

Raadsinformatiebrief

Tabel registratiegegevens

Documentnummer	25.0009330
Zaaknummer	Z24003260
Datum	15 juli 2025
Onderwerp	Vaststelling Anterieure overeenkomst inzake Hoogwoud-Oost Wonen 1

Kernboodschap

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten de 'Anterieure overeenkomst inzake Hoogwoud-Oost Wonen 1' (AOK) aan te gaan met de Ontwikkelcombinatie USP-Kuin-Klok VOF (hierna: ontwikkelcombinatie). Dit vormt een grote stap en een belangrijke mijlpaal voor deze ontwikkeling en de gemeente. Met deze AOK wordt de samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelcombinatie formeel beëindigd en worden de voorwaarden voor de faciliterende rol van de gemeente vastgelegd. De AOK bevat onder meer afspraken over het woningbouwprogramma, het kostenverhaal voor gemeentelijke plankosten en een financiële bijdrage aan de toekomstige gebiedsontsluitingsweg. De burgemeester heeft wethouder H.P.J.M. ter Veen gemachtigd om de overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen. De formele ondertekening vindt plaats op woensdag 16 juli 2025 in aanwezigheid van de ontwikkelaars.

Context

De gemeente is sinds 2022 in gesprek met de ontwikkelcombinatie over de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost Wonen 1. De eerdere samenwerkingsovereenkomst leidde niet tot het gewenste resultaat. Op 9 december 2024 is een intentieovereenkomst ondertekend waarin afspraken zijn gemaakt over beëindiging van de samenwerking. De samenwerkingsovereenkomst eindigt formeel bij ondertekening van de AOK. Op 20 maart 2025 is de Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost vastgesteld waarin deze ontwikkeling is opgenomen.

Gevolgen

De AOK maakt de ontwikkeling van 300 en onder voorwaarden nog eens circa 46 woningen mogelijk. Dit draagt bij aan het terugdringen van het woningtekort en vormt een vliegwieltje voor de aanleg van de randweg en verdere ontwikkeling van Hoogwoud. De gemeente verplicht zich tot inspanning voor ruimtelijke medewerking aan de bouw van deze woningen.

De woningen die binnen deze AOK zijn opgenomen worden gerealiseerd volgens het volgende woningprogramma:

- 15% sociale huurwoningen;
- 5% goedkope koopwoningen (tussen €290.000 en €330.000 v.o.n., prijspeil 1 januari 2025);
- 46% betaalbare koopwoningen (tot €405.000 v.o.n., prijspeil 1 januari 2025);
- 34% vrije sectorwoningen.

Raadsinformatiebrief

In gezamenlijk overleg tussen de gemeente en de ontwikkelcombinatie is onderzoek gedaan naar de financiële bijdrage aan de nieuwe ontsluitingsweg en de haalbaarheid daarvan binnen deze ontwikkeling. Dit heeft geleid tot een bijdrage van €12.600 per woning (prijspeil 1 januari 2025), die per verkochte woning wordt afgedragen aan de bestemmingsreserve. Deze toerekening geldt uitsluitend voor de fase Wonen 1, maar is gebaseerd op het totale plan zoals opgenomen in de Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost. Bij een volgende fase zal opnieuw worden gekeken naar een passende bijdrage, waarbij de inzet is om minimaal dit bedrag te hanteren.

Daarnaast zijn in de AOK enkele aanvullende afspraken vastgelegd. Zo worden de woningen gebouwd conform het ambitieniveau 'Zilver' uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Ook is opgenomen dat inwoners van de gemeente Opmeer, waar mogelijk, voorrang krijgen bij de verkoop of toewijzing van de woningen.

De ontwikkeling van Hoogwoud-Oost is een meerjarig traject. De volgende stappen worden voorzien:

Juli 2025:	Vaststelling van de anterieure overeenkomst.
Na ondertekening AOK:	Start van het stedenbouwkundig plan, inclusief verdere uitwerking van het verkavelingsplan en het inrichtingsplan. Tegelijkertijd wordt gestart met de planologische procedure die nodig is voor de realisatie van het woningbouwplan, inclusief participatietraject. Deze stappen worden gezet door de ontwikkelcombinatie. De gemeente vervult hierbij een toetsende publieke taak, passend bij haar faciliterende rol.
Tweede helft 2027:	Verwachting dat de planologische procedure, na afloop van de bezwaartermijn, onherroepelijk is. Hierna start de verkoop van de woningen en het bouwrijp maken van de grond.
Eerste helft 2028:	Start van de bouw van de eerste woningen.
2029:	Oplevering van de eerste woningen. Hierna volgen naar schatting ieder jaar 50 woningen.
2034:	Oplevering van de laatste woningen binnen het plan (totaal 300 woningen).

Risico's

- Hoewel verkeerskundig is aangetoond dat de realisatie van maximaal 300 woningen mogelijk is binnen de bestaande infrastructuur, wordt desondanks een tijdelijke toename van verkeersdruk verwacht totdat de nieuwe ontsluitingsweg daadwerkelijk is aangelegd.
- De totale kosten van de gebiedsontsluitingsweg zijn op dit moment nog niet volledig bekend. De bijdrage van €12.600 per woning, die door de ontwikkelaars wordt afgedragen voor infrastructurele maatregelen zoals de gebiedsontsluitingsweg, is het maximaal haalbare binnen de financiële kaders van deze ontwikkeling. Met deze bijdrage wordt een substantieel deel van de kosten van deze weg afgedekt.
- Tijdens de planologische procedure bestaat de mogelijkheid dat belanghebbenden bezwaar maken of beroep instellen, met als uiterste stap een procedure bij de Raad van State.

Raadsinformatiebrief

Communicatie

De ondertekening van de AOK wordt breed onder de aandacht gebracht. Tijdens het ondertekenenmoment is de pers uitgenodigd en er wordt een persbericht verspreid. De gemeenteraad wordt via deze raadsinformatiebrief geïnformeerd over deze belangrijke stap in de gebiedsontwikkeling.

Bijlagen

-

Met vriendelijke groet,

B.J. Göransson – van Kerkwijk,
secretaris

H.M. Wiersema,
waarnemend burgemeester