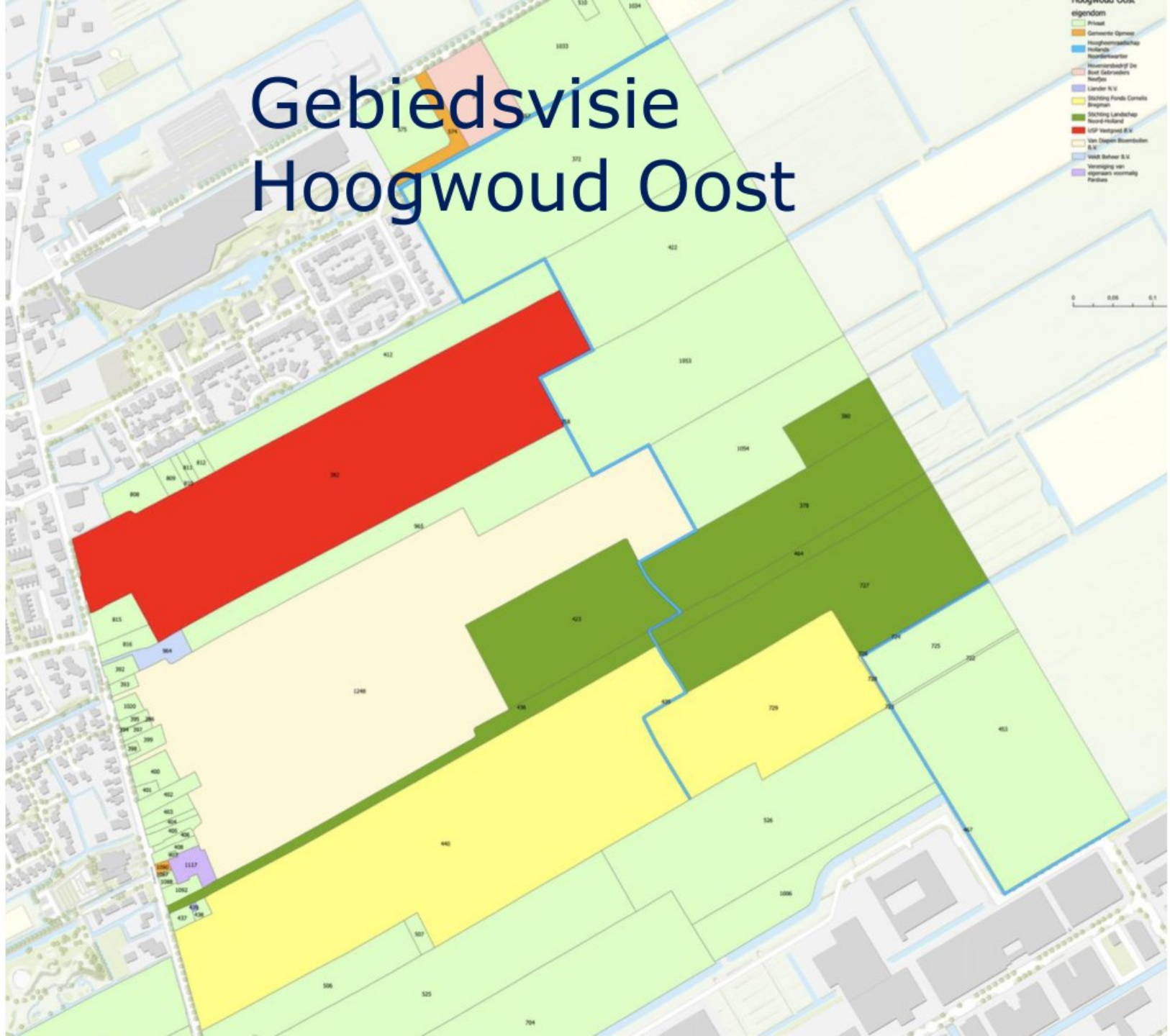
Koerswijziging Hoogwoud-Oost

Aanleiding en toelichting vertrouwelijk collegebesluit 30 april 2024

* noot: het collegebesluit is genomen op 7 mei 2024

Raadsbijeenkomst 16 mei 2024

Gebiedsvisie Hoogwoud Oost



gemeente opmeer

