Gemeenteraadsfractie van de PvdA
OPMEER

| | |
|---|---|
| Ons Kenmerk | 21.0008216 |
| Uw kenmerk | |
| Datum | 9 juni 2021 |
| Afdeling | Ruimte en Ondernemen |

**Onderwerp: Schriftelijke vragen aan het college inzake CPO-project voor jongeren en een seniorenhof in Hoogwoud**

Geachte heer/mevrouw,

Op 10 mei 2021 heeft de PvdA fractie schriftelijke vragen gesteld inzake CPO projecten voor jongeren en een seniorenhof in Hoogwoud.

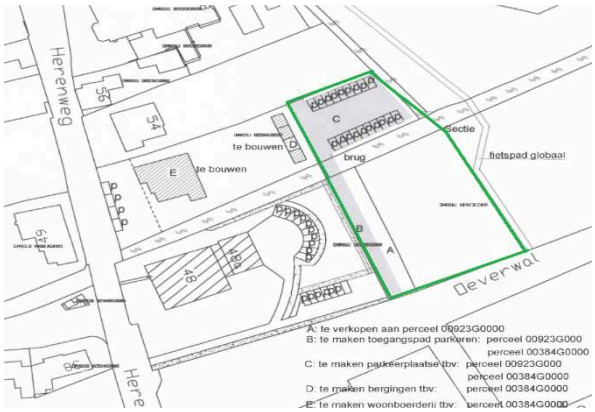
De vragen die gesteld zijn:

1. Kunt u aangeven of u in beginsel positief tegenover de ontwikkeling van het CPO project en seniorenhof in Hoogwoud staat? Zo nee, waarom niet ?
2. Kunt u concreet aangeven wat uw bezwaren zijn tegen deze locatie als woningbouwlocatie?
3. Bent u bereid het geldende bestemmingsplan op de locatie Oeverwal te wijzigen? Zo nee waarom niet ?
4. Als u de Oeverwal niet mogelijk/wenselijk acht, welke alternatieve locaties in Hoogwoud zijn wat u betreft geschikt voor een CPO voor jongeren en/of seniorenhof. Kunt u daarbij aangeven op welke termijn deze locatie(s) beschikbaar komen.

Reactie op bovengenoemde vragen:

1. In het coalitieakkoord van CDA Opmeer, Gemeentebelangen en uw partij staat opgesomd dat de gemeente (en het college) positief staat tegenover kleinschalige woningbouwinitiatieven. Hierin staat ook opgenomen dat er dit jaar nog gestart wordt met een CPO-project voor starters op de woningmarkt. Het CPO-project dat inmiddels vergund is, is gelegen in De Weere.

2. Er zijn voor dit perceel reeds meerdere aanvragen voor hetzelfde initiatief geweest. In 2020 is er nog een aanvraag geweest voor meerdere initiatieven op en rondom het perceel Herenweg 48 te Hoogwoud. Eén van de onderdelen was het bebouwen van de locatie die inmiddels bekend staat als "Oeverwal". Destijds wilde initiatiefnemer/eigenaar van het perceel 8 woningen voor jongeren bouwen op dit perceel.




*Destijds is het volgende standpunt ingenomen.*

*Geen medewerking verlenen aan de beoogde ontwikkeling achter op het perceel van de Herenweg 48 (locatie Oeverwal) wegens strijdigheid met de regels van het bestemmingsplan (en de stedenbouwkundige uitgangspunten van bestemmingsplan Hoogwoud -Oost), eerder ingenomen standpunten en ongewenste precedentvorming*

*Nadere uitleg van het standpunt*
Het betreffende perceel is gelegen achter het perceel Herenweg 48. Deze gronden zijn in het verleden door de gemeente aan de eigenaar van perceel Herenweg 48 verkocht, waarbij de koper heeft schriftelijk verklaard dat hij voornemens is de gronden te gebruiken als erf/tuin bij het perceel Herenweg 48. Uit oogpunt van rechtszekerheid voor omwonenden dienen deze gronden als zodanig te worden gebruikt. De verkoopprijs is ook gerelateerd aan het beoogde gebruik.

