiefnemer en beslisser. De dorpsraad en inwoners van Aartswoud zijn belangrijke beïnvloeders in het maatschappelijk en politiek-bestuurlijk draagvlak. Zij hebben het belang van woningbouw nadrukkelijk onder de aandacht gebracht in het kader van leefbaarheid.

De voetbalvereniging AGSV is als huidige gebruiker van de locatie direct belanghebbende, evenals de aangrenzende agrariër. De provincie Noord-Holland heeft een toetsende en kaderstellende rol, met name vanwege de ligging van het terrein binnen het Beschermd Landschap.

Het gemeentelijk woningbedrijf kan een rol spelen indien er sociale huurwoningen worden gerealiseerd. In dat geval kan het woningbedrijf verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling van deze woningen, of het nu gaat om het verkrijgen van grond of het zelf ontwikkelen van het woningaanbod. Dit betekent dat het woningbedrijf op het moment van ontwikkeling bij het planaanbod betrokken zal zijn, maar de precieze rol zal o.a. afhangen van de gekozen grondstrategie en het type woningen dat gerealiseerd wordt.

2.6 Inbreng gesprekken stakeholders

In het kader van dit onderzoek zijn oriënterende gesprekken gevoerd met de eerdergenoemde stakeholders, waaronder de dorpsraad, AGSV, provincie Noord-Holland, lokale ondernemers en omliggende grondeigenaren. De gevoerde gesprekken geven inzicht in wensen, zorgen en kansen ten aanzien van woningbouw en ruimtelijke ontwikkeling op en rondom het AGSV-terrein.

Dorpsraad
De dorpsraad benadrukt al twee jaar dat woningbouw in Aartswoud noodzakelijk is om de leefbaarheid te behouden en stellen dat de continuïteit van voorzieningen zoals de basisschool en voetbalvereniging AGSV hiervan afhankelijk is. Zij wijzen op het belang van sociale koopwoningen voor lokale inwoners. Ook wordt aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid rondom Basisschool De Dubbele Punt.

De provincie Noord-Holland
De provincie ziet de AGSV-locatie zowel ruimtelijk als beleidsmatig kansrijker voor woningbouw dan alternatieve lintlocaties, mits de kernkwaliteiten van het landschap behouden blijven. Bebouwing in weidevogelgebied binnen beschermd landschap wordt als niet haalbaar en complex beoordeeld.

De provincie adviseert om maatwerk boven de 25 woningen te verkennen (zie paragraaf 3.2), met een gemengd woonprogramma gericht op doorstroming en levensloopbestendigheid. Een hoger woningbouwaantal draagt volgens hen bij aan de toekomstbestendigheid van voorzieningen en versterkt de leefbaarheid van het dorp. Kleinschalige invullingen brengen het risico met zich mee dat binnen afzienbare tijd opnieuw ruimtelijke knelpunten ontstaan.

De voetbalvereniging AGSV
AGSV staat in principe positief tegenover verplaatsing van het hoofdveld, mede gezien de woningbouwopgave in het dorp. Verplaatsing richting het huidige trainingsveld, eventueel met een kwartslag gedraaid, wordt als haalbaar gezien. Verplaatsing naar de overzijde van de Schoolstraat wordt als minder wenselijk beschouwd vanwege windbelasting en ligging.

De vereniging wil haar rol als ontmoetingsplek versterken en staat open voor uitbreiding van activiteiten, mits ondersteund door passende voorzieningen. Er is recent geïnvesteerd in nieuwe toiletten. De kleedkamers zijn beperkt in aantal maar functioneel; de sportkantine is verouderd en toe aan vernieuwing. De eerdergenoemde signalen zijn afkomstig uit een gesprek met twee bestuursleden van AGSV.

Eigenaren van Café de Stompe Toren
De café-eigenaren benadrukken de sociale waarde van hun zaak, met een breed publiek van jong tot oud. Er wordt veel georganiseerd in het dorp. Vaak tegelijkertijd activiteiten in sportkantine en café (toneel, biljart). Zolang gezondheid dat toelaat, willen zij doorgaan, maar gezien hun leeftijd is een einde aan de exploitatie voorzienbaar. Indien er elders een multifunctioneel gebouw zou komen dan willen zij op termijn appartementen realiseren in het huidige café.

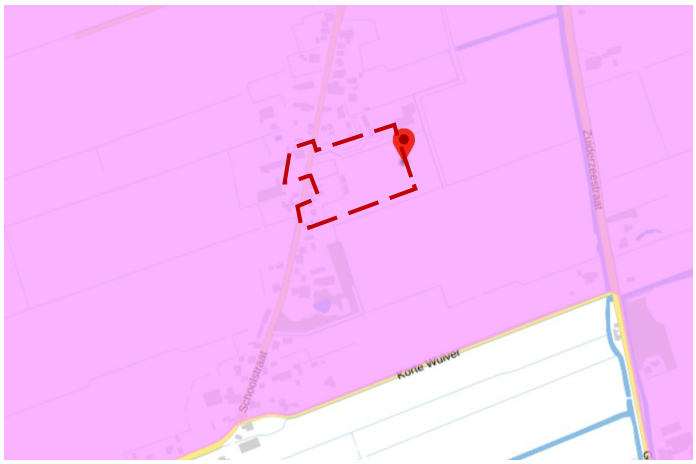
Zij geven aan dat woningbouw nodig is in het dorp, maar pleiten voor woningbouw gericht op de lokale behoefte. Kleinschalige projecten zoals Koetenburg hebben eerder niet geleid tot structurele verbetering van de leefbaarheid. Het structureel en regelmatig realiseren van woningen is volgens hen nodig. Een eventueel multifunctioneel gebouw moet volgens hen minimaal twee ruimten bevatten, waaronder een toneelzaal en ruimte voor biljart en andere dorpsactiviteiten.

Omliggende grondeigenaren
Met grondeigenaren is oriënterend van gedachten gewisseld over de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling in de directe omgeving van het AGSV-terrein. Daarbij zijn belangen, aandachtspunten en randvoorwaarden globaal besproken. Er is begrip voor het maatschappelijke belang van woningbouw en grondeigenaren zijn bereid tot verder overleg.

3. Beleidsmatige kaders

3.1 Provinciaal beleid – beschermd landschap

Een groot deel van Aartswoud ligt binnen het Beschermd Landschap (BL), waaronder het terrein van voetbalvereniging AGSV *(zie figuur 5)*. Voor dit gebied gelden de provinciale kaders zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022 (OV NH2022). Binnen deze verordening zijn drie mogelijkheden benoemd voor woningbouw, afhankelijk van de mate van aantasting van de kernkwaliteiten van het landschap. De specifieke kernkwaliteiten worden in hoofdstuk 4 behandeld.



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

1) *Woningbouw tot 25 woningen met behoud van kernkwaliteiten*
   Binnen deze optie is woningbouw tot maximaal 25 woningen toegestaan, mits de kernkwaliteiten van het landschap volledig behouden blijven. Het gaat hierbij om kleinschalige projecten met minimale impact, die passen binnen het bestaande ruimtelijke en cultuurhistorische karakter.

2) *Woningbouw tot 25 woningen per kern met aantasting van kernkwaliteiten*
   Deze optie biedt ruimte voor maximaal 25 woningen per kern, ook als kernkwaliteiten van het landschap gedeeltelijk worden aangetast. Dit is alleen toegestaan wanneer het plan aantoonbaar bijdraagt aan de leefbaarheid of vitaliteit van de kern, bijvoorbeeld door het versterken van voorzieningen of de dorpsstructuur. De provincie stelt hierbij de voorwaarde dat:
   - het project in één keer en op één locatie wordt gerealiseerd;
   - de regeling slechts éénmaal per kern kan worden toegepast.

3) *Maatwerk bij meer dan 25 woningen*
   Voor woningbouw boven de 25 woningen geldt een maatwerkprocedure. Op 12 maart 2025 heeft de provincie hiervoor uitgangspunten vastgesteld in het document *"Uitgangspunten en werkwijze maatwerk ten behoeve van woningbouwlocaties in Beschermd Landschap"* [1].

   Maatwerk is alleen mogelijk wanneer het plan aantoonbaar bijdraagt aan de leefbaarheid, vitaliteit en voorzieningen van de kern of het dorpslint waaraan gebouwd wordt. Voorbeelden zijn woningbouw die de doorstroming bevordert, jongeren of ouderen huisvest, of het voortbestaan van basisvoorzieningen (onderwijs, sport, cultuur) ondersteunt.

[1] https://www.noord-holland.nl/Actueel/Archief/2025/Maart_2025/Maatwerktraject_voor_bouwen_meer_dan_25_woningen_in_Beschermd_Landschap

Procedure en doorlooptijd

- **Opties 1 en 2** vallen binnen het reguliere gemeentelijke planproces.
- **Optie 3 (maatwerk)** Vereist een aanvullende procedure. Dit scenario wordt getoetst door de provincie, die het plan aan de opgestelde uitgangspunten van het provinciaal beleid zal beoordelen. De provincie neemt een afzonderlijk besluit, wat het proces complexer maakt. Dit maatwerktraject vraagt om vroegtijdige afstemming met de provincie en de betrokkenen, en zal naar verwachting ongeveer één jaar extra in beslag nemen. Zie *bijlage 2* voor een gedetailleerd overzicht van het maatwerktraject en de te volgen stappen.

De ruimtelijke doorwerking van deze beleidskaders wordt nader uitgewerkt in *hoofdstuk 4.*

3.2 Regionaal beleid

Regionale woondeal 2.0 Noord-Holland Noord
In de Regionale Woondeal 2.0 zijn afspraken gemaakt om bij te dragen aan de woningbouwopgave van 40.000 woningen in Noord-Holland Noord, met bijzondere aandacht voor betaalbare woningen, mede vanwege de stijgende woningprijzen. Gemeenten in de regio hebben afgesproken dat 2/3de van de nieuwbouwopgave te realiseren in het betaalbare segment. Dit segment bestaat uit sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en koopwoningen met een maximale prijs van € 355.000 (prijspeil 2023[2]). Daarnaast geldt dat gemeenten die minder dan 30% sociale huurwoningen in hun huidige woningvoorraad hebben, verplicht zijn om 30% sociale huur op te nemen in hun toekomstige woningbouwprogrammering.

Woonakkoord 2020-2025 – regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland
In het woonakkoord voor de regio Westfriesland zijn doelstellingen en opgaven betreffende het wonen in de regio opgesteld en vervolgens omgezet in samenwerkingsafspraken en acties. De opgaven die gesteld worden hebben betrekking op de nieuwbouw van woningen en op de bestaande woningvoorraad. In totaal worden onderstaande tien opgaven benoemd:

1. Opvoeren van de woningbouwproductie;
2. Ruimte voor nieuwe, duurzame en betaalbare plannen;
3. Diversiteit vergroten o.a. door complementair bouwen;
4. Bestaande woningvoorraad verduurzamen en voorbereiden op aardgasvrije wijken;
5. Stedelijke vernieuwing inzetten;
6. Langer zelfstandig thuis wonen bevorderen;
7. Klimaatadaptieve beheersmaatregelen treffen;
8. Niet-vitale recreatieparken transformeren;
9. Voldoende woonvoorzieningen voor buitenlandse werknemers, in balans met de omgeving;
10. Innovatie stimuleren.

3.3 Gemeentelijk beleid en visie

Toekomstvisie Opmeer 2030: Vitale dorpen in een vitale gemeente
In de Toekomstvisie zijn vijf ambities opgesteld. Deze zijn opgesteld in samenwerking met de inwoners van de gemeente via verschillende participatiebijeenkomsten. Deze ambities zijn:

- Vitale dorpen in een vitale gemeente
- Een zorgzame gemeenschap
- Een duurzame toekomst
- Een aantrekkelijk landschap
- Een bereikbaar bestuur

[2] In 2025 is de grens voor betaalbare koopwoningen gesteld op € 405.000.

Woningbouw in de kleine kernen
In de kleine kernen worden initiatieven gesteund voor kleinschalige woningbouw. Dat gebeurt op de locaties waar dit mogelijk is. De gemeente werkt mee om leegstaande gebouwen her te bestemmen voor woningen. Een groot deel van de te ontwikkelen woningen zijn betaalbare starters- of seniorenwoningen.

Woonvisie 2023 – 2028 'Een (t)huis voor iedereen in Opmeer'
In de raadsvergadering van 5 oktober 2023 is de woonvisie 2023 – 2028 'Een (t)huis voor iedereen in Opmeer' vastgesteld. Met dit beleidskader wil de gemeente Opmeer enerzijds kunnen inspelen op de krapte en betaalbaarheid in de woningmarkt en anderzijds richting geven aan de maatschappelijke behoeften, zoals de huisvesting van doelgroepen. Samengevat biedt de woonvisie de volgende actiepunten voor nieuwbouw in het uitvoeringprogramma:

- We voldoen aan de afspraken uit de regionale woondeal 2.0 om 2/3de betaalbaar te bouwen, waarvan minimaal 30% sociale huur (2023-2028);
- We stellen waar mogelijk bestaande plannen zonder vastgestelde afspraken bij om beter aan te sluiten op de eisen uit de regionale woondeal 2.0 (2023-2028);
- We zorgen dat nieuwe plannen voldoen aan de eisen uit de regionale woondeal 2.0, maar zijn hierin flexibel. Sommige locaties zijn immers hiervoor geschikter dan andere (2023-2028);
- We blijven gebruik maken van de zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding bij nieuwbouw (2023-2028);
- We stellen een doelgroepenverordening op om woningbouwcategorieën, wanneer gewenst, op te kunnen nemen in het omgevingsplan (2024 – 2025);
- We blijven gebruik maken van de starterslening en informeren hier actief over (2023-2028);
- We onderzoeken locaties voor flexwoningen, met name waar we grip op grond hebben (2023-2028);
- We stimuleren bijzondere woonconcepten zoals een Knarrenhof, een CPO, erfdelen in het landelijk gebied en mogelijke andere bijzondere woonvormen (2023-2028);
- *We realiseren samen met onze partners op de woningmarkt nieuwbouw in de kleine kernen voor het behoud van voorzieningen (2023-2028).*
- In 2023 kent de gemeente Opmeer nog geen flexwoningen. In 2028 staan er minimaal 20 flexwoningen in de gemeente.



Figuur 6. Een (t)huis voor iedereen (Bron: Woonvisie 2023 – 2028 Stec groep).

Coalitieprogramma 2022-2026
In het coalitieprogramma wordt het belang van woningbouw in de kleinere kernen van Opmeer benadrukt om de leefbaarheid te waarborgen. Het verzoek is bouwen van betaalbare woningen waar jongeren kunnen starten en vervolgens in eigen dorp kunnen doorstromen. Voor Aartswoud is als actiepunt aangeven dat in samenwerking met de dorpsraad gezocht wordt naar een geschikte uitbreidingswijk.