Inleiding

Overeenkomst met ontwikkelcombinatie

Gebiedsvisie Hoogwoud - Oost

Omgevingsplan Wonen 1

Inhoud

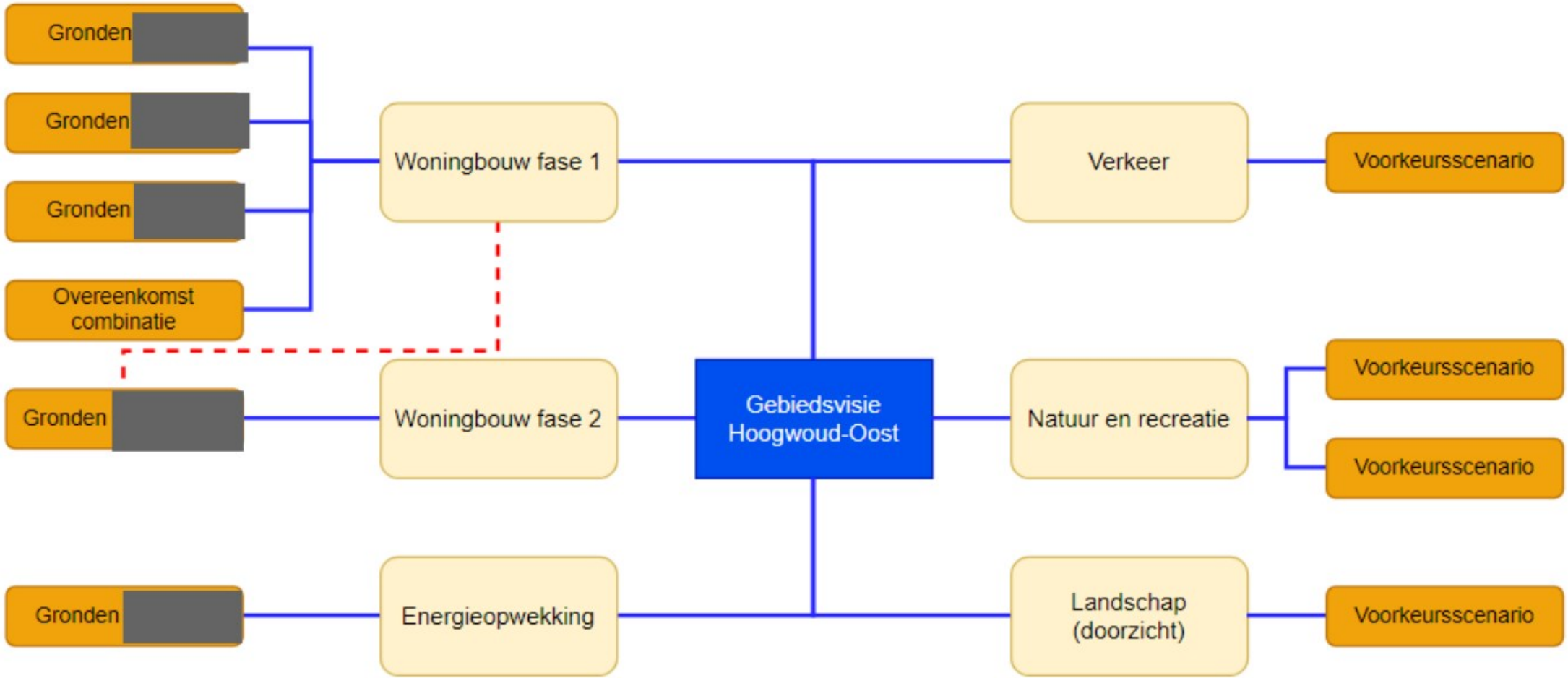
1. Aanleiding en inhoud collegebesluit
2. Toelichting onderdelen besluit
3. Stand van zaken - tijdsplanning

