

Raadsvoorstel

Tabel registratiegegevens

Registratienummer	25.0007016
Zaaknummer	z24000004
Datum oordeelsvormende raadsvergadering	26 juni 2025
Datum besluitvormende raadsvergadering	10 juli 2025
Van afdeling	Aanjaagteam Versnellen Woningbouw
Onderwerp	Ruimtelijke uitgangspunten vrijkomende schoollocatie Opmeer
Portefeuillehouder	Wethouder H.P.J.M. ter Veen

Samenvatting

Dit voorstel betreft de ruimtelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling van de schoollocaties De Akker en 't Ruimteschip in Opmeer. Het doel is om deze locaties te transformeren naar woongebieden met een mix van betaalbare en duurzame koopwoningen, passend binnen de lokale identiteit en behoeften van de gemeenschap. Deze ruimtelijke uitgangspunten zijn onderdeel van de tenderprocedure die is ingezet na de bestuursopdracht vrijkomende schoollocaties de Akker en 't Ruimteschip d.d. 09-01-2024. De ruimtelijke uitgangspunten zijn in lijn met de Toekomstvisie 2030 en dragen bij aan een vitaal Opmeer en een zorgzame gemeenschap.

Inleiding

Op 6 juli 2017 heeft de gemeenteraad besloten tot de bouw van een Integraal Kind Centrum in Spanbroek. Dit betekent dat onder andere De Akker en 't Ruimteschip worden opgenomen in het nieuwe Integraal Kind Centrum. In 2027 komen beide schoollocaties en de gymzaal vrij, wat een mooie kans biedt voor herontwikkeling. De herontwikkeling van deze locaties is noodzakelijk om te voldoen aan de woningbehoefte van starters en senioren in de gemeente.

Raadsvoorstel

De tenderprocedure voor de herontwikkeling van de schoollocaties in Opmeer verloopt in verschillende fasen. Na instemming met de ruimtelijke uitgangspunten door de gemeenteraad, zal het college deze vaststellen. Vervolgens zal de tenderprocedure starten waarin uiteindelijk het college, op advies van een beoordelingscommissie, de tender aan een partij gunnen. Tijdens het proces beoordeelt de beoordelingscommissie de ingediende aanbiedingen op basis van kwaliteit, proces en prijs zoals omschreven in de tenderstrategie in Bijlage 1. De procedure omvat verder onder andere een dialoogronde met de beoordelingscommissie en een participatieronde met omwonenden en belanghebbenden. Na advies van de beoordelingscommissie neemt het college een voorlopig toewijzingsbesluit, gevolgd door een bezwaartermijn waarin overige indieners bezwaar kunnen maken. Indien er geen bezwaren zijn, wordt het besluit definitief en wordt een koopontwikkelovereenkomst gesloten.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de ruimtelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling van de schoollocaties De Akker en 't Ruimteschip zoals beschreven in de tenderstrategie (bijlage 1) en het kavelpaspoort (bijlage 2).

Argumenten

1.1. Duidelijk kader voor ontwikkeling

Met deze ruimtelijke uitgangspunten wordt een helder en toetsbaar kader geboden aan marktpartijen. Dit kader voorkomt dat plannen worden ingediend die niet passen bij de ruimtelijke visie van de gemeente en vergroot de kans op een kwalitatief hoogwaardig en breed gedragen eindresultaat. De uitgangspunten zijn vastgelegd in het kavelpaspoort (bijlage 2) en vormen de basis voor de beoordeling van de aanbiedingen in de tenderprocedure.

De uitgangspunten geven richting aan onder meer de verkaveling, bouwhoogtes, woningtypologieën, parkeeroplossingen, groenstructuren en de inrichting van de openbare ruimte. Daarbij is bewust ruimte gelaten voor creativiteit van marktpartijen, zolang deze binnen de gestelde kaders blijft. Zo ontstaat een balans tussen ontwerprijheid en borging van kwaliteit.