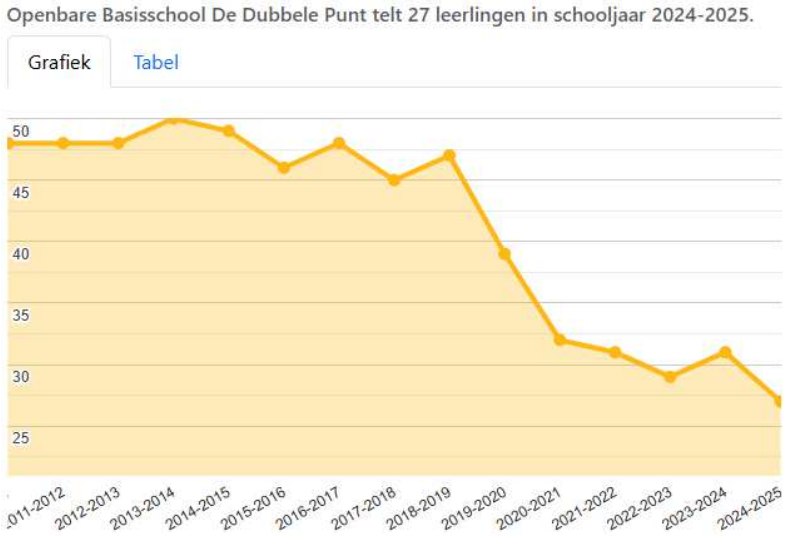
Sportakkoord 2.0
Iedereen (van jong t/m oud, met of zonder beperking, ongeacht afkomst of achtergrond) op een veilige manier de kracht en het plezier van sport en bewegen laten ervaren. Hiervoor is het nodig om de huidige voorzieningen in ieder geval in stand te houden en zo nodig te verbeteren.

Beleidsplan BOSS
De gemeente Opmeer is bezig met een nieuwe visie op de buitenruimte. Het huidige speelruimtebeleid stamt uit 2005. In 2015 is hier een evaluatie op geschreven. Nu er anno 2024 behoefte is aan actualisatie, willen we dit beleid verbreden. De gemeente Opmeer gunt alle inwoners dat zij de buitenruimte kunnen gebruiken om te bewegen, ontmoeten, sporten en spelen (oftewel BOSS).

3.4 Kamervragen

In januari 2024 zijn door leden van de Tweede Kamer vragen gesteld over het behoud van basisscholen in kleine kernen. Aanleiding hiervoor zijn landelijke signalen van dalende leerlingenaantallen, waardoor de continuïteit van het onderwijsaanbod onder druk komt te staan. Dit is ook in Aartswoud merkbaar.

Uit lokale prognoses blijkt dat het leerlingenaantal op basisschool De Dubbele Punt de komende jaren verder kan afnemen *(zie figuur 7).* Deze trend raakt direct aan de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp. De basisschool vervult een essentiële rol binnen de gemeenschap, niet alleen als onderwijsinstelling, maar ook als sociale en maatschappelijke ontmoetingsplek.



Figuur 7. Prognose leerlingenaantal Basisschool de Dubbele punt (bron: allecijfers.nl).

In de raadsinformatiebrief van het college van B&W (2024) is bevestigd dat de gemeente inzet op behoud van kleine scholen en werkt aan een nieuw Integraal Huisvestingsplan (IHP). Dit plan, opgesteld in samenwerking met schoolbestuur Allure, moet richting geven aan toekomstbestendige onderwijshuisvesting. Onderdeel hiervan is de verbetering van de voorzieningen op De Dubbele Punt.

De relatie met de woningbouwopgave is evident: een beperkt en verouderd woningaanbod zorgt voor beperkte instroom van jonge gezinnen, met als gevolg een dalende schoolpopulatie. De toevoeging van passende woningen kan bijdragen aan:

- het aantrekken en behouden van jonge gezinnen;
- het stabiliseren van het leerlingenaantal;
- en daarmee het veiligstellen van de basisschoolfunctie op langere termijn.

3.5 Conclusie

De beleidsmatige kaders op provinciaal, regionaal en lokaal niveau bieden duidelijke mogelijkheden voor woningbouw in Aartswoud, mits deze zorgvuldig wordt ingepast. Zowel de Regionale Woondeal als de gemeentelijke woonvisie leggen nadruk op betaalbaarheid, differentiatie en behoud van voorzieningen. Juist in kleine kernen zoals Aartswoud is woningbouw essentieel om de leefbaarheid te versterken en het voortbestaan van voorzieningen te waarborgen.

De ligging binnen het Beschermd Landschap maakt de opgave complex, maar niet onmogelijk. Het vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke onderbouwing. Voor plannen boven de 25 woningen is maatwerk vereist, waarbij de provincie nadrukkelijk een toetsende en bepalende rol speelt.

De herontwikkeling van de AGSV-locatie biedt een kans om bij te dragen aan een toekomstbestendig dorp. Een goede balans tussen ruimtelijke kwaliteit, programmatische invulling en bestuurlijke haalbaarheid is daarbij cruciaal.

4. Ruimtelijke en milieutechnische randvoorwaarden

4.1 Spuitzonering – ruimtelijke implicaties

Het plangebied grenst aan agrarische gronden waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. De aanwezigheid van deze zogenoemde spuitzones vormt een relevante milieutechnische randvoorwaarde bij woningbouw. De verspreiding van spuitmiddelen – ook wel drift genoemd – kan gevolgen hebben voor de gezondheid en het verblijfsklimaat van toekomstige bewoners.

In dit haalbaarheidsonderzoek is hierover een verkennend gesprek gevoerd met Adromi, een gespecialiseerd adviesbureau op het gebied van spuitsanering en ruimtelijke ordening. De input van dit bureau is gebruikt als basis voor de onderstaande analyse van risico's, maatregelen en stedenbouwkundige aandachtspunten. Daarnaast is informatie gehaald uit het memo van de gemeente Opmeer inzake spuitzonering[3].

Hoewel de risico's in kaart zijn gebracht en mogelijke mitigerende maatregelen worden voorgesteld, blijft er een juridisch risico bestaan met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van de woningbouw in deze spuitzones.

Juridische kader en afstandsnormen
Op basis van jurisprudentie van de Raad van State wordt bij woningbouw nabij agrarisch gebruik een voorzorgsafstand van 50 meter gehanteerd tot gevoelige functies (zoals woningen, tuinen, sportvelden en speelplekken). Binnen deze zone is woningbouw enkel mogelijk als aanvullende maatregelen worden getroffen om blootstelling aan drift te beperken.

Belangrijke juridische aandachtspunten:

- Deze 50 meter is geen harde wettelijke norm, maar wordt feitelijk wel als ondergrens toegepast in ruimtelijke besluitvorming.
- Fiets- en wandelroutes vallen doorgaans niet onder gevoelige functies.
- De Raad van State stelt dat gebruik van rekenmodellen niet volstaat: fysieke maatregelen, planregels en afspraken zijn vereist.

Impact op plangebied
Op basis van een analyse door BRO is een kaartbeeld opgesteld waarin de 50-meter voorzorgsafstand is geprojecteerd op het plangebied. Hieruit blijkt dat een aanzienlijk deel van het terrein binnen deze zone valt. Zonder aanvullende maatregelen of herinrichting blijft er in de huidige situatie nauwelijks ruimte over voor woningbouw *(zie figuur 8).*

[3] https://www.opmeer.nl/spuitzonering



Figuur 8. Omvang van de spuitzone met invloed op woningbouw.

Van belang hierbij is dat de bestaande sportvelden – zich momenteel al binnen deze spuitzone bevinden. Daarmee is op deze locatie al langer sprake van een gevoelige functie in relatie tot de naastgelegen agrarische percelen. Deze bestaande situatie vormt een relevante context bij de beoordeling van de planologische haalbaarheid en de risicoafweging.

Risicobeperking en maatregelen
Indien woningbouw wordt gerealiseerd binnen de 50-meterzone, zijn verschillende mitigerende maatregelen mogelijk. Deze worden onderverdeeld in:

1. Bronmaatregelen (op het agrarisch perceel):
- Gebruik van erkende spuittechnieken met 75% of 99% driftreductie (bijvoorbeeld luchtassistentie of precisiespuiten);
- Afspraken met de agrariër over beperking van spuitmomenten (bijv. geen spuitenwerkzaamheden bij ongunstige windrichting);
- Mogelijk gebruik van subsidieregelingen voor duurzame spuittechniek via waterschap of provincie.

2. Overdrachtsmaatregelen (tussen agrarisch perceel en woonfunctie):
- Aanleg van een groene bufferzone (zoals een haag of watergang);
- Stedenbouwkundige inrichting met wegen of parkeerplaatsen als tussenruimte;
- Fysieke afscherming met schermen of beplanting langs de perceelgrens.

3. Gevolgmaatregelen (beperken van schade na drift):
- Aanleg van wateropvang of monitoring van drift;
- Informeren van omwonenden over spuitmomenten;
- Deze maatregelen zijn in de praktijk minder effectief en worden gezien als aanvullend.

Afweging mitigerende maatregelen
Uit praktijkervaring en advies van onder andere Adromi blijkt dat gevolgmaatregelen doorgaans moeilijker te implementeren zijn en minder effectief werken dan preventieve maatregelen. Omdat ze

pas ingrijpen nadat drift heeft plaatsgevonden, zijn ze vaak minder kostenefficiënt en complexer in uitvoering. Om deze redenen wordt geadviseerd de focus primair te leggen op bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen. Deze vormen van preventie bieden betere juridische en ruimtelijke borging en sluiten aan bij actuele jurisprudentie en uitvoeringspraktijk, echter biedt dit geen garantie.

Ruimtelijke afweging
De stedenbouwkundige modellen in dit rapport *(zie hoofdstuk 7)* houden niet strikt vast aan de 50-meterzone, omdat dit het woningbouwprogramma te zeer zou beperken. In plaats daarvan is gekozen voor een realistische benadering met inzet op mitigerende maatregelen, bufferzones en juridisch verankerde afspraken. Dit vergt in een vervolgtraject nadere uitwerking, waarbij specialistisch advies opnieuw wordt aanbevolen.

Let op: Ook indien wordt ingezet op driftreducerende maatregelen, blijft er een juridisch risico bestaan. De Raad van State heeft geoordeeld dat plannen binnen spuitzones bijzonder zorgvuldig moeten worden gemotiveerd. Dit risico dient meegewogen te worden in de besluitvorming.

Wanneer binnen de 50 meter woningbouw wordt gerealiseerd wordt een vervolgtraject geadviseerd om een specialistisch adviesbureau te betrekken bij het vastleggen en toetsen van de gekozen strategie. Zie paragraaf voor de juridische borging en de benodigde afspraken.

4.2 Bodemkwaliteit en waterhuishouding

Bij de beoordeling van woningbouwlocaties spelen zowel de bodemgesteldheid als de waterhuishouding een essentiële rol. Deze factoren bepalen of een locatie fysiek geschikt is voor ontwikkeling, of er aanvullende maatregelen nodig zijn, en in hoeverre kosten of risico's kunnen ontstaan in de planuitvoering.

Bodemkwaliteit
De huidige locatie heeft langdurig dienstgedaan als sportterrein. Op basis van deze functie is de verwachting van verontreiniging beperkt, zeker in vergelijking met voormalige bedrijfsmatige locaties. Er zijn geen aanwijzingen dat er sprake is van zware bodemvervuiling, zoals asbest, olie- of chemische resten. Desondanks is het noodzakelijk om bij een mogelijk vervolg een bodemonderzoek uit te laten voeren, in lijn met de vereisten uit het Besluit bodemkwaliteit. Geadviseerd wordt om dit in het vervolgtraject in beeld te krijgen.

Waterhuishouding
De locatie ligt binnen een open poldergebied waar het grondwaterpeil relatief hoog kan zijn en waar afwatering nauwkeurig moet worden geregeld. Binnen het huidige sportterrein zijn geen meldingen van structurele wateroverlast bekend, maar de transitie naar woningbouw betekent een fundamentele verandering van het maaiveldgebruik.

Voor woningbouwontwikkeling in dit type gebied is het van belang om:

- inzicht te verkrijgen in het grondwaterpeil en de fluctuatiezone;
- te beoordelen of ontwatering, ophoging of drainage nodig zijn;
- en te zorgen voor voldoende waterberging en infiltratiecapaciteit in het ontwerp.

Een specifiek aandachtspunt is de mogelijke demping van bestaande sloten of watergangen binnen het plangebied. Indien water wordt gedempt, geldt een compensatieplicht op basis van het geen-verliesprincipe. Dit houdt in dat bij het vervallen van open water minimaal een gelijke hoeveelheid bergingscapaciteit moet worden teruggebracht binnen of nabij het plangebied. Ook het extra verhard oppervlak (woningen, wegen) moet worden gecompenseerd met voldoende waterberging.

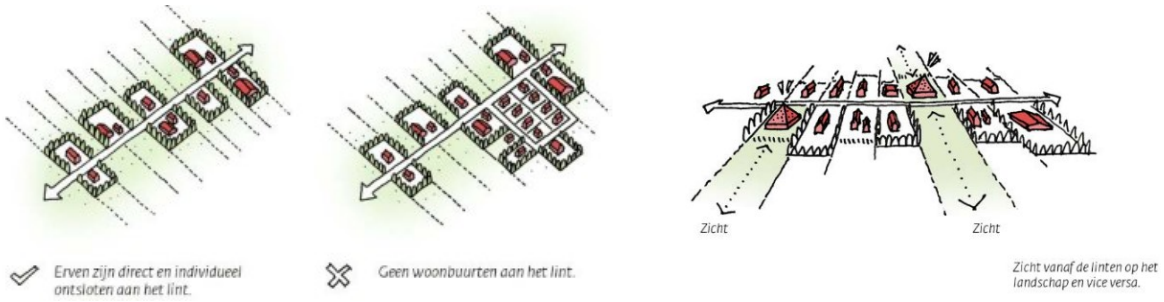
Afstemming met het waterschap (Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier) is in dit stadium nog niet aan de orde. In een eventuele vervolgfase moet tijdig in overleg met het waterschap treden om de exacte eisen voor watercompensatie en berging in beeld te brengen

4.3 Landschap en ecologie

Zoals benoemd *in paragraaf 3.1* ligt het AGSV-terrein binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Dit betekent dat zowel landschappelijke als ecologische kernkwaliteiten beschermd zijn. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten daarom zorgvuldig worden afgestemd op de karakteristieken van het landschap én de aanwezige natuurwaarden. Binnen dit kader geldt zowel het provinciale beleid voor Beschermd Landschap als de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie als toetsingskader. In dit hoofdstuk zijn deze aspecten gesplitst in een landschappelijke en een ecologische uitwerking.

4.3.1 Beschermd landschap en ruimtelijke hoofdstructuur

De landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van Aartswoud vormen een belangrijk uitgangspunt voor toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Adviesbureau BRO heeft hiervoor op basis van de provinciale beleidskaders een aantal concrete aandachtspunten opgesteld. *Figuur 9* toont belangrijke richtlijnen uit de Leidraad.