Aanleiding

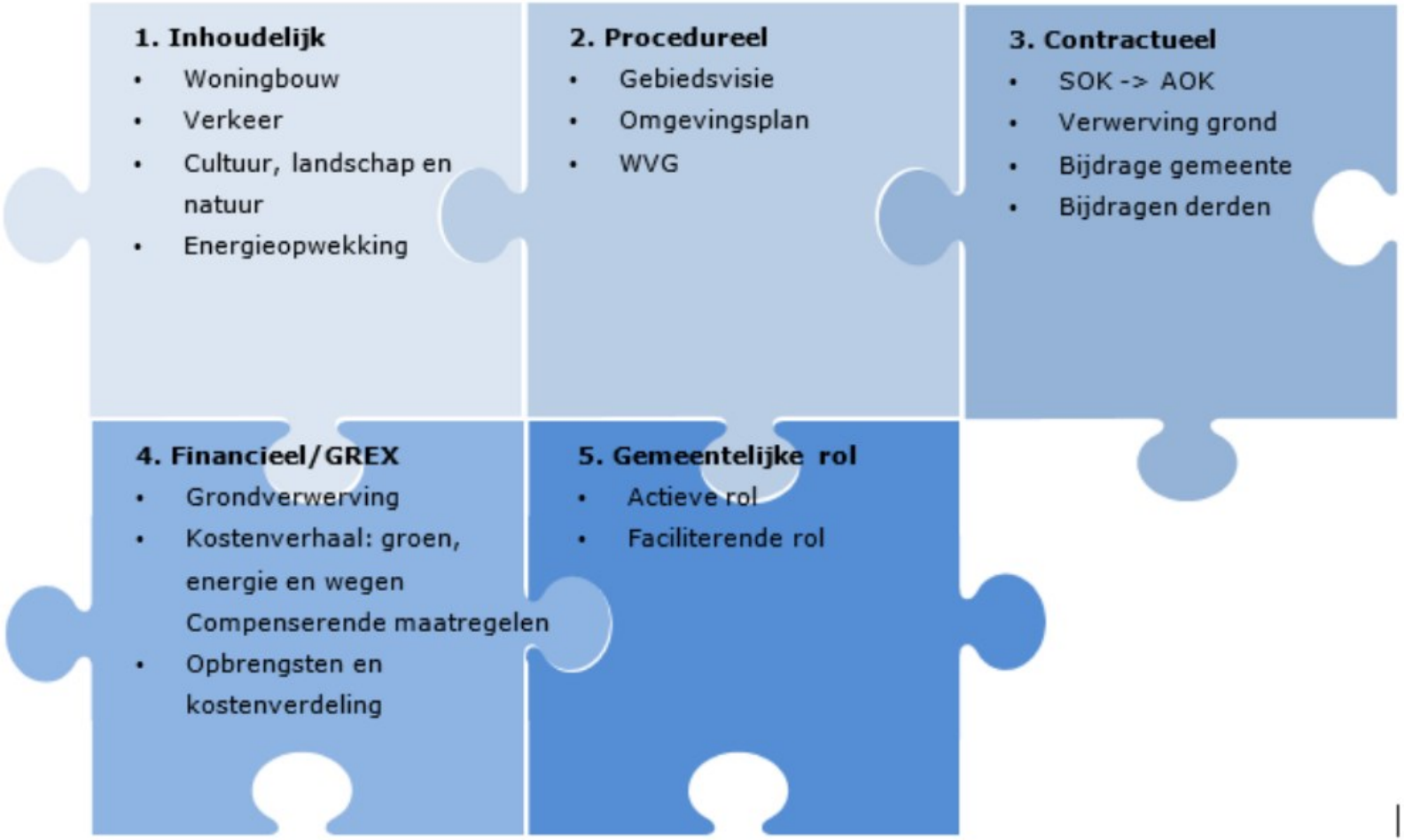
Na bijna 2 jaar nog steeds geen overeenkomst met ontwikkelcombinatie

- Sinds 30 juni 2022 nog geen getekende overeenkomst en GREX
- Wezenlijk onderdeel van het (ontwerp-) omgevingsplan en de GREX HWO
- Oorzaak: complexiteit opgave - moeizame gesprekken kostentoedeling

Componenten opgave (sinds 25 juni 2022)



Puzzelstukken HWO



Samenhang ruimtelijke procedures

3 parallelle ruimtelijke procedures:

1. de Wro-procedure voor de gebiedsvisie;
2. de Wro-procedure voor het omgevingsplan + anterieure overeenkomst;
3. het voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).