De beoordelingssystematiek in de tenderprocedure is hierop afgestemd: aanbiedingen worden beter beoordeeld naarmate zij de uitgangspunten uit het kavelpaspoort op een overtuigende en integrale manier vertalen naar een concreet plan. Door in te stemmen met deze uitgangspunten wordt het fundament gelegd voor een transparant en zorgvuldig proces waarin de gemeente haar rol als kadersteller en toetsende partij kan waarmaken

1.2. De uitgangspunten bieden een combinatie van wensen en kwaliteit

De ruimtelijke uitgangspunten zoals opgenomen in het kavelpaspoort (bijlage 2) zijn het resultaat van een zorgvuldig proces waarin participatie en vakinhoudelijke beoordeling samenkomen. Tijdens de participatiebijeenkomst in april 2025 is waardevolle input opgehaald bij omwonenden en andere belanghebbenden. Deze input is vervolgens vertaald naar stedenbouwkundige uitgangspunten die zijn vastgelegd in het kavelpaspoort.

Een concreet voorbeeld hiervan is het behoud van het grote grasveld aan de Saturnusstraat. Dit element werd door bewoners veelvuldig genoemd als belangrijk voor de leefbaarheid en openheid van de buurt, en is daarom expliciet opgenomen in het ruimtelijk kader. Ook andere aspecten, zoals het behoud van bestaande bomen, de inrichting van groene zones, een logische verkaveling, passende bouwhoogtes en een zorgvuldige inpassing van parkeren en ontsluiting, zijn in het kavelpaspoort opgenomen op basis van zowel bewonerswensen als stedenbouwkundige afwegingen.

1.3. Een woningprogramma afgestemd op de lokale behoefte

De verdeling van het woningprogramma op de schoollocaties De Akker en 't Ruimteschip wijkt bewust af van de standaardverdeling zoals opgenomen in de Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord. Waar deze woondeal uitgaat van minimaal 30% sociale huur binnen het betaalbare segment, kiest de gemeente Opmeer er in dit project gemotiveerd voor om deze ruimte in te vullen met goedkope koopwoningen.

Deze keuze is gebaseerd op de lokale woonbehoefte en sluit aan bij de door de gemeenteraad aangenomen Motie (M13.2) d.d. 5 oktober 2023 waarin is gevraagd om woningen te realiseren tot 60% van de NHG-grens. In het woningprogramma is daarom 40% van de woningen gereserveerd voor dit segment, koopwoningen met een maximale v.o.n.-prijs van €270.000 (prijsspeil 1 januari 2025). Daarnaast wordt 26% van de woningen aangeboden als betaalbare koopwoningen met v.o.n.-prijs tot €405.000 (prijsspeil 1 januari 2025).

Deze invulling draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt en biedt perspectief aan starters en jonge gezinnen die in de huidige markt moeilijk aan een woning komen. Door deze keuze wordt niet alleen voldaan aan de geest van de Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord – het realiseren van betaalbare woningen – maar wordt ook recht gedaan aan de specifieke situatie en beleidskeuzes van de gemeente Opmeer.

1.4. Een leefbare, duurzame en toekomstbestendige wijk

De herontwikkeling van de schoollocaties biedt een unieke kans om een woonwijk te realiseren die niet alleen voorziet in woningen, maar ook in leefkwaliteit. In het kavelpaspoort (bijlage 2) zijn uitgangspunten opgenomen die gericht zijn op het behoud van het groene karakter van de locatie, het versterken van biodiversiteit en het creëren van een aantrekkelijke openbare ruimte.

De wijk wordt ingericht met nadrukkelijk ruimte voor ontmoeting, spel en beweging voor alle leeftijden. Zo wordt het bestaande grasveld aan de Saturnusstraat behouden, en worden bestaande bomen en groenzones zoveel mogelijk gehandhaafd. Daarnaast wordt ingezet op duurzame bouw en inrichting. De woningen worden gerealiseerd volgens het Zilver-niveau uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, met aandacht voor circulair materiaalgebruik, klimaatadaptieve maatregelen en energiezuinige installaties. Ook de openbare ruimte wordt klimaatbestendig ingericht, met onder andere natuurlijke infiltratie van regenwater, groene buffers en biodivers groenbeheer.

Raadsvoorstel

Deze integrale benadering zorgt voor een wijk die niet alleen vandaag aantrekkelijk is, maar ook in de toekomst leefbaar en veerkrachtig blijft. Het is een voorbeeld van hoe woningbouw en leefomgeving hand in hand kunnen gaan.

Kanttekeningen

Tijdelijke overlast voor omwonenden

De herontwikkeling kan tijdelijke overlast veroorzaken voor omwonenden. Dit is echter acceptabel gezien de lange termijn voordelen van het project.