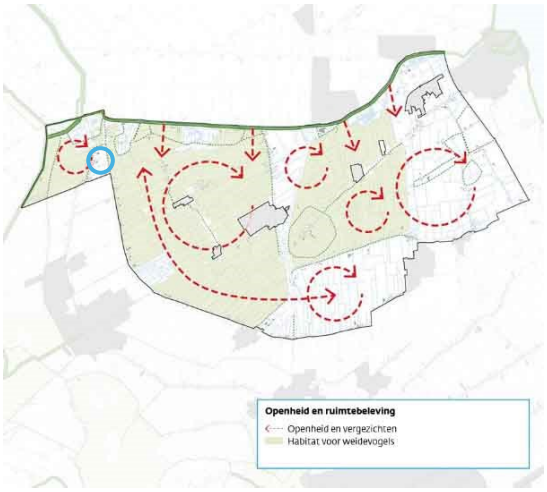
Figuur 9. Richtlijn uit Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Punten van aandacht met betrekking op het landschap

- Langgerekte zichtlijnen door het landschap tussen de dorpslinten zijn belangrijk voor het karakteristieke landschap (BPL).
- Zicht vanaf dorpslint op het open landschap is waardevol (BPL).
- Aartswoud is, als dorpslint, één van de ruimtelijke dragers van het karakteristieke landschap (BPL).
- Tweedelijns bebouwing achter het lint is niet wenselijk aangezien het een aantasting is van de kernkwaliteit van het dorpslint (BPL)
- Bebouwingsdichtheid van dorpslinten en profiel van de weg zijn belangrijk voor de identiteit van het dorpslint (Leidraad Landschap en Cultuurhistorie).
- Dwarswegen in de polder hebben geen bebouwing (Leidraad Landschap en Cultuurhistorie).
- Ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van het landschappelijke karakteristiek (BPL).
- Ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het versterken van de beleving van de openheid van het landschap (Leidraad Landschap en Cultuurhistorie).
- De overgang tussen dorpslint en open landschap dient een zachte verspringende lijn te zijn (Leidraad Landschap en Cultuurhistorie).
- Het is van belang dat de huidige verkavelings- en slotenstructuur zichtbaar blijft (Leidraad Landschap en Cultuurhistorie).

Doorkijk naar ruimtelijke vertaling
De benoemde uitgangspunten vormen een belangrijk toetsingskader voor de verdere planvorming. *In hoofdstuk 7* wordt het stedenbouwkundig concept uitgewerkt, met specifieke aandacht voor de landschappelijke inpassing in relatie tot deze uitgangspunten.

4.3.2 Beschermd landschap en ruimtelijke hoofdstructuur
Naast landschappelijke aspecten zijn ook ecologische waarden van belang. Het plangebied ligt weliswaar binnen het BPL, maar buiten het formele provinciale weidevogelgebied *(zie figuur 10)*. Dit vormt een belangrijk onderscheid, aangezien voor het weidevogelgebied aanvullende ecologische restricties gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.



Figuur 10. Weidevogelgebied Aartswoud (blauwe cirkel: AGSV-locatie)

Bij verdere planvorming zal ecologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. Een ecologische quickscan is nodig om vast te stellen of beschermde soorten (bijvoorbeeld broedvogels, vleermuizen of amfibieën) aanwezig zijn. Afhankelijk van de uitkomsten kunnen mitigerende maatregelen of aanvullende vergunningen noodzakelijk zijn. Het advies is om de ecologische quickscan direct in eventueel vervolgtraject uit te laten voeren.

In gesprekken met één van de omliggende grondeigenaren is de overzijde van de Schoolstraat benoemd als mogelijke alternatieve locatie voor verplaatsing van sportvoorzieningen. Deze percelen liggen echter volledig binnen het weidevogelgebied en zijn in eerdere verkenningen door de provincie als ecologisch en beleidsmatig ongeschikt aangemerkt. Juist het feit dat de huidige AGSV-locatie buiten deze ecologische begrenzing valt, draagt bij aan de ruimtelijke en ecologische kansrijkheid van deze locatie voor woningbouw.

4.4 Infrastructuur
De ontwikkeling van woningbouw op het voormalige AGSV-terrein kan directe gevolgen hebben voor de verkeerssituatie. Een zorgvuldige beoordeling van infrastructuur, verkeersveiligheid en toekomstige bereikbaarheid is essentieel om het plan uitvoerbaar en acceptabel te maken voor de omgeving.

Dorpsstructuur en ontsluiting
Het plangebied is bereikbaar via Koetenburg, een relatief smalle straat die aansluit op het historische dorpslint. Deze weg is deels ingericht als erfontsluiting en ligt in de directe nabijheid van basisschool De Dubbele Punt.

In de wijkschouw van 2023 en in gesprekken met de dorpsraad *(zie paragraaf 2.6)* is nadrukkelijk aandacht gevraagd voor een gevoel van onveiligheid op deze route, met name tijdens breng- en haalmomenten bij de school. Hoewel dit primair om subjectieve veiligheidsbeleving gaat, onderstreept het wel het belang van een verkeersveilige inrichting van de omgeving.

Bij de verdere planontwikkeling wordt daarom geadviseerd om expliciet aandacht te besteden aan:

- De verkeersveiligheid rondom de school;
- Een mogelijke herinrichting van de Koetenburg (verbreding, schoolzone);
- het waarborgen van een veilige ontsluiting van de nieuwe woningen.

Toekomstige verkeersgeneratie
Gezien het kleinschalige karakter van de ontwikkeling wordt slechts een beperkte toename van verkeersbewegingen verwacht. Toch is het belangrijk om rekening te houden met:

- piekdrukte rondom schooltijden en evenementen bij sportvoorzieningen;
- het veilig kunnen afwikkelen van verkeer van en naar de nieuwe woningen;
- voldoende ruimte voor hulpdiensten, bezorgverkeer en afvalinzameling.

Ondergrondse infrastructuur
De uitgevoerde KLIC-melding laat zien dat er een vrijvervalriool door het terrein loopt *(zie bijlage 3).* Dit type riool is gevoelig voor verstoring vanwege de benodigde afloop richting een gemaal.
Bij het ontwerp van de verkaveling en openbare ruimte moet zorgvuldig worden omgegaan met:

- de exacte ligging van dit riool;
- de noodzaak tot bescherming of mogelijke verlegging;
- afstemming met het waterschap en rioleringsbeheer.

Hoewel de aanwezigheid van dit riool geen directe belemmering vormt, is het raadzaam in een vervolgfase:

- de tracés nauwkeurig te laten inmeten;
- de technische randvoorwaarden met nutsbeheerders af te stemmen;
- en mogelijke verleggingskosten op te nemen in de exploitatieberekening.

Afvoer en riolering
Een technisch adviseur heeft aangegeven dat bij nieuwe woningbouwontwikkeling wordt geadviseerd om een nieuwe persleiding aan te leggen, met lozing op een afzonderlijk gemaal. De kosten voor deze nieuwe persleiding, rioleringsaanpassing en een extra gemaal zijn op basis van de huidige raming vastgesteld op ongeveer € 630.000 (incl. BTW). In hoofdstuk 8 Financiële haalbaarheid wordt hier verder op ingegaan.

Zendmast
De zendmast, momenteel gesitueerd op de kerk Stompe Toren, dient herplaatst te worden. Indien geen woningbouw plaatsvindt zal er alsnog een alternatief moeten komen. Het wordt aanbevolen om in de verdere planontwikkeling rekening te houden met een geschikte herinpassing van de zendmast. Deze herplaatsing heeft invloed op zowel de ruimtelijke ordening als de infrastructuur.

Het wordt aanbevolen om in een vervolgtraject alternatieven te onderzoeken, waarbij de impact op de dorpsstructuur en de technische haalbaarheid in overweging worden genomen.
Een zorgvuldig afwegingsproces en afstemming met betrokken partijen zoals KPN en de gemeente is essentieel om een goede integratie van de zendmast in de herontwikkeling van Aartswoud te waarborgen.

4.5 Samenvatting randvoorwaarden

Op basis van de analyse van de ruimtelijke en milieutechnische randvoorwaarden zijn de volgende hoofdpunten van belang voor de verdere ontwikkeling van het AGSV-terrein:

- **Spuitzonering**: De aanwezigheid van spuitzones door agrarisch gebruik heeft belangrijke juridische en ruimtelijke implicaties. Er is een risico op gezondheids- en verblijfseffecten voor toekomstige bewoners door drift van gewasbeschermingsmiddelen. Dit risico kan worden gemitigeerd door bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en fysieke bescherming, maar er blijft een juridisch risico. Het is cruciaal om op korte termijn deze maatregelen op een juridisch verantwoorde manier vast te leggen, zodat de planologische en juridische risico's zoveel mogelijk worden beperkt.

- **Bodem en waterhuishouding**: Er zijn geen directe belemmeringen door bodemvervuiling, maar nader bodemonderzoek is aanbevolen. Wat betreft de waterhuishouding moet worden gecontroleerd of aanvullende maatregelen zoals ontwatering of waterberging nodig zijn, vooral vanwege de polderachtige ligging van het terrein. Het advies is om beide onderzoeken in een eventueel vervolgtraject op te starten.

- **Landschappelijke en ecologische waarden**: Het AGSV-terrein ligt binnen het Beschermd Landschap, wat strengere eisen stelt aan ruimtelijke inpassing en ecologische bescherming. Aangezien het terrein buiten het formele weidevogelgebied valt, biedt dit meer ruimte voor woningbouw. Er moeten echter wel op korte termijn een ecologische QuickScan worden uitgevoerd om te onderzoeken of er beschermde diersoorten aanwezig zijn. Advies is om dit vroegtijdig in het vervolgtraject te laten uitvoeren.

- **Infrastructuur en verkeersveiligheid**: De ontsluiting via Koetenburg vereist aandacht, vooral met betrekking tot verkeersveiligheid rondom de basisschool. Aangezien de toename van verkeer relatief klein is, is het belangrijk dat er adequate verkeersmaatregelen getroffen worden, vooral tijdens piektijden. Ook de aanwezigheid van ondergrondse infrastructuur, zoals het vrijvervalriool, vraagt om zorgvuldige afstemming in de verdere uitwerking.

- **Zendmast**: De zendmast op de kerk moet verplaatst worden (ook indien geen woningbouw zal plaatsvinden). Er is een noodzaak om in de vervolgplanning een geschikte locatie voor de herinpassing van de zendmast te vinden, met aandacht voor zowel technische haalbaarheid als de impact op de dorpsstructuur.

- **Riolering en persleiding**: Het bestaande rioleringssysteem biedt onvoldoende capaciteit voor de toevoeging van woningen. Een nieuwe persleiding en een afzonderlijk lozingspunt zijn noodzakelijk. De kosten hiervan zijn geraamd op circa €630.000 inclusief btw.

Samenvattend vormen deze randvoorwaarden het kader voor de verdere planvorming en de nodige vergunningprocedures. Een zorgvuldige afweging van alle aspecten is essentieel voor het succes van de herontwikkeling van het AGSV-terrein en voor de waarborging van zowel de juridische als de milieutechnische haalbaarheid. Deze onderdelen worden opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp *(zie Hoofdstuk 7)* en verdere planvorming.

5. Marktbehoefte

De ontwikkeling van woningbouw vereist een onderbouwing van de feitelijke woningbehoefte in de regio. In dit hoofdstuk wordt deze behoefte inzichtelijk gemaakt op basis van demografische trends, het gemeentelijke woonbehoefteonderzoek (2023) en een kernspecifieke analyse van Aartswoud. Het in dit hoofdstuk geschetste beeld is gebaseerd op kwantitatieve databronnen. De weergegeven behoefte betreft daarom een theoretische inschatting, die een indicatief kader schetst.

5.1 Demografische ontwikkeling

Tabel 4 toont de kerncijfers van zowel de gemeente Opmeer als de dorpskern Aartswoud. Aartswoud telt circa 200 huishoudens en 178 woningen, goed voor circa 4% van de gemeentelijke woningvoorraad. De woningvoorraad bestaat voornamelijk uit grondgebonden koopwoningen (73%), aangevuld met huurwoningen (27%), grotendeels in bezit van het gemeentelijk woningbedrijf. Het aandeel huur ligt iets boven het gemeentelijke gemiddelde (25%), maar blijft onder de landelijke streefwaarde van 30%.

Volgens cijfers van het CBS telde Aartswoud in 2024 in totaal 465 inwoners. Dit betekent een lichte afname van 1,7% ten opzichte van 2013 (473 inwoners). Ondanks deze lichte afname is de bevolking de afgelopen tien jaar relatief stabiel gebleven. Wel is sprake van vergrijzing: 31% van de inwoners is 65 jaar of ouder (tegenover 23% gemeentelijk gemiddeld). Het aandeel jongeren en jonge gezinnen ligt aanzienlijk lager. Deze verschuiving leidt tot een toenemende behoefte aan levensloopbestendige woningen en voorzieningen voor ouderen, en vergroot het risico op het voortbestaan van voorzieningen, zoals de basisschool de dubbele Punt.

Tegelijkertijd zijn de woningprijzen fors gestegen. De gemiddelde WOZ-waarde in Aartswoud steeg van €248.000 (2013) naar €449.000 (2024), een toename van 81%. Dit ligt ruim boven het gemeentelijke gemiddelde en heeft gevolgen voor de betaalbaarheid, met name voor starters.

KERN	LEEFTIJD	HUISHOUDENSSAMENSTELLING *	WONINGTYPE EN EIGENDOM	WOZ-WAARDE IN 2024	WOONMILIEU
Gemeente Opmeer 5.139 woningen	Kinderen: 15% Jongeren: 12% Jong/middelbaar: 23% Volwassenen: 27% Ouderen: 23%	Eenpersoons: 33% Stellen: 32% Gezinnen: 35%	Grondgebonden 85% Appartementen: 15% Koop: 75% Particuliere huur: 23% Corporatie huur: 2%	€379.000	Centrum-dorps/landelijk
Aartswoud 178 woningen	Kinderen: 14% Jongeren: 10% Jong/middelbaar: 17% Volwassenen: 28% Ouderen: 31%	Eenpersoons: 33% Stellen: 35% Gezinnen: 33%	Grondgebonden 89% Appartementen: 11% Koop: 73% Particuliere huur: 26% Onbekend: 1%	€449.000	Landelijk

Tabel 4. Demografie Aartswoud t.o.v. gemeente Opmeer (bron: **https://opendata.cbs.nl**).

5.2 Woningvraag gemeente Opmeer

Volgens de prognose van de provincie Noord-Holland groeit het aantal inwoners in de gemeente Opmeer tussen 2025 en 2040 van circa 12.330 naar ruim 13.300 (+8%). Het aantal huishoudens stijgt in diezelfde periode met circa 640 (+12%), wat resulteert in een woningbehoefte van:

- Ca. 745 woningen tot 2032
- Ca.1.270 tot 1.495 woningen tot 2040

De totale woningvraag omvat zowel autonome huishoudensgroei als aanvullende opgaven, waaronder:

- Autonome huishoudensgroei (netto toename en inhalen woningtekort),
- Extra huisvestingsopgaven voor aandachtsgroepen (statushouders, uitstroom beschermd wonen, arbeidsmigranten),
- Verwachte instroom vanuit de Metropoolregio Amsterdam (MRA);
- Opvang Oekraïense vluchtelingen.