Een stedenbouwkundige uitgangspunt van het opgestelde bestemmingsplan "Hoogwoud-Oost" is geweest dat het perceel opengehouden zou worden als een soort buffer tussen Herenweg 48 en de nieuw te bouwen wijk. Het wijzigen van de bestemming zou nadelig zijn voor omwonenden en afspraken met omwonenden uit het verleden zouden dan niet worden nagekomen.
In het voortraject van het bestemmingsplan is het uitgangspunt opgenomen om een ruim opgezet plan in een parkachtige setting te creëren. Om dit te realiseren is rekening gehouden met de woning typologieën en het areaal groen dat gerealiseerd moest worden. Vanuit dit principe is het aantal woningen verminderd. Zodoende is er ook meer groen ingepast en is er rekening gehouden met de directe omgeving. Dit groen is dus tevens een buffer tussen de nieuwbouw en de stolpboerderijen met een hoge cultuurhistorische waarde aan de Herenweg. De cultuurhistorische percelen aan de Herenweg zijn ruim van opzet en voorzien van veel groen. Dit geldt ook voor het betreffende perceel waardoor de woningbouw niet direct achter de woning van de initiatiefnemer is gerealiseerd. De groene inpassing met een zorgvuldig traject tot stand gekomen met een Nota van Uitgangspunten en een klankbordgroep, die bij de totstandkoming van de wijk was betrokken. Wij houden vast aan dit standpunt.

Wij hebben eerder genoemde initiatiefnemer in overweging gegeven om de jongerenhuisvesting binnen de bestaande stolp te realiseren, aangezien dit onder voorwaarden mogelijk is op basis van ons kruimelgevallenbeleid. Het geldende beleid voorziet in deze mogelijkheid en relatief snel kan worden gerealiseerd.

3. Zie de redenen die bij onderdeel twee zijn opgesomd.

4. Wij hebben de Dorpsraad Hoogwoud en de eigenaar van het perceel Herenweg 48 te Hoogwoud meermaals mondeling en per e-mail, om onder punt 2 genoemde moverende redenen, te kennen gegeven geen medewerking te verlenen aan een woningbouwontwikkeling op het perceel "Oeverwal". Voor wat betreft alternatieve locaties hebben wij met de Dorpsraad Hoogwoud meermaals overleg gevoerd en een aantal locaties onderzocht op gemeentegrond. Geen van deze locaties konden worden benut voor woningbouw om diverse ruimtelijke of privaatrechtelijke redenen (zoals bijvoorbeeld nutstransportleidingen). Binnen Hoogwoud en Opmeer/Spanbroek zijn op dit moment geen inbreilocaties. In de nabije toekomst komen de vrijkomende locaties in beeld die verband houden met de ontwikkeling van twee Integraal Kindcentra (IKC's). Voor beide locaties zal in samenspraak met belanghebbenden een integrale afweging worden gemaakt voor de mogelijke ontwikkeling.

   Een andere locatie voor het realiseren van woningen zijn gronden in bezit van de gemeente ten noorden van de Hoogwoud. Het Provinciaal beleid is er echter op gericht om zoveel mogelijk het bebouwd gebied verantwoord te benutten. Voornoemde inbreilocaties zijn gelegen in de dorpskeren Hoogwoud en Opmeer/Spanbroek, en bieden perspectief om op relatief korte termijn te worden ontwikkeld. De gronden van Hoogwoud-Noord liggen echter buiten bestaande bebouwing en daardoor is de mogelijkheid voor de ontwikkeling van woningen op korte termijn gering.

   Zoals reeds eerder verwoord in deze brief is in ons kruimelgevallenbeleid geregeld dat stolpboerderijen, onder een aantal voorwaarden, waaronder dat de karakteristieke eigenschappen van de stolp niet verdwijnen, in meerdere woningen gesplitst kunnen worden. Indien de eigenaar woningen voor starters of senioren wil realiseren kan de stolp van de Herenweg 48 in Hoogwoud ook gesplitst worden.

**Vragen**
Hebt u vragen, dan kunt u contact opnemen met B. Visser, telefoon 0226 – 36 3333 of via gemeente@opmeer.nl.

Hoogachtend,

M.A.S. Winder
Gemeentesecretaris

W.G. Groeneweg
Waarnemend burgemeester

**Wij werken op afspraak**
Hebt u een product of dienst nodig van de gemeente? Maak een afspraak via www.opmeer.nl