Collegebesluit 30-04-24

*noot: het collegebesluit is genomen op 7 mei 2024

Koerswijziging gemeente van samenwerking naar faciliterend:

a. Rol gemeente van samenwerkend naar faciliterend + beëindiging SOK. Intentieovereenkomst → anterieure overeenkomst

b. Bestuursopdracht voor de woningbouwontwikkeling van Wonen I - HWO

c. Vaststellen informatienotitie ‘woningbouwontwikkeling Hoogwoud-Oost’

Geheimhouding in verband met belangen gemeente en ontwikkelaars:

d. Geheimhouding op dit voorstel met bijbehorende bijlage

e. De gemeenteraad te informeren in besloten deel RV 16 mei 2024

a. SOK → Faciliterend

Versnelling van de woningbouw in Hoogwoud Oost:

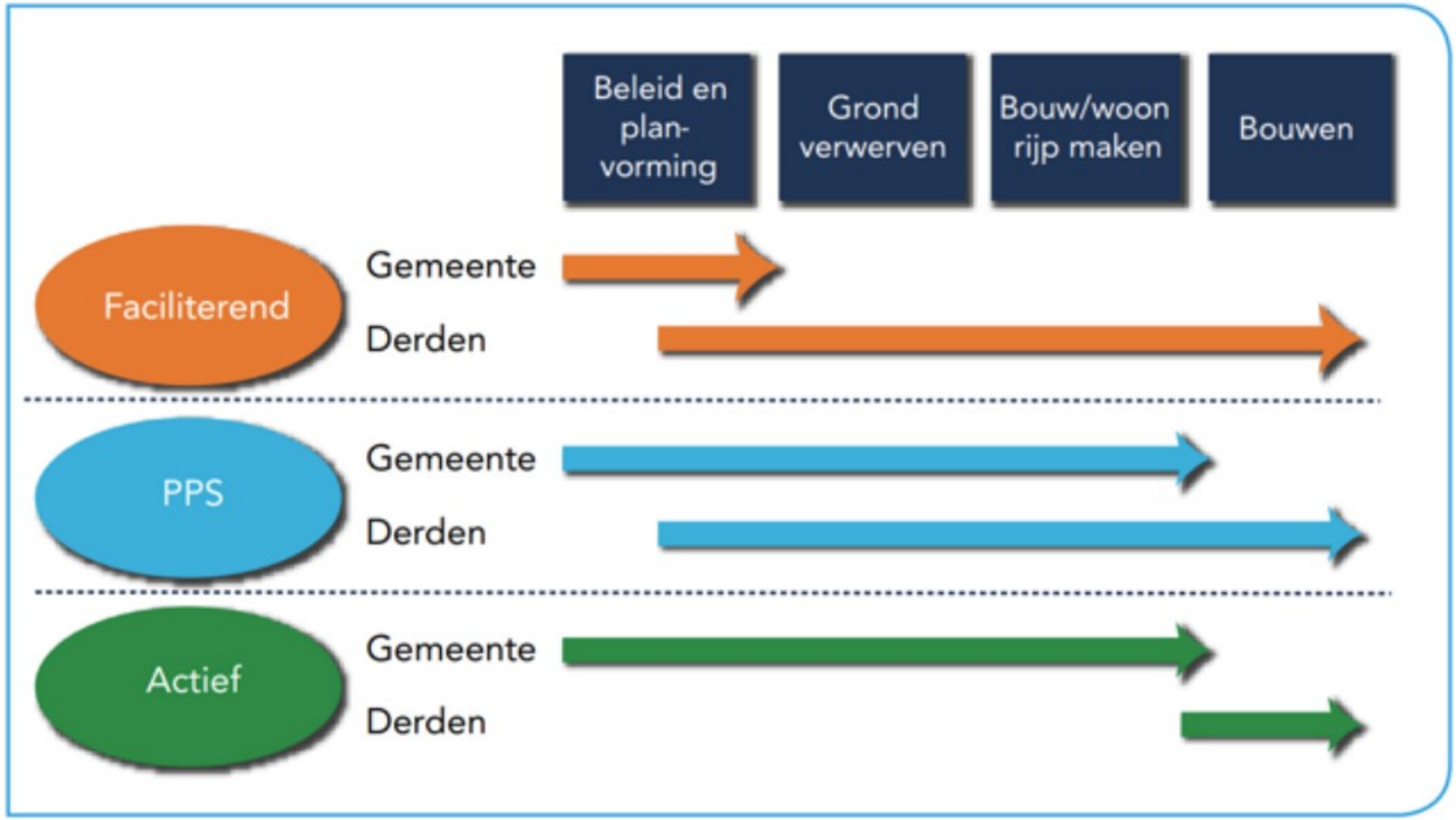
- Marktsituatie woningbouw verslechterd.
  Groei gebiedsontwikkeling → aantal stakeholders en mogelijke bezwaarmakers