Ook vergrijzing speelt een belangrijke rol. De sterkste groei zit in kleine huishoudens van 75 jaar en ouder, gevolgd door huishoudens tussen 35 en 55 jaar. Gezinnen nemen beperkt toe, maar kleinere huishoudens stijgen sterker in aandeel.

Op basis hiervan wordt de jaarlijkse woningbehoefte in de gemeente Opmeer geschat op:

- ca. 100–120 woningen per jaar tot 2032
- ca. 80–100 woningen per jaar tot 2040

5.3 Indicatieve woningbehoefte

In 2025 heeft Sweco een aanvullend woonbehoefteonderzoek uitgevoerd voor Aartswoud. De woningbehoefte tot 2032 wordt geschat op:

- **45–50 woningen**

Planaanbod
Wanneer uitsluitend wordt gekeken naar het harde planaanbod, resteert voor de periode tot 2032 nog een woningbehoefte van:

- **ca. 40–50 woningen**.

Indien ook de zachte plannen worden meegerekend, ontstaat in Aartswoud een tekort van:

- **ca. 25–35 woningen**.

Tussen 2020 en 2024 zijn in Aartswoud slechts vier woningen gerealiseerd, en er zijn geen nieuwe projecten aangekondigd. Hierdoor blijft de disbalans tussen vraag en aanbod bestaan, wat negatieve gevolgen heeft voor de doorstroming en het behoud van jonge huishoudens in het dorp.

5.3.1 Woningtypologie en doelgroepen

De woningvoorraad in Aartswoud bestaat overwegend uit vrijstaande koopwoningen. Deze eenzijdige typologie sluit niet langer aan op de veranderende woningbehoefte. Volgens het gemeentelijk woonbehoefteonderzoek is binnen de kern behoefte aan:

- **Twee-onder-een-kapwoningen** voor gezinnen en lokale doorstromers,
- **Betaalbare (koop- en huur)woningen** voor starters,
- **Levensloopbestendige woningen**, zoals gelijkvloerse woningen of appartementen, voor ouderen met een binding aan het dorp.

Sociale segment – focus op sociale koop
Met betrekking tot het sociale segment is het huidige beeld om in te zetten op sociale koopwoningen. Dit is een bewuste afwijking van het reguliere gemeentelijke beleid.

Deze afwijking wordt gemotiveerd door lokale context en ervaringen:

- In het verleden zijn in Aartswoud op beperkte schaal sociale huurwoningen gerealiseerd. Zowel door de gemeente als door bewoners is dit niet als succesvol ervaren.

- De behoefte aan sociale huur is binnen de gemeente vooral geconcentreerd in grotere kernen met meer voorzieningen (zoals Opmeer en Spanbroek). Aartswoud kent een ander profiel.
- Uit gesprekken met stakeholders en gemeentelijke collega's blijkt dat jongeren uit de regio een sterke voorkeur uitspreken voor betaalbare koopwoningen. Zij geven aan liever te kopen dan te huren, mits het gaat om een toegankelijke prijscategorie.

Senioren woningen
Uit onderzoek van Volkshuisvesting Nederland blijkt dat senioren over het algemeen de voorkeur geven aan wonen nabij voorzieningen zoals zorg, winkels en openbaar vervoer. Aartswoud heeft een beperkt voorzieningenniveau (onder andere basisschool, café, voetbalvereniging en museum). Voor veel basisvoorzieningen zijn bewoners aangewezen op omliggende kernen zoals Hoogwoud en Opmeer.
De beperkte voorzieningen maken Aartswoud minder geschikt voor (grootschalige) seniorenhuisvesting gericht op regionale instroom. Wel kan het toevoegen van enkele levensloopbestendige woningen de interne doorstroming binnen het dorp bevorderen, door ouderen de mogelijkheid te bieden binnen hun eigen kern te blijven wonen.
Door het woningaanbod te verbreden — met name richting starters, jonge gezinnen en kleinere huishoudens — wordt bijgedragen aan een evenwichtiger bevolkingssamenstelling en het behoud van de vitaliteit van de dorpskern. Het voormalige AGSV-terrein biedt hiervoor potentie als locatie voor een kleinschalige, gemengde invulling, passend binnen het bestaande dorpsprofiel.

Breder woningaanbod en dorpsvitaliteit
Door het woningaanbod te verbreden — met name richting starters, jonge gezinnen en kleinere huishoudens — wordt bijgedragen aan een evenwichtiger bevolkingssamenstelling en het behoud van de vitaliteit van de dorpskern. Het voormalige AGSV-terrein biedt hiervoor potentie als locatie voor een kleinschalige, gemengde invulling, passend binnen het bestaande dorpsprofiel. Door woningbouw op het voormalige AGSV-terrein mogelijk te maken, wordt niet alleen voorzien in de lokale behoefte, maar ook bijgedragen aan een evenwichtiger woningbouwprogramma voor de gehele gemeente Opmeer.

5.4 Deelconclusie

De analyse toont aan dat de gemeente Opmeer tot 2032 te maken heeft met een aanzienlijke woningbehoefte, gedreven door huishoudensgroei, vergrijzing en aanvullende huisvestingsopgaven. De verwachte woningbehoefte in Aartswoud is significant, met een behoefte van 45–50 woningen. De focus ligt daarbij op betaalbare woningen voor starters en jonge gezinnen, en levensloopbestendige woningen voor ouderen.

De herontwikkeling van het AGSV-terrein biedt een uitstekende kans om deze vraag te vervullen door middel van een gemengde en kleinschalige woningbouw die aansluit bij de lokale behoefte en de vitaliteit van het dorp versterkt.

Er is een duidelijke voorkeur voor sociale koopwoningen, mede door de negatieve ervaringen met sociale huur in Aartswoud en de voorkeur van jongeren voor koopwoningen. Het toevoegen van levensloopbestendige woningen zou de interne doorstroming kunnen bevorderen, wat essentieel is voor het behoud van het dorpse karakter.

Het AGSV-terrein heeft het potentieel om verschillende woningtypen te huisvesten, wat het plan een kansrijke en evenwichtige oplossing maakt voor de woningbehoefte in Aartswoud. De planontwikkeling moet echter rekening houden met de beperkte harde plancapaciteit, wat vraagt om een versnelde woningbouw om het aanbod aan te vullen en de doorstroming in het dorp te bevorderen.

6. Grondpolitiek

De eigendomssituatie van het AGSV-terrein is in hoofdstuk 3 behandeld. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste sturingskeuzes voor de grondpolitiek, de juridische kaders rondom gronduitgifte (inclusief het Didam-arrest), en de ruimtelijke en milieutechnische aspecten (zoals grondverwerving en spuitsanering) toegelicht.

6.1 Implicaties Didam arrest

Het Didam-arrest, uitgesproken door de Hoge Raad op 26 november 2021, verplicht overheden om bij de verkoop of uitgifte van grond een transparant en objectief selectieproces te hanteren, teneinde het gelijkheidsbeginsel te waarborgen. Dit geldt niet alleen voor verkoop, maar ook voor andere vormen van gronduitgifte zoals erfpacht, grondruil of verhuur[4].
De centrale voorwaarde is dat overheden bij gronduitgifte:

- Meerdere serieuze gegadigden een gelijke kans moeten bieden
- Objectief moeten kunnen onderbouwen dat er slechts één serieuze gegadigde is.

Voor dat laatste bestaan geen vaste criteria. In de praktijk blijkt dit enkel juridisch houdbaar indien:

- De betreffende partij al (grotendeels) eigenaar is van omliggende gronden;
- Alleen die partij beschikt over aantoonbaar unieke expertise of middelen;
- De gronduitgifte deel uitmaakt van een groter project waarvan de partij reeds uitvoerder is.

Indien een gemeente deze uitzonderingsregel niet zorgvuldig toepast, kunnen de volgende risico's ontstaan:

- Schending van het gelijkheidsbeginsel, met mogelijk juridische procedures;
- Vernietiging van overeenkomsten door een rechterlijke uitspraak;
- Schadeclaims van uitgesloten marktpartijen;
- Verlies van bestuurlijk en maatschappelijk vertrouwen. Niet-transparant handelen kan leiden tot negatieve publiciteit en bestuurlijke gevolgen.

In het geval van het AGSV-terrein is de gemeente deels eigenaar en is er geen sprake van een ontwikkelaar die gronden bezit of exclusieve rechten heeft. Er zijn geen zwaarwegende argumenten aan te voeren om één gegadigde aan te wijzen. Geadviseerd wordt om bij gronduitgifte een openbare, transparante en toetsbare selectieprocedure te hanteren om juridische risico's te verkleinen en het draagvlak te vergroten. Het formuleren van criteria die enkel naar een vooraf bepaalde partij toeschrijven, is niet toegestaan[5].

6.2 Grondbeleid

Voor de herontwikkeling dient de gemeente Opmeer een beleidsmatige keuze te maken tussen actief of faciliterend grondbeleid. Deze keuze beïnvloedt in hoge mate de regie, risicoverdeling, invloed op het woningbouwprogramma en de samenwerking met stakeholders.

De uitgangspunten voor het grondbeleid zijn vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2024 (vastgesteld op 16 mei 2024). Hierin wordt ruimte geboden om, bij strategisch belangrijke locaties of in het geval van gemeentelijk eigendom, af te wijken van het basisprincipe van faciliterend grondbeleid.

[4] https://feltz.nl/kennis-delen/het-didam-arrest-waar-staan-we-nu
[5] Hoge Raad, Didam-arrest, 26 november 2021, nadere jurisprudentie

Om de aanzienlijke woningbouwambitie te realiseren voert de gemeente Opmeer situationeel grondbeleid door te faciliteren waar het kan en actief waar dat nodig is [6]. De keuze voor welke vorm van grondbeleid wordt toegepast per ontwikkellocatie hangt af van de maatschappelijke- en beleidsdoelen van de locatie, belangstelling van de marktpartijen voor de locatie, financiële ruimte en risico's en of de gemeente zelf al grondposities heeft.

1) Actief grondbeleid
Bij actief grondbeleid verwerft of behoudt de gemeente de gronden en ontwikkelt deze zelfstandig of via een ontwikkelaar die via een aanbestedingsprocedure wordt geselecteerd. Dit biedt maximale sturingsmogelijkheden op:

- woningtypologie, doelgroep en prijsklasse,
- ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing,
- tempo en fasering van de ontwikkeling.

Gezien de gedeeltelijke eigendomspositie van de gemeente op het AGSV-terrein én de woningbehoefte, zoals beschreven in hoofdstuk 5, is toepassing van actief grondbeleid hier beleidsmatig goed verdedigbaar. Dit valt binnen de kaders van de Nota Grondbeleid, mits voldoende projectcapaciteit (intern of extern) beschikbaar wordt gesteld.

Voordelen:
- Volledige regie over programma, doelgroepen en ruimtelijke inpassing.
- Flexibele bijsturing mogelijk bij veranderende marktomstandigheden.
- Gemeente profiteert van mogelijke waardestijging van gronden.

Nadelen:
- De gemeente draagt het financiële risico bij vertraging of tegenvallende opbrengsten.
- Vereist interne of externe deskundigheid op het gebied van planeconomie, aanbesteding, etc.

2) Faciliterend grondbeleid
Bij faciliterend grondbeleid stelt de gemeente kaders op en laat zij de uitvoering aan marktpartijen, bijvoorbeeld via:

- het vaststellen van planologische kaders,
- anterieure overeenkomsten,
- of het vaststellen van een exploitatieplan.

In deze vorm loopt de gemeente minder risico, maar heeft zij ook minder invloed op het plan.

Voordelen:
- Minder financiële risico's voor de gemeente.
- Benutting van kennis en uitvoeringskracht van marktpartijen.
- Efficiëntievoordelen bij marktgedreven planvorming.

Nadelen:
- Beperkte sturing op de invulling van het woningbouwprogramma.
- Afhankelijkheid van de bereidheid en capaciteit van marktpartijen.

[6] Nota Grondbeleid, vastgesteld op 16 mei 2024

Afweging voor Aartswoud
Voor het AGSV-terrein in Aartswoud wordt geadviseerd om in te zetten op **een actief grondbeleid**, waarbij de herontwikkeling via een openbare aanbesteding wordt gerealiseerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke regierol, kan gestuurd worden op woningtypologie, kwaliteit en doelgroep, en kan een plan worden gerealiseerd dat aansluit bij de woningbehoefte zoals geschetst in hoofdstuk 5.

Daarnaast biedt een aanbesteding ruimte om de creativiteit en expertise van de markt te benutten binnen vooraf vastgestelde kaders. Een voorwaarde voor een integrale en samenhangende gebiedsontwikkeling is wel dat aanvullende gronden worden verworven. Dit wordt verder toegelicht in de volgende paragraaf.

6.2.1 Grondverwerving
Zoals beschreven in hoofdstuk 3, is de gemeente momenteel eigenaar van een deel van het voormalige AGSV-terrein. Voor een integrale ontwikkeling is aanvullende verwerving noodzakelijk, zodat het gehele plangebied via één aanbesteding kan worden uitgegeven.

Aankoop agrarisch perceel
Een belangrijk onderdeel van de verwervingsopgave is het perceel van de aangrenzende agrariër aan de zuidzijde van het plangebied. Dit perceel is essentieel voor het kunnen herplaatsen van het voetbalveld binnen de beoogde ruimtelijke opzet. Indien dit niet mogelijk blijkt, moeten alternatieve locaties worden onderzocht of worden afgezien van woningbouw.

Zonder realistische grondprijs kan de uitvoerbaarheid van het plan onder druk komen te staan. Een tijdige en constructieve onderhandeling is daarom van strategisch belang.

6.3 Spuitzonering – juridische en grondbeleidsmatige borging
Zoals toegelicht *in paragraaf 4.1* vormt de nabijheid van agrarisch gebruik met toepassing van gewasbeschermingsmiddelen een relevante randvoorwaarde voor woningbouw. Het verkleinen van gezondheidsrisico's door drift vraagt niet alleen om ruimtelijke maatregelen, maar ook om duidelijke juridische afspraken, met name wanneer gronden worden verworven.

Juridische borging via BOPA of omgevingsplan
Voor de ontwikkeling wordt op dit moment uitgegaan van een projectbesluit via de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). De gemaakte afspraken kunnen dan juridisch worden geborgd via de vergunningsvoorschriften van de BOPA. Een juridische verankering in het omgevingsplan is in deze fase niet noodzakelijk, maar kan in een later stadium alsnog worden overwogen indien het project wordt doorgezet via een omgevingsplanprocedure.

Aanbeveling
Gezien de juridische en technische complexiteit van dit vraagstuk wordt geadviseerd om in een vervolgtraject een gespecialiseerd adviesbureau te betrekken bij het opstellen, beoordelen en borgen van de afspraken. Deze afspraken kunnen vervolgens juridisch worden geborgd via de vergunningsvoorschriften van de BOPA. Een planologisch-juridische borging in het omgevingsplan is vooralsnog niet aan de orde, maar blijft een optie voor een later stadium.

