

# Raadsinformatiebrief

## Tabel registratiegegevens

<b>Documentnummer</b>	26.0000739
<b>Zaaknummer</b>	Z24003418
<b>Datum</b>	4 maart 2026
<b>Onderwerp</b>	Rapportage Vervolgonderzoek Woningbouw AGSV Aartswoud

## Kernboodschap

Het college heeft kennisgenomen van het document 'Rapportage Vervolgonderzoek Woningbouw AGSV Aartswoud'. Dit rapport toont aan dat het financiële tekort is verminderd ten opzichte van eerdere verkenningen, maar er blijft een negatief resultaat van circa € 820.000. Na meerdere gesprekken met de grondeigenaren is er nog geen overeenstemming bereikt over de verwerving van de gronden voor de verplaatsing van het hoofdveld. Om verdere richting te geven aan de besluitvorming dient de maatwerkprocedure, die vereist is wanneer meer dan 25 woningen in beschermd landschap worden gerealiseerd, te worden gestart om instemming van de provincie te verkrijgen. Daarnaast is overeenstemming met de grondeigenaren noodzakelijk.

## Context

In juli 2025 werd een eerste haalbaarheidsonderzoek afgerond naar de mogelijkheden voor woningbouw op het hoofdveld van AGSV in Aartswoud. Het doel van dit onderzoek was om de wenselijkheid en haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te verkennen. Het terrein ligt aan de Schoolstraat 32a en heeft momenteel een sportbestemming. Het onderzoek richtte zich op mogelijke scenario's voor woningbouw, evenals op de impact van de verplaatsing van het sportveld. De rapportage beschrijft zowel de ruimtelijke, maatschappelijke als financiële aspecten van de woningbouw. Uit dit onderzoek bleek dat een woningbouwprogramma van ongeveer 41 woningen ruimtelijk en maatschappelijk wenselijk is, maar financieel niet haalbaar, met een tekort van circa € 1.200.000.

Op basis van de bevindingen van dit onderzoek is in september 2025 opdracht gegeven voor een vervolgonderzoek. Het doel van het vervolgonderzoek is om financiële optimalisaties te verkennen, evenals de bestuurlijke en juridische randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van het project. Dit omvatte verkennende gesprekken met de provincie Noord-Holland en de grondeigenaren, waarbij de nadruk lag op het verkrijgen van meer inzicht in de provinciale grondhouding ten aanzien van de locatie binnen Beschermd Landschap en de mogelijkheden voor de verplaatsing van het sportveld. Het vervolgonderzoek richtte zich daarnaast op het verkrijgen van duidelijkheid over de maatwerkprocedure en de grondverwervingsafspraken, die essentieel zijn voor de verdere planontwikkeling. Deze raadsinformatiebrief is bedoeld om u te informeren over de uitkomsten van de rapportage en de stand van zaken van het project.

## Raadsinformatiebrief

### Gevolgen

De rapportage concludeert dat het financiële tekort is verminderd tot circa € 820.000, maar dat het project financieel nog steeds niet haalbaar is. Daarnaast bleek uit de verdiepende verkennende gesprekken met andere afdelingen binnen de provincie dat zij niet positief staan tegenover woningbouw op deze locatie vanwege de zwaarwegende landschap- en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Dit maakt de kans op provinciale goedkeuring minder waarschijnlijk en vormt een zwaarwegend aandachtspunt voor verdere besluitvorming.

Daarnaast is er nog geen overeenstemming bereikt met de grondeigenaren over de verwerving van de gronden voor de verplaatsing van het hoofdveld, wat essentieel is voor het project. Diverse gesprekken hebben plaatsgevonden, waarbij de grondeigenaren bereid zijn om de gronden te verkopen, maar een definitieve overeenkomst is nog niet bereikt.

De voortgang van het project hangt af van de uitkomst van de formele indiening van het maatwerkverzoek bij de provincie, het bereiken van overeenstemming met de grondeigenaren en het daaropvolgende besluit van de gemeenteraad voor de financiering van het negatieve resultaat. De benodigde voorbereidingen voor deze stappen kunnen worden uitgevoerd binnen het in september 2025 beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet. Pas na het doorlopen van deze stappen is verdere besluitvorming mogelijk. Naar verwachting is dit medio 2026.

### Risico's

De risico's van het project zijn in het rapport toegelicht. Hieronder worden de belangrijkste risico's in beeld gebracht:

- **Provinciale goedkeuring:** De AGSV-locatie ligt in Beschermd Landschap. Daarmee is het nog niet zeker of de provincie kan instemmen met de bouw van 41 woningen. Hiervoor is een maatwerkprocedure nodig bij de provinciale beoordeling. Dit duurt naar verwachting 1 jaar. De provincie opteert voor woningen in het bestaande dorpslint. Dit is onderzocht, maar hiervoor zijn geen mogelijkheden voor een substantiële toevoeging van woningen in Aartswoud. Ook is onderzocht of het AGSV voetbalveld verplaatst kan worden naar de westkant van het Dorpslint. De provincie geeft aan dat dit niet mogelijk is. Naast beschermd landschap ten westen van het dorpslint is dit tevens beschermd weidevogelgebied. De aanvraag bij de provincie wordt gedaan voor woningbouw van 41 woningen op het AGSV veld. Medio juni is meer duidelijk hoe de provincie hier tegenover staat richting besluitvorming. Afhankelijk van het besluit van de provincie neemt de gemeente een standpunt in met als ambitie om woningbouw mogelijk te maken.
- **Financieel tekort:** Ondanks de vermindering van het financiële tekort, blijft het project financieel niet volledig haalbaar. Dit tekort is grotendeels het gevolg van de onvermijdelijke kosten voor de verplaatsing van het sportveld en de noodzakelijke infrastructuur.
- **Grondverwervingsrisico:** Er is nog geen overeenstemming bereikt met de grondeigenaren over de verwerving van de benodigde gronden voor de verplaatsing van het hoofdveld. Dit blijft een onzekerheid en vormt een risico voor de voortgang van het project.

## Raadsinformatiebrief

### Communicatie

Via [woneninopmeer.nl](http://woneninopmeer.nl) wordt de status van het project toegelicht en wordt het vervolg weergegeven aan de hand van een tijdslijn.

Op grond van de uitzondering als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Wet open overheid, wordt met toepassing van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding opgelegd op het document '(Geheim) Rapportage Vervolgonderzoek Woningbouw AGSV Aartswoud' met kenmerk 26.0000734. Vanwege de nog lopende onderhandelingen en de financiële onderbouwing wordt het rapport onder geheimhouding ter inzage gelegd op de griffie.

### Bijlagen

- 26.0000734 (Geheim) Rapportage Vervolgonderzoek Woningbouw AGSV Aartswoud

Met vriendelijke groet,

A. Kaper – ter Beek  
Waarnemend gemeentesecretaris

H.M. Wiersema,  
Burgemeester