- Juridische en wettelijke ontwikkelingen, zoals Didam-arrest en Omgevingswet 2024

- Puzzel lastig oplosbaar zonder risico's in geld en tijd → faciliterende rol

- Kerntaak gemeente mogelijk maken van woningbouw, zo snel mogelijk!

Vormen van grondbeleid (VNG 2018)



Doelen en risico's (VNG)

	Actief	PPS	Faciliterend
Ruimtelijke doelen bij het bestemmingsplan en projecten	Omdat de planvorming bij de gemeente ligt, kan direct op de ruimtelijke doelen worden gestuurd.	Deels gelijk aan faciliterend, maar met dit verschil dat tussentijds ook sturing mogelijk is in de samenwerkingsrelatie	Afspraken nodig met ontwikkelende partij: Sturen door goede kaderstelling vooraf en met exploitatieplan of anterieure overeenkomst.
Financiële risico's	Een groot deel van de risico's en de opbrengsten ligt bij de gemeente. Bij een bouwclaim heeft de gemeente zich bovendien verbonden aan één afnemer.	De verdeling van de financiële lasten en lusten is een kernpunt van de PPS. Risico's worden gedeeld met een bepaalde verdeelsleutel.	Ontwikkelende partijen lopen de financiële risico's. Zij kunnen profiteren van een positief saldo grondexploitatie.

Bron: https://vng.nl/artikelen/raadgever-grondbeleid

b. Bestuursopdracht woningbouw

Duidelijkheid in de opdracht van het college aan de ambtelijke organisatie:

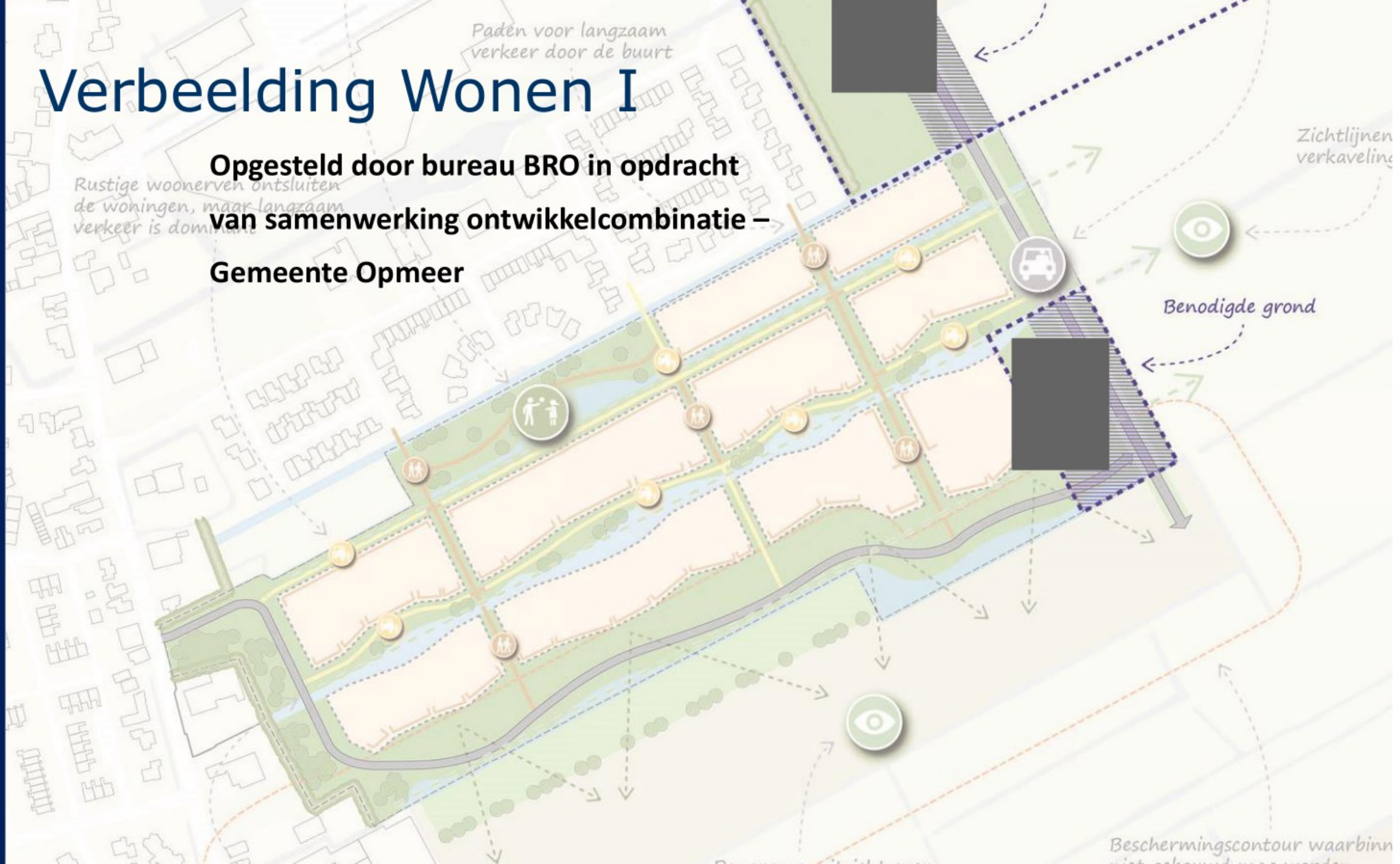
- Vervolgproces wordt toegelicht waarbij de gemeente een faciliterende rol inneemt.