7. Ontwikkelscenario’s

Op basis van beleidsmatige kaders, ruimtelijke randvoorwaarden en lokale behoefte, zijn er twee scenario’s ontwikkeld voor de herontwikkeling van het AGSV-terrein. Deze scenario’s illustreren verschillende ruimtelijke mogelijkheden binnen het provinciale Beschermd Landschap-beleid.

7.1 Gedeelde uitgangspunten

Voor beide scenario’s gelden concreet de volgende ruimtelijke uitgangspunten als basisuitgangspunten. Het raamwerk en uitgangspunten zijn visueel weergeven op *figuren 11 en 12*

- **Groene parkrand**: Tussen de nieuwbouw en basisschool De Dubbele Punt wordt een landschappelijke overgangszone gecreëerd, die niet alleen de open zichtlijnen behoudt, maar ook functioneert als gedeelde verblijfsruimte voor buurtbewoners en de school.

- **Herpositionering hoofdveld:** Het hoofdveld van de voetbalvereniging wordt een kwartslag gedraaid en tegen het trainingsveld geplaatst.

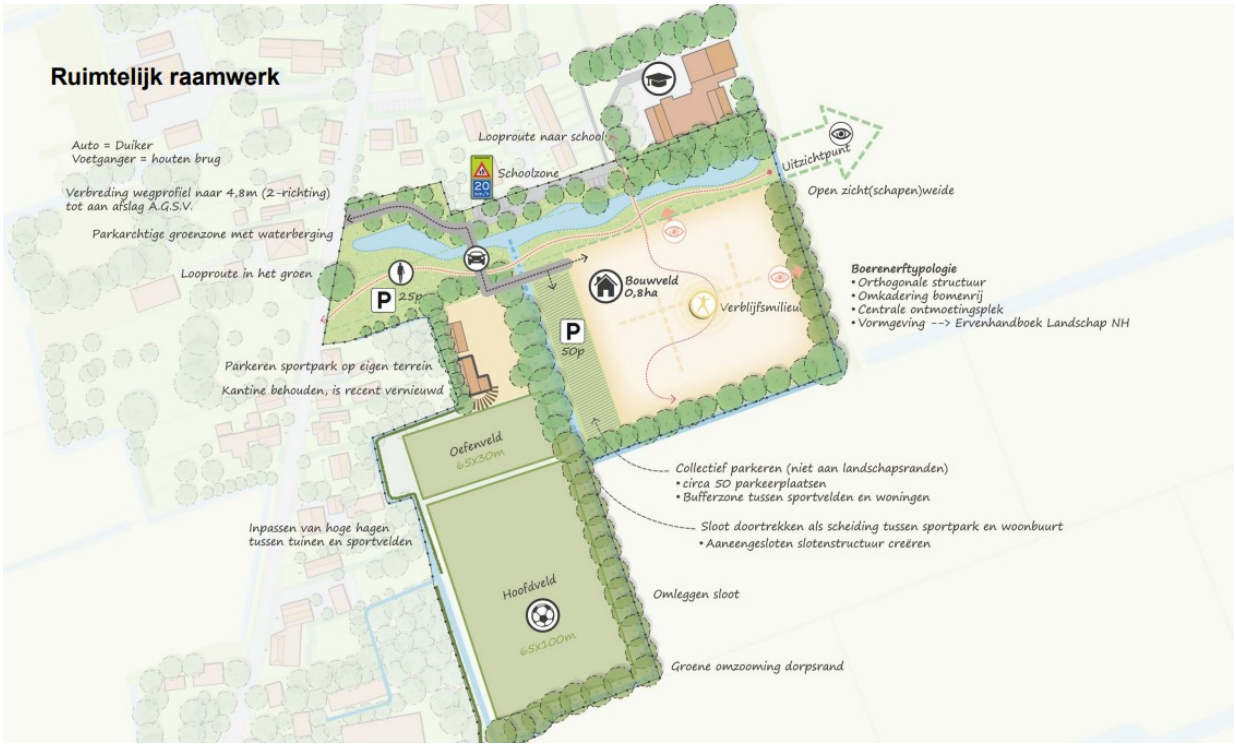
- **Verkeersontsluiting en parkeren**: De ontsluiting van de nieuwe woningen vindt plaats via Koetenburg. De straat wordt verbreed en ingericht als schoolzone om de verkeersveiligheid te bevorderen. Er wordt gebruik gemaakt van het STOMP-principe, waarbij langzaam verkeer prioriteit krijgt. Parkeervoorzieningen worden gecentraliseerd als buffer tussen de woningen en de sportvelden.

- **Ruimtelijke opzet en architectuur:** De opzet van de nieuwbouw is gebaseerd op de boerenerf-typologie, passend bij het omliggende agrarische landschap. De architectuur sluit aan bij het *Ervenhandboek Landschap Noord-Holland* met aandacht voor passende schaal, erf-indeling en authentiek materiaalgebruik.

- **Woningtype:** de sociale woningbouw is primair gericht op koop.



Figuur 11. Uitgangspunten herontwikkeling AGSV-locatie



Figuur 12. Ruimtelijk raamwerk herontwikkeling AGSV-locatie

7.2 Scenario 1: Kleinschalige woningbouw (≤ 25 woningen)

Dit scenario gaat uit van een beperkte woningbouwontwikkeling met maximaal 25 woningen. De sportvoorzieningen blijven grotendeels behouden, waarbij het hoofdveld opnieuw wordt gepositioneerd. Zie hieronder een verdere toelichting van de kenmerken en *figuur 13* voor een globale schetsontwerp van de herontwikkeling.

Kenmerken:

- **Typologieën**: Rug-aan-rugwoningen, rijwoningen, twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen
- **Doelgroep:** gericht op starters, gezinnen, ouderen en lokale doorstromers
- **Beleidsmatig:** past binnen het vigerende provinciale beleid (optie 1, paragraaf 3.2).
- **Voordelen**: lage procedurele risico's, beperkte impact op omgeving, hogere flexibiliteit binnen contour.
- **Beperkingen:** beperkt effect op woningvoorraad en voorzieningen; kans op herhaling problematiek.



Figuur 13. Globale schetsontwerp scenario 1

Conclusie:
Scenario 1 biedt een beleidsconforme optie met een relatief korte doorlooptijd en lagere planologische risico's. De woningverdichting is laag, waardoor er meer ruimte is om rekening te houden met eventuele maatregelen voor spuitzones, zoals het creëren van extra bufferzones. Hoewel dit scenario snel kan worden gerealiseerd, blijft de maatschappelijke impact op langere termijn beperkt. Het biedt weinig ruimte voor verdere uitbreiding en zal op de langere termijn niet volledig kunnen voorzien in de structurele woningbehoefte van Aartswoud.

7.3 Scenario 2: Maatwerkoplossing (41 woningen)

Dit scenario gaat uit van een ambitieuzere woningbouwontwikkeling met 41 woningen, verdeeld over twee fasen. Dit scenario vereist een maatwerkverzoek bij de provincie, gezien de grotere omvang en de impact op het gebied. De sportvoorzieningen worden op dezelfde manier aangepakt als in het vorige scenario, met behoud en herpositionering van het hoofdveld *(zie figuur 14).*

Kenmerken:

- **Typologieën:** Beneden – bovenwoningen (sociaal), rijwoningen (middelduur) en twee-onder-een-kapwoningen (vrije sector).
- **Doelgroepen:** Starters, gezinnen, ouderen en lokale doorstromers.
- **Beleidsmatig:** Valt onder maatwerkregeling van de provincie *(optie 3, paragraaf 3.2)*, instemming van Gedeputeerde Staten vereist.
- **Voordelen:** Betere spreiding van woningtypes, draagt bij aan het behoud/versterking van voorzieningen en zorgt voor een hogere bijdrage woningvoorraad.
- **Aandachtspunten:** Langere voorbereidingstijd, hogere eisen aan ruimtelijke kwaliteit, groter juridisch risico (o.a. spuitzones).



Figuur 14. Globale schetsontwerp scenario 2

Conclusie

Scenario 2 biedt een substantiële bijdrage aan de woningbehoefte van Aartswoud en draagt bij aan het behoud en de versterking van de bestaande lokale voorzieningen. Dit wordt bereikt door een breder scala aan woningtypes aan te bieden, wat bijdraagt aan de vitaliteit van het dorp. Dit scenario brengt echter een groter aantal risico's met zich mee, zowel op juridisch vlak als in de afhankelijkheid van externe besluitvorming. De uitvoering van dit scenario is complexer vanwege de maatwerkvereisten en de hogere eisen aan ruimtelijke kwaliteit. Hoewel het scenario een hogere bijdrage levert aan de woningvoorraad, moeten de mogelijke risico's en langere voorbereidingstijd zorgvuldig worden afgewogen.

Voor de financiële haalbaarheid wordt verwezen naar hoofdstuk 8.

7.4 Uitbreidingsvarianten

Er zijn twee aanvullende varianten uitgewerkt die als mogelijke uitbreidingsopties kunnen worden beschouwd om de sportfunctie en maatschappelijke functie te versterken. Het betreft: (1) de vernieuwing van de bestaande sportaccommodatie en (2) de vernieuwing met toevoeging van een ontmoetingsruimte.

Variant 1 – Vernieuwing sportaccommodatie (kantine en kleedkamers).
In deze variant wordt de bestaande sportaccommodatie van AGSV gemoderniseerd. De recent gerealiseerde natte ruimtes (toiletten) blijven behouden en kunnen worden geïntegreerd in een nieuwe sportaccommodatie. Aansluitend hierop wordt een nieuwe kantine gerealiseerd, die logisch wordt gepositioneerd ten opzichte van het hoofdveld. De inrichting wordt zoveel mogelijk afgestemd op de bestaande ruimtelijke structuur. De precieze positionering en uitwerking zullen in een vervolgtraject verder worden uitgewerkt, in samenspraak met AGSV om te waarborgen dat het ontwerp aansluit bij de specifieke wensen van de vereniging.

Variant 2 – Vernieuwing sportaccommodatie met extra ontmoetingsruimte.
Deze variant is een uitbreiding van variant 1 met de toevoeging van een ontmoetingsruimte voor dorpsactiviteiten, zoals toneel en biljart. Dit biedt een alternatief voor de huidige rol die café De Stompe Toren heeft. De toevoeging van een ontmoetingsruimte kan bijdragen aan het behoud van dergelijke sociale functies in het dorp, en biedt tegelijkertijd een waardevolle aanvulling op de voorzieningen voor de dorpsgemeenschap.

Figuur 15 toont een eerste indicatieve impressie van de mogelijke positionering. Deze tekening heeft een verkennend karakter en zal in een eventueel vervolgtraject, met betrokkenheid van AGSV, verder worden uitgewerkt.



Figuur 15. Uitbreidingsoptie 2 – Sportaccommodatie met multifunctionele functie.

Aandachtspunten:

- Vereist een grotere bouwmassa, mogelijk met meer parkeerplaatsen;
- Hogere investeringen, maar ook meer subsidiepotentieel;
- Belang van lokaal draagvlak en duidelijke afspraken over beheer en exploitatie.
- Grotere bouwmassa verreist een aangepaste positionering op het terrein;
- Hoger risico op overlast (verkeer, geluid) dat zorgvuldig gemitigeerd moet worden.

Beleidsmatige en ruimtelijke afweging
In Aartswoud zijn op dit moment meerdere locaties met een ontmoetingsfunctie, zoals de kerk en het Rundveemuseum. Het is van belang om zorgvuldig af te wegen waar een aanvullende ontmoetingsfunctie ruimtelijk en maatschappelijk het meest logisch is. De multifunctionele voorziening op het AGSV-terrein kan hierin een waardevolle koppelkans vormen, maar vraagt nadrukkelijk om afstemming met het bredere beleid en met lokale initiatieven. Dit moet gebeuren in nauwe samenspraak met AGSV, aangezien de vereniging een belangrijke rol speelt in het gebruik en beheer van de faciliteiten.

Afsluitende reflectie
Beide uitbreidingsopties dragen bij aan de versterking van het plangebied, waarbij variant 2 een bredere maatschappelijke meerwaarde biedt door de toevoeging van een ontmoetingsruimte. De keuze tussen deze varianten vraagt om een integrale afweging van investeringsruimte, uitvoerbaarheid en lokale behoeften. In deze afweging is het draagvlak van AGSV van essentieel belang, aangezien de sportvereniging een centrale rol speelt in de uitvoering en het beheer van de vernieuwde sportaccommodatie en ontmoetingsruimte.

8. Financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid is beoordeeld op basis van een globale kosten- en batenanalyse, waarbij verschillende projectgebonden uitgaven zijn meegenomen. De uitkomsten zijn indicatief en sterk afhankelijk van marktomstandigheden, grondopbrengsten en de mate waarin ontwikkelaars bereid zijn in te schrijven. Daarnaast is subsidietoekenning niet gegarandeerd en zijn diverse posten gebaseerd op voorlopige inschattingen.

8.1 Woningbouwscenario's – kosten en baten

Onderstaande tabel vergelijkt de twee woningbouwscenario's op basis van nominale cijfers, geïndexeerde reële waarde en het saldo op eindwaarde per 31-12-2031. De berekening houdt rekening met een rentecomponent van 3,5%.

	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**

Tabel 5. Kosten- en batenanalyse Basisscenario 1 en 2.

Toelichting: De rekenkundige opbouw toont dat scenario 2 een aanzienlijk gunstiger resultaat laat zien. Dit is met name te danken aan het grotere aantal woningen en bijbehorende grondopbrengst.

Niet meegenomen in de raming
Kanttekening

- **Persleiding en gemaal:** Zoals toegelicht in paragraaf 4.4 is de aanleg van een nieuwe persleiding met gemaal wellicht noodzakelijk. De investering hiervoor bedraagt circa €630.000. Deze kosten zijn niet opgenomen in de kosten- en batenanalyse, maar worden meegenomen in het nieuwe rioolplan en kunnen worden gedekt via de rioolheffing.

Risico:

- **Voorbelasten grond:** Indien voorbelasting nodig blijkt, leidt dit tot een extra kostenpost van circa €450.000. Tot op heden zijn er geen aanwijzingen in vergelijkbare projecten binnen de gemeente Opmeer dat voorbelasting noodzakelijk is, maar het blijft een potentieel risico dat verder onderzocht moet worden.

8.2 Woningbouwscenario's - subsidiemogelijkheden

Beide scenario's komen in aanmerking voor de regeling **Realisatiestimulans betaalbare woningbouw**, die voorziet in €7.000 per woning met een verkoopprijs van maximaal €405.000 (prijspeil 2025).

Op basis van het programma wordt aangenomen dat 2/3 van de woningen binnen deze prijsklasse valt. De subsidie wordt uitgekeerd na de start van de bouw en geldt voor woningen met een verkoopprijs van maximaal €405.000. (prijspeil 2025). Voorwaarde voor het verkrijgen van de subsidie is dat de bouwstart vóór 2030 plaatsvindt. De regeling opent naar verwachting in 2026.

ONDERDEEL	SCENARIO 1	SCENARIO 2
Aantal betaalbare woningen	17	27
Subsidiebedrag per woning	€ 7.000	€ 7.000
Totaal subsidiepotentieel	€ **119.000**	€ **189.000**

Tabel 6. Overzicht subsidiepotentieel basisscenario's 1 & 2.