Beoogd maatschappelijk effect

Dit voorstel draagt bij aan de opgaven genoemd in de Toekomstvisie 2030, zoals vitale dorpen in een vitale gemeenschap, een zorgzame gemeenschap en een duurzame toekomst. Het project helpt het probleem van woningtekort op te lossen en biedt betaalbare huisvesting gericht op starters. Tegelijkertijd wordt een duurzame, groene en fijne openbare ruimte ingericht die bestemd is voor alle omwonenden. Dit betekent een verbetering van de leefbaarheid en sociale cohesie in Opmeer.

Wettelijk kader

Op grond van artikel 108 van de Gemeentewet is het college bevoegd tot regeling en bestuur inzake de huishouding van de gemeente. Daarnaast volgt uit artikel 160, eerste lid, onder e, van de Gemeentewet dat het college bevoegd is tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen, waaronder het vaststellen van ruimtelijke uitgangspunten en het uitschrijven van een tenderprocedure.

Hoewel het college formeel bevoegd is om deze uitgangspunten zelfstandig vast te stellen, wordt de gemeenteraad in dit stadium betrokken met het oog op bestuurlijke transparantie. Dit besluit laat de formele bevoegdheidsverdeling onverlet. Met dit instemmingsbesluit wordt beoogd om in een vroeg stadium helderheid te verschaffen over de uitgangspunten, zodat het vervolgtraject zorgvuldig en voorspelbaar kan worden doorlopen.

Inhoudelijk past dit voorstel binnen het wettelijk kader van de Woonvisie 2023-2028, de Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord en de Toekomstvisie 2030. Ook past de voorgestelde tenderprocedure binnen de wettelijke kaders van het aanbestedingsrecht en overheidssteun. Verdere uitwerking van volgende stappen binnen het project zullen moeten voldoen aan de geldende relevante wet- en regelgeving, zoals de Omgevingswet en de gemeentelijke beleidskaders.

Participatie

Er is uitgebreide participatie geweest met omwonenden en belanghebbenden, waaronder een participatieavond in april 2025. De input van deze sessies is verwerkt in de ruimtelijke uitgangspunten. Gedurende de verdere ontwikkeling zullen omwonenden en toekomstige bewoners actief betrokken blijven. In het tenderproces volgt nog verdere participatie. De drie geselecteerde partijen vanuit de voorselectie zullen hun plannen presenteren aan belanghebbenden, wat ruimte biedt voor input. Ook zal de uiteindelijk winnende partij nog een vergunningsprocedure moeten doorlopen waarbij zienswijzen en bezwaar mogelijk zijn.

Raadsvoorstel

Communicatie

Er zal gecommuniceerd worden over de presentatie van de drie partijen met de belanghebbenden en via de website www.woneninopmeer.nl. De uiteindelijke winnaar zal na gunning verantwoordelijk zijn voor de communicatie, waarbij de gemeente actief betrokken blijft.

Financiën

Dit voorstel en de gehele tenderprocedure zijn onderdeel van de uitwerking van de verleende bestuursopdracht. Er zijn geen extra financiële middelen nodig, gezien de kosten worden gedekt uit het reeds beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet. In de overeenkomst met de winnende partij worden afspraken gemaakt over het vergoeden van de plankosten van de gemeente en de betaling voor het verwerven van de gronden volgens de grondprijs.

Uitvoering

De projectleider en betrokken afdelingen zullen verantwoordelijk zijn voor de gemeentelijke coördinatie van het project. De planning voorziet in een start van de bouw in 2027 en oplevering in 2029.

Bijlagen

1. 25.0007439 - Bijlage 1 - Tenderstrategie vrijkomende schoollocatie Opmeer
2. 25.0007440 - Bijlage 2 - Kavelpaspoort vrijkomende schoollocatie Opmeer

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet en artikel 160, eerste lid, onder e, van de Gemeentewet;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 jun. 2025,

gehoord de behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering van 26 jun. 2025;

besluit:

1. In te stemmen met de ruimtelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling van de schoollocaties De Akker en 't Ruimteschip zoals beschreven in de tenderstrategie (bijlage 1) en het kavelpaspoort (bijlage 2).

Besloten in de raadsvergadering van 10 juli 2025.

{{esl: Signer1:Capture:size(200,50)}}

{{esl: Signer2:Capture:size(200,50)}}

H.M. Wiersema
voorzitter

L. Gijben
griffier