8.3 Woningbouw – financieel totaalbeeld

De onderstaande tabel toont per scenario het saldo op eindwaarde en het resterend tekort na verrekening van de indicatieve subsidie.

WONINGBOUW SCENARIO	NCS 01-01-25	SUBSIDIE	VERREKEND RESULTAAT
Scenario 1	€ -2.297.000	€ 119.000	€ **-2.178.000**
Scenario 2	€ -1.192.000	€ 189.000	€ **-1.003.000**

Tabel 7. Totaalbeeld resultaat woningbouwscenario's en subsidiepotentieel.

8.4 Woningbouw – mogelijke

8.4 Sportvoorziening – investering uitbreidingvarianten

Onderstaande tabel toont een indicatief overzicht van de investeringskosten per variant. Voor Variant 1 (vernieuwing van kantine en kleedkamers) wordt uitgegaan van een globale bouwkostenraming van circa €450.000. Voor Variant 2 (inclusief multifunctionele ontmoetingsruimte) is gerekend met een voorlopige indicatie van €750.000.

Let op: deze bedragen zijn gebaseerd op kengetallen en ervaringscijfers uit vergelijkbare projecten. Ze geven slechts een grove eerste inschatting van de investeringskosten. Voor een realistische en betrouwbare financiële onderbouwing is het noodzakelijk om eerst een Programma van Eisen (PvE) op te stellen. Pas daarna kunnen een gedetailleerde kostenraming en onderbouwde subsidieanalyse worden opgesteld.

In beginsel geldt dat AGSV zelf verantwoordelijk is voor de financiering van investeringen in het clubgebouw, tenzij in overleg andere afspraken worden gemaakt over de rolverdeling of een gezamenlijke aanpak van financiering en exploitatie. Dit aspect dient nader te worden verkend in het vervolgtraject.

VARIANT	OMSCHRIJVING	INDICATIEVE BOUWKOSTEN
1	Nieuwe kantine + kleedkamers	€ 450.000
2	Idem + ontmoetingsruimte	€ 750.000

Tabel 8. Globale investeringskosten uitbreidingsvarianten 1 en 2.

8.4 Sportvoorziening – subsidiemogelijkheden

Voor de vernieuwing van de sportaccommodatie en de toevoeging van een ontmoetingsruimte zijn diverse subsidieregelingen beschikbaar. De onderstaande tabellen geven inzicht in de

subsidiemogelijkheden voor de uitbreidingsvarianten van de sportaccommodatie en de aanvullende maatschappelijke functies.

Tabel 9 biedt een overzicht van de voornaamste regelingen, zoals de gemeentelijke accommodatieregeling, BOSA (Rijk), LEADER (EU) en DUMAVA. Elke regeling kent eigen voorwaarden, aanvraagmomenten en cofinancieringseisen.

Variant 2, waarin naast sport ook een maatschappelijke functie is opgenomen, biedt naar verwachting meer mogelijkheden voor externe financiering. Dat komt doordat deze variant breder inzet op sociale cohesie, multifunctioneel gebruik en duurzaamheid – aspecten die aansluiten bij de doelstellingen van diverse subsidieregelingen.

De daadwerkelijke subsidietoekenning is afhankelijk van nadere uitwerking van het plan, waaronder een energieconcept, ruimtelijke inpassing en afstemming met AGSV en andere lokale partners. In het vervolgtraject wordt daarom geadviseerd een Programma van Eisen op te stellen, waarmee een gerichte subsidieverkenning kan worden uitgevoerd.

REGELING	TOEPASBAAR OP	MAX BIJDRAGE (INDICATIEF)	BELANGRIJKSTE VOORWAARDEN	TERMIJN / DEADLINE
Gemeentelijke accommodatieregeling	Variant 1: kleedkamers Variant 2: kleedkamers	Tot 2/3 van investeringskosten*	Max. 1/3 subsidie + max. 1/3 renteloze lening. Alleen voor sporttechnische onderdelen zoals kleedruimtes.	Doorlopend Regels 2021 (ASV Opmeer)
BOSA – sportaccommodaties (Rijk)	Variant 1 Variant 2	Tot 30% van subsidiabele kosten (max. per variant hierboven)	Alleen voor sportorganisaties. Subsidie mogelijk op clubgebouw incl. kleedkamers, kantine.	Volgende ronde: jan. 2026 Regeling t/m 2029
LEADER – plattelandsontwikkeling (EU)	Variant 2: ontmoetingsfunctie	Tot €250.000 (50% van kosten)	Alleen voor multifunctionele/maatschappelijke projecten. Cofinanciering verplicht.	Open tot 17 dec. 2027 Realisatie tot 2029
DUMAVA – duurzaam maatschappelijk vastgoed	Variant 2: bij duurzaam ontmoetingsfunctie	Tot ± €225.000 (30% van investering)	Vereist energieconcept of maatwerkadvies. Alleen voor maatschappelijk vastgoed (geen particulier bezit).	2 juni – 31 okt. 2025 Regeling tot 2029

Tabel 9. Subsidiemogelijkheden uitbreidingsvarianten 1 en 2

.

8.5 Conclusie

De financiële haalbaarheid van de herontwikkeling van het AGSV-terrein is verkend op basis van globale aannames en eerste raming. De gepresenteerde cijfers vormen een indicatief en richtinggevend totaalbeeld. Verdere uitwerking en detaillering zijn noodzakelijk in het vervolgtraject.

Beide woningbouwscenario's kennen op dit moment een negatief saldo. Scenario 2 biedt echter een lager negatief saldo, mede dankzij hogere opbrengsten en een groter subsidiepotentieel via de Realisatiestimulans voor betaalbare woningen.

Voor de sportvoorziening geldt dat een verplaatsing of vernieuwing van de accommodatie niet strikt noodzakelijk is vanuit ruimtelijke randvoorwaarden. De bestaande voorzieningen zijn echter verouderd. Variant 2 – waarin een multifunctionele ontmoetingsruimte wordt toegevoegd – biedt een koppelkans binnen de gebiedsontwikkeling, met meerwaarde voor de leefbaarheid en bredere subsidiemogelijkheden. Tegelijkertijd vraagt deze variant om aanvullende investeringen. Er is nog geen Programma van Eisen, ontwerp of onderbouwde kostenraming opgesteld. De genoemde bouwkosten zijn indicatief.

De kosten voor de aanleg van een persleiding en gemaal (€630.000) zijn niet opgenomen in de grondexploitatie. Deze worden ondergebracht in het gemeentelijke rioolplan en kunnen (deels) worden gedekt via de rioolheffing.

De uiteindelijke financiële uitkomst van het project is mede afhankelijk van:

- De marktomstandigheden op het moment van ontwikkeling;
- De mate waarin ontwikkelaars interesse en bereid zijn om te bieden;
- De beschikbaarheid en toekenning van subsidies – waarvan de uitkomst onzeker is.

Subsidietoekenning is niet gegarandeerd en vergt een tijdige indiening, cofinanciering en inhoudelijke afstemming op de voorwaarden van de betreffende regeling. Dit dient in een vervolgfase verder onderzocht te worden.

SCENARIO	AANTAL WONINGEN	SALDO EINDWAARDE (31-12-2031)	SUBSIDIE (INDICATIEF)	TOTAAL TEKORT (INDICATIEF)
Scenario 1	25	€ -2.297.000	€ 119.000	€ -2.178.000
Scenario 2	41	€ -1.192.000	€ 189.000	€ -1.003.000

Tabel 10. Samenvattend financieel totaalbeeld per scenario en variant.

VARIANT	OMSCHRIJVING	INDICATIEVE BOUWKOTEN
Variant 1	Nieuwe kantine + kleedkamers	€ 450.000
Variant 2	Idem + ontmoetingsruimte	€ 750.000

Tabel 11. Samenvattend financieel totaalbeeld per scenario en variant.

Scenario 2 biedt het meest gunstige perspectief, zowel financieel als maatschappelijk. Het voorziet in een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de behoefte in het dorp, en draagt bij aan het behoud van voorzieningen en doorstroming binnen de kern. Hoewel er nog risico's zijn – onder meer op het gebied van marktinteresse en subsidietoekenning – is de basis voor verdere uitwerking in dit scenario voldoende sterk.

Variant 2 – met een multifunctionele ontmoetingsruimte – versterkt de leefbaarheid en biedt bredere maatschappelijke meerwaarde. Tegelijkertijd vraagt deze variant nog om nadere uitwerking: er is nog geen Programma van Eisen, financiële doorrekening of duidelijkheid over de rolverdeling met AGSV. De realisatie vergt aanvullende investeringen en afstemming over financiering, exploitatie en subsidieaanvragen. Succesvolle uitvoering hangt mede af van de invulling van de regierol door de gemeente en de uitwerking van de aanbestedingsstrategie.

9. Alternatief scenario

Naast de twee uitgewerkte scenario's zijn ook alternatieve routes verkend. Deze alternatieven bestaan uit initiatieven van marktpartijen en particulieren die op individuele basis bijdragen kunnen leveren aan de woningvoorraad.

Er zijn twee typen initiatieven te onderscheiden:

- **Beleidsmatig minder kansrijke initiatieven**, zoals het plan van ontwikkelaar Twinstone voor het boerenerfprincipe (Plan B). Deze zijn inhoudelijk beoordeeld en wijzen uit dat realisatie binnen het huidige provinciale beleid niet haalbaar is.
- **Kleinschalige initiatieven met potentie**, zoals woningsplitsing of herontwikkeling van het café. Deze kunnen op termijn bijdragen aan woningbouw, maar zijn nog niet concreet uitgewerkt of juridisch verankerd.

9.1 Boerenerfprincipe (Plan B)

Projectontwikkelaar Twinstone heeft het initiatief genomen voor woningbouw op boerenerven. Het plan is besproken met de provincie, die aangaf dat het voorstel niet past binnen het beleid voor Beschermd Landschap. De belangrijkste bezwaren zijn:

- Bebouwing in tweede lijn (achter het lint);
- Ligging in weidevogelgebied;
- Onvoldoende aansluiting op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Wel gaf de provincie aan dat mogelijk enkele woningen in de eerste lijn aan het lint toelaatbaar zijn, mits:

- Stedenbouwkundig goed ingepast,
- Zichtlijnen en openheid behouden blijven,
- Passend binnen de ruimtelijke structuur van het dorp.

Daarnaast dient ook voor een eventuele bebouwing in de eerste lijn ecologisch onderzoek plaats te vinden, waarbij het belangrijk is aan te tonen dat er geen negatieve effecten zijn op het weidevogelgebied. Het verkrijgen van goedkeuring voor dit voorstel is sterk afhankelijk van zowel de stedenbouwkundige als ecologische inpassing van de plannen.

9.2 Versnipperde initiatieven

Andere kleinschalige en nog informele initiatieven in Aartswoud zijn onder meer:

- Een particulier initiatief voor de bouw van ongeveer 11 woningen (Zuiderzeestraat 9);
- Meer mogelijkheid bieden voor woningsplitsing in bestaande bebouwing;
- Mogelijkheid voor de café-eigenaren van de Stompe Toren om in de toekomst appartementen te realiseren op de huidige locatie (genoemd in gesprekken maar geen concrete plannen of besluiten).

Voordelen:

- Laagdrempelig en flexibel, vaak kortere procedures;
- Kans op maatwerk en regelmatige toevoeging van woningen;
- Lage risico's voor de gemeente;
- Geen grondverwerving nodig en verplaatsing van voorzieningen.

Beperkingen:

- Beperkte bijdrage aan de structurele woningopgave;
- Geen ruimtelijke of programmatische samenhang;
- Weinig tot geen regie voor de gemeente op o.a. de voortgang, kwaliteit en planning;
- Juridische onzekerheid: het betreft 'zachte plannen' zonder formele status;
- Reële kans dat (delen van) de initiatieven niet doorgaan;
- Onzekerheid over langetermijneffecten op leefbaarheid, infrastructuur en draagvlak.

10. Planning en fasering

Dit hoofdstuk geeft een globale indicatie van de planning per scenario. Alternatieve initiatieven zijn hierin niet meegenomen, vanwege hun zachte status en de beperkte regie dat de gemeente hierbij heeft.

De tijdsbalkplanning is opgenomen in *Bijlage 4 en 5* geven per scenario een overzicht van de belangrijkste fasen, parallelle processen en Go / No Go-momenten.

Let op: de gepresenteerde planning is indicatief en gebaseerd op standaardtermijnen voor ruimtelijke procedures. Er is geen rekening gehouden met bezwaarprocedures, langdurige onderhandelingen, provinciale vertraging of onvoorziene externe factoren. Het betreft het snelst mogelijke traject onder gunstige omstandigheden.

De eventuele verplaatsing of aanpassing van het sportcomplex is niet in deze planning meegenomen. Indien wordt gekozen voor een van de uitbreidingsvarianten (*zie hoofdstuk 7.4)*, dient rekening te worden gehouden met een aanvullende procedure, wat de doorlooptijd kan verlengen.

Scenario 1 – regulier traject
Voor scenario 1 (25 woningen) wordt uitgegaan van een standaardplanproces binnen bestaande beleidskaders. De procedure valt onder het gemeentelijk ruimtelijk regime en vereist geen extra goedkeuring van de provincie. Hierdoor is een relatief korte doorlooptijd mogelijk. Na het doorlopen van een BOPA of Omgevingsplan kan de uitvoering starten.

Scenario 2 – uitgebreid traject
Scenario 2 (41 woningen) vereist een formele maatwerktoets van de provincie. De provincie hanteert geen vaste behandeltermijn, maar schat dat de procedure gemiddeld een jaar of langer kan duren, afhankelijk van de complexiteit en capaciteit.

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

Tabel 12. Globale doorlooptijd per fase

Go / No Go-momenten
Om risico's te beheersen zijn op meerdere momenten in het proces beslismomenten ingebouwd. Op basis van financiële, juridische of inhoudelijke uitkomsten kan dan worden besloten om het project door te zetten of te beëindigen.

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

Tabel 13. Belangrijke Go / No Go momenten

Bijlage 4 en 5 bevatten een visuele tijdsbalk van het traject van beide scenario's. Deze is indicatief en houdt geen rekening met bezwaarprocedures of andere onvoorziene factoren.

11. Afweging scenario’s

Dit hoofdstuk biedt een afweging van de verschillende scenario’s en uitbreidingsvarianten voor de herontwikkeling van het AGSV-terrein. De doelstelling is om de meest geschikte optie te identificeren op basis van maatschappelijke impact, doorlooptijd, risico’s en financiële haalbaarheid.

11.1 Overweging van basisscenario’s 1 en 2

- **Scenario 1 (25 woningen)**: Dit scenario biedt een kleinschalige benadering, met een relatief korte doorlooptijd en beperkte maatschappelijke impact. Het voldoet echter minder aan de structurele woningbehoefte van Aartswoud en heeft beperkte groeimogelijkheden op lange termijn.
- **Scenario 2 (41 woningen)**: Dit scenario biedt een grotere bijdrage aan de woningbehoefte en een bredere maatschappelijke meerwaarde. Het brengt echter meer risico’s met zich mee, waaronder een langere voorbereidingstijd, hogere planologische eisen en een grotere bestuurlijke inzet. De hogere opbrengsten uit woningbouw bieden een relatief gunstiger financieel perspectief ten opzichte van Scenario 1.

11.2 Overweging Uitbreidingsvarianten 1 en 2

- **Uitbreidingsvariant 1 (Vernieuwing kantine + kleedkamers)**: De vernieuwing van de sportaccommodatie, met de focus op kleedkamers en kantine, biedt een basisverbetering van de sportinfrastructuur, zonder grote investeringen. Dit heeft echter weinig invloed op de woningbouw en de bredere maatschappelijke functie van het project.
- **Uitbreidingsvariant 2 (Vernieuwing met ontmoetingsruimte)**: Deze variant voegt een ontmoetingsruimte toe, wat kan bijdragen aan de versterking van de lokale gemeenschap. Het heeft hogere investeringskosten en meer risico’s, zoals overlast door verkeer en geluid.

11.3 Alternatieve initiatieven

Kleinschalige initiatieven kunnen aanvullend waardevol zijn voor de woningbouwopgave, maar vormen geen dragend alternatief voor de scenario’s op het AGSV-terrein. De gemeente heeft beperkte regie over deze initiatieven en deze plannen bevinden zich in een vroege fase. De kans bestaat dat deze plannen uiteindelijk niet gerealiseerd zullen worden.

Wat betreft het boerenerfprincipe (Plan B) heeft de provincie Noord-Holland aangegeven dat het niet kansrijk is. Het ligt grotendeels in weidevogelgebied en strijdig met Beschermd Landschap-beleid. Alleen bebouwing in de eerste lijn van het dorpslint beleidsmatig kansrijk is. Dit zal echter gaan over een gering aantal woningen.

Wat betreft het boerenerfprincipe (Plan B), heeft de provincie aangegeven dat dit niet kansrijk is vanwege de ligging in het weidevogelgebied en strijdigheid met het Beschermd Landschap-beleid. Enkel bebouwing in de eerste lijn van het dorpslint heeft beleidsmatig kans, mits zorgvuldig stedenbouwkundig ingepast en passend binnen de landschappelijke structuur. Dit betreft echter slechts een gering aantal woningen.

De overige initiatieven, zoals splitsing van bestaande woningen of de ontwikkeling van appartementen in café Stompe Toren, kunnen potentieel bijdragen aan het woningaanbod, maar zijn nog niet concreet genoeg.

11.4 Vergelijking Scenario’s en Varianten

Om de besluitvorming te vergemakkelijken, wordt hieronder een overzicht gepresenteerd van de scenario’s en uitbreidingsvarianten op basis van de volgende afwegingskaders: financiële haalbaarheid, procedurele doorlooptijd en risico’s, effect op behouden van voorzieningen en maatschappelijke meerwaarde.

AFWEGINGSKADER	**SCENARIO 1**	**SCENARIO 2**	**VARIANT 1**	**VARIANT 2**
Financiële Haalbaarheid	Minder financieel aantrekkelijk	Beter financieel perspectief	Minder impact op financiën, mogelijk subsidiekansen	Hogere investeringskosten, mogelijk meer subsidiekansen
Procedurele Doorlooptijd en Risico’s	Kortste doorlooptijd, laagste risico’s	Langere doorlooptijd, hogere risico’s	Korte doorlooptijd, lagere risico’s	Langste doorlooptijd, verhoogde complexiteit
Effect op behoud voorzieningen	Beperkte impact op bestaande voorzieningen	Mogelijk grotere impact op behoud voorzieningen	Beperkte impact	Versterkt de lokale voorzieningen
Maatschappelijk meerwaarde	Beperkte impact	Verhoogde sociale waarde	Beperkte maatschappelijke impact	Grootste sociale meerwaarde door ontmoetingsfunctie

Tabel 14. Vergelijking Scenario’s en Varianten

11.5 Conclusie

Op basis van de afwegingskaders blijkt Scenario 2 (41 woningen) het meest kansrijk. Hoewel ook dit scenario financieel een negatief resultaat laat zien, is het tekort beduidend kleiner dan bij Scenario 1. Daarnaast draagt het in grotere mate bij aan de lokale woningbehoefte en daarmee aan het behoud van voorzieningen en de vitaliteit van de dorpskern op de lange termijn. De bredere maatschappelijke meerwaarde – onder meer door ruimte te bieden aan starters, doorstromers en ouderen – maakt dit scenario passend bij de opgaven van Aartswoud.

Hoewel Scenario 2 gepaard gaat met een langere voorbereidingstijd en een hogere planologische complexiteit, biedt het ook meer mogelijkheden voor subsidietoepassing, zoals de Realisatiestimulans. De verhoogde risico's zijn daarmee deels beheersbaar, mits vroegtijdig inzichtelijk gemaakt.

Wat betreft de uitbreidingsopties blijkt Uitbreidingsvariant 2 (inclusief ontmoetingsruimte) de meeste maatschappelijke waarde toe te voegen. De toevoeging van een dorpsgerichte ontmoetingsfunctie versterkt de sociale cohesie, bevordert multifunctioneel gebruik van de sportaccommodatie, en sluit aan bij de wens van bewoners om voorzieningen te behouden en te delen. Hoewel de investering hoger is en gepaard gaat met meer uitvoeringsrisico's (zoals verkeersdruk of geluid), is het verwachte maatschappelijke rendement aanzienlijk. Tegelijkertijd vraagt deze variant om nadere uitwerking van het programma, overleg met AGSV, en een financiële en juridische onderbouwing.

Aanbeveling
Scenario 2 (41 woningen) wordt aanbevolen als voorkeursvariant voor de verdere ontwikkeling van het AGSV-terrein. Dit scenario sluit het beste aan bij de woningbehoefte in Aartswoud, draagt bij aan het behoud van voorzieningen en biedt, ondanks een hogere complexiteit, het gunstigste financiële perspectief.

Voor **Variant 2** – de vernieuwing van de sportaccommodatie met een ontmoetingsruimte – geldt dat de maatschappelijke meerwaarde groot lijkt. Tegelijkertijd vraagt deze variant om nadere uitwerking voordat een definitieve keuze gemaakt kan worden. Daarom wordt geadviseerd om deze optie in het vervolgtraject verder te onderzoeken. Dit betreft onder meer:

- Gesprekken met AGSV en andere betrokkenen over programma, gebruik en ambitie;
- Het maken van heldere afspraken over de rolverdeling tussen gemeente, AGSV en eventuele andere gebruikers.

Indien wordt besloten om een uitbreidingsvariant van de sportaccommodatie mee te nemen, gaat de voorkeur uit naar Variant 2, vanwege de grotere maatschappelijke impact en het bredere gebruik.

12. Eindconclusie en aanbevelingen

12.1 Eindconclusie

Op basis van het onderzoek naar de ruimtelijke, maatschappelijke, beleidsmatige en financiële aspecten blijkt het huidige AGSV-terrein in Aartswoud een kansrijke locatie voor woningbouw. De locatie sluit goed aan op de bestaande dorpsstructuur, en er is sprake van een lokale woningbehoefte van circa 45–50 woningen tot 2032. Daarnaast biedt de ontwikkeling een concrete mogelijkheid om de vitaliteit van het dorp te versterken.

De ligging binnen het Beschermd Landschap maakt het plan complexer, maar biedt onder voorwaarden mogelijkheden. Provinciale beleidskaders staan woningbouw toe indien het plan onder andere de doorstroming bevordert en bijdraagt aan en het behoud van voorzieningen. Het is daarbij essentieel om landschappelijke en ecologische randvoorwaarden te respecteren. Ook de nabijheid van agrarisch gebruik (zoals spuitzones) vraagt om juridische en fysieke maatregelen. Zorgvuldige inpassing is noodzakelijk; de risico's kunnen worden beperkt maar niet volledig uitgesloten.

De financiële haalbaarheid vormt een aandachtspunt. Beide scenario's kennen een substantieel negatief saldo wat een aanzienlijke investering van de gemeente vraagt. Zonder aanvullende middelen of subsidies kan dit de uitvoerbaarheid belemmeren. Dit vraagt om actief risicomanagement, sturing op kosten, en benutting van externe financiering.

Aanbevolen koers: Scenario 2 met verkennende uitwerking van Variant 2
De voorkeur gaat uit naar **Scenario 2** (±41 woningen). Dit scenario sluit het beste aan bij de lokale woningbehoefte, vergroot het maatschappelijk rendement, en biedt op termijn betere mogelijkheden voor het behoud van voorzieningen. Ondanks een hogere planologische en bestuurlijke inzet, is het financiële perspectief relatief gunstig.

Voor wat betreft de sportaccommodatie wordt geadviseerd om **Variant 2 (met ontmoetingsruimte)** in een apart vervolgtraject **nader te verkennen**. De meerwaarde voor het dorp lijkt groot, maar er is nog onvoldoende duidelijkheid over de haalbaarheid, rolverdeling en financiering. Dit betekent dat de gemeente in gesprek gaat met AGSV over de behoeften, rolverdeling en de financiële kaders. Pas op basis van deze gesprekken en een uitgewerkt Programma van Eisen kan een onderbouwde keuze worden gemaakt over eventuele realisatie.

Indien gekozen wordt voor de uitbreiding van de sportvoorziening, gaat de voorkeur uit naar Variant 2, vanwege de potentie om sociale samenhang, multifunctioneel gebruik en dorpscohesie te versterken.

12.2 Aanbevelingen

1. **Voer een actieve grondstrategie met transparante uitgifte via openbare aanbesteding**
   Het is wenselijk om een actieve grondstrategie te hanteren om maximale regie te behouden over het woningbouwprogramma, de doelgroepbenadering en de ruimtelijke kwaliteit. Aanbevolen wordt om dit te combineren met een openbare aanbesteding. Dit bevordert transparantie, stimuleert marktwerking en vergroot de kans op kwalitatief betere plannen via een eerlijk en concurrerend proces.

2. **Verken scenario's voor verwerving van AGSV-perceel**
   Het is raadzaam een voorkeursscenario vast te stellen voor de verwerving van het trainingsveld van AGSV bijvoorbeeld via directe aankoop of een samenwerking op basis van een gebruiksovereenkomst. Beide opties vereisen juridische borging. Directe aankoop biedt doorgaans meer regie en eenvoud in de verdere planvorming en voorkomt toekomstige complicaties.

3. **Bereid een maatwerkverzoek voor richting de provincie**
   Scenario 2 vereist een formeel maatwerkverzoek binnen het kader van het Beschermd Landschap. Dit dient zorgvuldig onderbouwd te worden met aandacht voor maatschappelijke meerwaarde, landschappelijke inpassing en behoud van voorzieningen. Het is wenselijk om de aanvraag zo vroeg mogelijk in het vervolgtraject in te dienen.

4. **Faseer de mogelijke realisatie van Variant 2**
   Onderzoek in een apart traject de haalbaarheid van Variant 2 (ontmoetingsruimte), inclusief een PvE, draagvlak in het dorp, kostenraming en subsidiekansen (bijv. LEADER, DUMAVA, BOSA).

5. **Borg afspraken juridisch en neem dit mee in het besluit**
   Zorg dat alle afspraken met relevante stakeholders tijdig en juridisch worden vastgelegd, bijvoorbeeld in de vorm van bindende overeenkomsten. Dit minimaliseert risico's in latere fasen van de aanbesteding en planvorming.

6. **Breng milieurisico's en ruimtelijke randvoorwaarden tijdig in beeld**
   Het is raadzaam om direct in het vervolgtraject relevante milieurisico's (zoals stikstofdepositie, ecologie en spuitzonering) te laten onderzoeken en juridisch te toetsen. Overweeg hiervoor de inzet van een gespecialiseerd adviesbureau. Voer tevens vroegtijdig overleg met aangrenzende agrariërs over het toekomstig grondgebruik. Deze aanpak draagt bij aan een realistische en risicobeheersbare planvorming.

7. **Maak gebruik van go/no-go momenten**
   Gezien de complexiteit van het project en de veranderlijke context wordt aanbevolen om de reeds geïdentificeerde go/no-go-momenten te benutten. Deze momenten bieden ruimte voor kritische evaluatie van de voortgang en de mogelijkheid om tijdig bij te sturen of te heroverwegen indien nodig.

Bijlage 1: Stakeholdersanalyse

Onderstaande tabel geeft een stakeholdersanalyse weer waar de belangen van de nu bekende en denkbare partijen voor woningbouwontwikkeling op de AGSV-locatie zijn gekwalificeerd.

Tabel. Stakeholdersanalyse AGSV-locatie

	1. Beslissers	**2. Gebruikers**	**3. Leveranciers**	**4. Beïnvloeders**
A. Meebepalen	- gemeenteraad - college B&W			
B. Meewerken			- ambtelijke organisatie - externe adviseurs	- Gemeentelijk woningbedrijf - agrarisch bedrijf
C. Meedenken		- AGSV		- omwonenden - dorpsraad
D. Meeweten			- provincie NH - Waterschap - Nutsbedrijven	- gemeenten WF

Toelichting op bovenstaande tabel aangaande belangen.

1A. Beslissers/meebepalen

Gemeente Opmeer: college/raad

De gemeente Opmeer is eigenaar van de grond die (contractueel?) in gebruik is gegeven aan voetbalvereniging AGSV. De gemeenteraad is verantwoordelijke voor het opstellen van de visies, beleids- en ruimtelijke kaders en het college voor de realisatie van de visies binnen de vastgestelde kaders. Vaststellen van de visies en kaders dan wel besluiten tot (wijziging van) de functionele invulling zijn de bevoegdheid van respectievelijk de raad en het college.

2C. Gebruikers/meedenken

Voetbalvereniging AGSV

AGSV is de huidige gebruiker van de gemeentelijke grond en vervult hiermee een maatschappelijke behoefte van de inwoners van Aartswoud. De vereniging behartigt de belangen van de leden waaronder de mogelijke wijziging van het gebruik van het terrein en de opstallen.

3B. Leveranciers/meewerken

Ambtelijke organisatie

De verantwoordelijkheid voor het opstellen en uitvoeren van de beleids- en ruimtelijke kaders van de gemeente zijn ligt bij de ambtelijke organisatie. Daarmee is de rol van deze organisatie primair de leverancier van, adviseur over en uitvoerder binnen de kaders.

Externe adviseurs

Voor grote en/of complexe opgaven kunnen externe partijen worden gecontracteerd, die in het verlengde van de primaire rol van de ambtelijke organisatie acteren.

3D. Leveranciers/meeweten

Provincie NH, waterschap en nutsbedrijven

In aanvulling op hun wettelijke bevoegdheden, kunnen partijen de provincie Noord-Holland en waterschap Hollands Noorderkwartier, maar ook nutsbedrijven zoals Liander, vooraf worden meegenomen in ruimtelijke ontwikkelingen. Door deze partijen tijdig te betrekken kan rekening worden gehouden met hun beleidskaders en daarop gebaseerde voorwaarden dan wel worden geanticipeerd op de komende ontwikkelingen, bijvoorbeeld bij de aanleg of wijziging van (ondergrondse) infastructurele werken.

4B. Beïnvloeders/meewerken

Gemeentelijk woningbedrijf

Het woningbedrijf van de gemeente neemt een prominente positie in bij de instandhouding van de kernvoorraad aan sociale huurwoningen. Hoewel het woningbedrijf onderdeel uitmaakt van de ambtelijke organisatie, wordt zoveel mogelijk recht gedaan aan de eigenheid door functiescheiding met de beleidsmakers. Het woningbedrijf zal vanuit deze eigenheid zijn invloed aanwenden om waar mogelijk bij te dragen aan de uitvoering van de (eigen) woningbouwopgave.

Agrarisch bedrijf

Vanuit zijn eigendomspositie van de aanpalende percelen heeft de agrarische ondernemer belang en invloed op de mogelijke herontwikkeling van de beoogde locatie voor herontwikkeling.

4D. Beïnvoeders/meedenken

Dorpsraad en inwoners Aartswoud

De dorpsraad kan geen initiatiefnemer zijn en wilde dat aanvankelijk ook niet zelf. Ten eerste, de dorpsraad heeft geen grond en/of financiële positie op de betreffende locatie. En ten tweede heeft het zich juist in 2022 tot de gemeente gewend voor ondersteuning om reden dat zij geen kennis en ervaring heeft met woningbouwontwikkeling. Wel willen zij nadrukkelijk betrokken worden bij de ontwikkeling van de dorpskern van Aartswoud. In het verlengde hiervan hebben de inwoners Aartswoud belang om mee te denken over de herontwikkeling van ‘hun’ voetbalterrein.

Ontwikkelaars hebben geen positie

Uit de stakeholdersanalyse blijkt dat de twee ontwikkelaars geen positie hebben vanwege het ontbreken van een grond- of financiële positie, maatschappelijke functie of contractuele verplichting door de gemeente. Voor de vervaardigde schetsontwerpen heeft de gemeente geen opdracht gegeven noch is een intentieovereenkomst gesloten waarin contractuele verplichtingen tot afname, samenwerking o.i.d. zijn vastgelegd.

Bijlage 2: Maatwerktraject

4 PROCES

Besluitvorming per maatwerklocatie

Voor zowel het besluit tot ontgrenzing uit BL als het verlenen van een ontheffing ligt de bevoegdheid bij GS. Gezien de afspraak bij vaststelling van de Omgevingsverordening in 2020 om ontwikkelingen die 'groots en meeslepend' of 'klein en venijnig' zijn aan PS voor te leggen, ligt het in de lijn met deze afspraak om dit voor alle maatwerklocaties te doen. PS zullen daarom geïnformeerd en gehoord worden over iedere ontgrenzing (in combinatie met een bestuursovereenkomst) of ontheffing ten behoeve van woningbouw van meer dan 25 woningen in BL.

Er wordt een lijst bijgehouden met daarop alle aanvragen, de voortgang en besluitvorming. Dit wordt jaarlijks met PS gedeeld.

0. **Gemeente neemt informeel contact op met Provincie Noord-Holland**
   Voorafgaand aan een formeel verzoek is er (ambtelijk) contact tussen gemeente en provincie. Bij voorkeur zo vroeg mogelijk, bijvoorbeeld bij een eerste voornemen tot woningbouw in BL. Het is dus niet nodig dat er al een doordacht initiatief ligt bij de eerste gesprekken.

   De gesprekken over maatwerk worden in deze fase in eerste instantie nadrukkelijk gevoerd met de gemeente en niet met de initiatiefnemer/ projectontwikkelaar. In een latere fase van planvorming kan de ontwikkelende partij op uitnodiging van de gemeente eventueel deelnemen aan gesprekken. Ambtelijk wordt besproken welk proces gevolg wordt. Het proces van ontgrenzing wordt hieronder uitgewerkt. Indien in een uitzonderlijk geval een ontheffing nodig is, wordt het gebruikelijke proces voor een ontheffing gevolgd.

1. **College van burgemeester en wethouders doen een schriftelijk verzoek**
   De gemeente doet een schriftelijk verzoek voor maatwerk. In het verzoek wordt onderbouwd hoe de voorgestelde maatwerklocatie zich verhoudt tot de gestelde uitgangspunten.

2. **Provincie bereidt een integraal advies voor**
   Voor de maatwerklocaties is er een vast team van specialisten die de maatwerklocaties op eenzelfde manier beoordeelt op kansrijkheid. Dit integraal advies gebruiken GS om een besluit te nemen over de voorgedragen maatwerklocatie.

3. **Standpunt GS met betrekking tot vervolg/ principebesluit**
   GS nemen een principebesluit over de maatwerklocatie (voornemen om al dan niet medewerking te verlenen), waarbij aangegeven wordt of het kansrijk is om verder te gaan met uitwerking van de plannen. Een principebesluit is niet meer dan een schriftelijke mededeling waarin GS al dan niet een positieve grondhouding uitspreken. GS kunnen in het principebesluit uitgangspunten meegeven die belangrijk zijn voor de provincie om een besluit te kunnen nemen tot het loslaten van de bescherming van het BL waardoor woningbouw mogelijk wordt.

   PS worden per brief geïnformeerd over het principebesluit van GS. Wanneer GS een positieve grondhouding uitspreken, agenderen GS het principebesluit op de B-agenda van de Commissie Ruimte. Na het principebesluit vindt een bestuurlijk overleg plaats tussen gemeente en provincie waarin het besluit wordt besproken.

   Het kan ook zijn dat een locatie niet kansrijk is. Dan eindigt het proces en wordt de gemeente hierover geïnformeerd. PS worden dan via de C-agenda hierover schriftelijk geïnformeerd.

4. **Werksessies**
   Om het plan verder uit te werken, organiseert de gemeente werksessies met belanghebbende partijen waar ook de provincie voor wordt uitgenodigd. In de werksessies worden (onder andere) de uitgangspunten nader uitgewerkt, ontwerpend onderzoek gedaan en schetsen gemaakt of besproken. Wij vragen indien nodig om een open boekhouding. De ARO kan tijdens deze stap om advies worden gevraagd (eenmalig).

5. **Ontwikkelstrategie**
   De gemeente stelt een ontwikkelstrategie op. Deze ontwikkelstrategie bestaat in ieder geval uit een programma met uitgangspunten, plankaders en randvoorwaarden.

6. **Bestuursovereenkomst**
   Op basis van de ontwikkelstrategie maken GS en de gemeente afspraken over de invulling van het maatwerk en loslaten van de bescherming van het BL. Deze afspraken worden vastgelegd in een Bestuursovereenkomst die door de gemeente en GS wordt ondertekend. PS worden hierover per brief geïnformeerd.

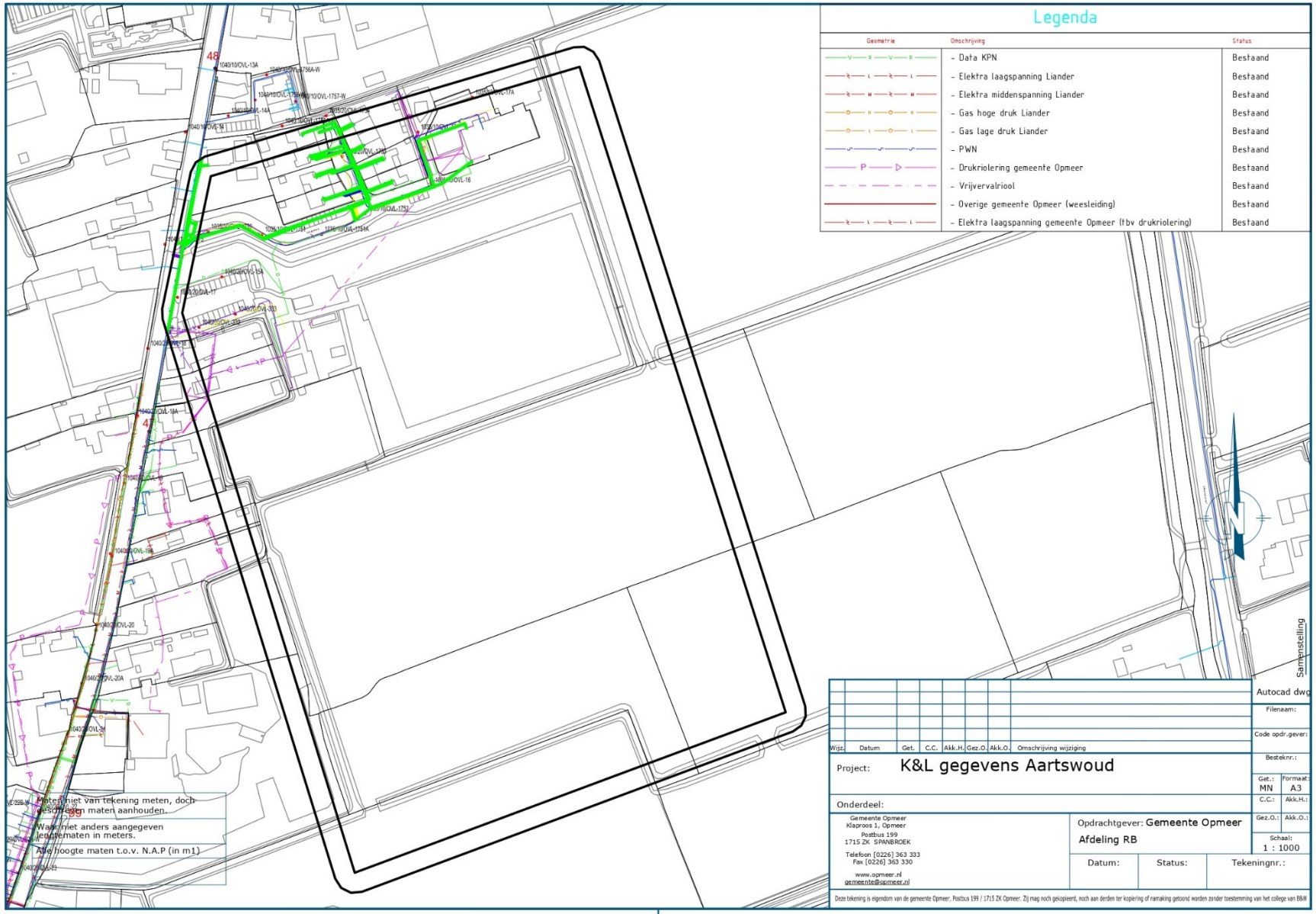
   Op basis van de Bestuursovereenkomst kan de locatie uit BL worden ontgrensd en kan de gemeente verder met het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling. In de Bestuursovereenkomst worden ook afspraken gemaakt over de termijn waarbinnen gebouwd moet worden. Als de bouw te lang op zich laat wachten vervallen de afspraken en wordt de locatie weer als BL begrensd.

7. **Aanpassen begrenzing**
   De begrenzing aanpassen gebeurt als onderdeel van de halfjaarlijkse herziening van de Omgevingsverordening en is een bevoegdheid van GS. PS wordt over de halfjaarlijkse herziening en de daarin opgenomen wijzigingen van de begrenzing geïnformeerd. Nadat de begrenzing is aangepast, kan de formele ruimtelijke procedure bij de gemeente worden gevoerd. Het plan moet overeenkomstig de afspraken zijn die gemaakt zijn in de Bestuursovereenkomst en als zodanig worden uitgevoerd.

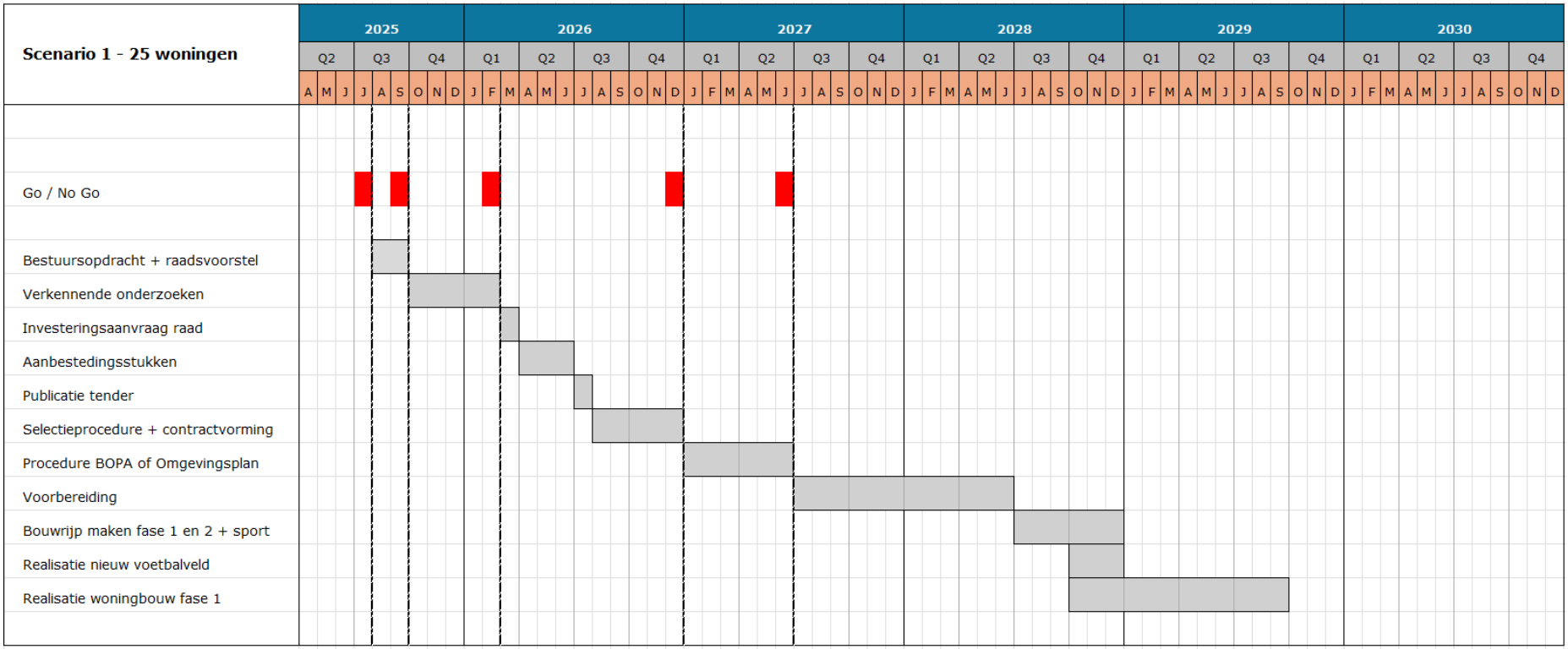
Tijdspad

Als goed gestuurd wordt op de data van de herziening van de Omgevingsverordening, kan binnen 1 jaar het proces doorlopen worden. Dit is grotendeels afhankelijk van de inzet van de gemeente bij het plannen van de ontwerpsessies en het opstellen van de ontwikkelstrategie.

Bijlage 3. Klic melding



Bijlage 4: Tijdspad scenario 1 – 25 woningen



Bijlage 5: Tijdspad scenario 2 – 41 woningen