- Intentieovereenkomst met faciliterende rol → anterieure overeenkomst (AOK).

- Onderdeel van deze AOK: kostenverhaal van onder andere:
  - ✓ reeds gemaakte en nog te maken ambtelijke en externe kosten;
  - ✓ bovenwijkse voorzieningen zoals de gebiedsontsluitingsweg.

Verbeelding Wonen I

Opgesteld door bureau BRO in opdracht van samenwerking ontwikkelcombinatie – Gemeente Opmeer



c. Vaststellen informatienotitie

Duidelijkheid in de verschillende oplossingsrichtingen en advies:

- Grote ontwikkeling voor de gemeente Opmeer onbekend terrein
- Ervaringen met de SOK woningbouwlocatie Heereweide 15 jaar oud
- Stroef verlopend samenwerkingsproces → faciliterende rol
- Ontrafelen complexiteit, oplossingsrichtingen en advies voor versnelling
- Notitie ligt ter inzage bij de Griffie en kan geanonimiseerd openbaar worden gemaakt

Activiteiten per rol

PPS (huidige rol)	Faciliterende rol	Publiekrechtelijke rol
Vaststelling gebiedsvisie Hoogwoud-Oost		
Gezamenlijk komen tot een definitief verkavelingsplan[2]	-	-
Financiële vertaling volledige woningbouwplan en organisatie in een gezamenlijke GREX	-	-
Onderhandelen en vastleggen van wederzijdse belangen en afspraken in een Uitvoeringsovereenkomst. (nadere uitwerking SOK)	Vastleggen procesafspraken, bijdragen ontwikkelaars (o.a. procedurekosten en bovenwijkse voorzieningen) en risico's in anterieure overeenkomst (AOK)	-
Opzetten en juridisch vastleggen gezamenlijke organisatie (bijvoorbeeld CV/BV-construct)	-	-
Gezamenlijk opzetten ontwerp-omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan	-	-
Vaststellen ontwerp-omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan	Vaststelling ontwerp-omgevingsplan, beeldkwaliteitsplan en AOK	Behandeling van het omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan incl. exploitatieregels waarin het kostenverhaal wordt geregeld!!
Gezamenlijk verantwoordelijkheid voor de GREX gedurende de realisatie van Wonen I.	Beheren van de afspraken in de AOK.	-

d. Opleggen geheimhouding

Economisch belang van de gemeente:

- Geheimhouding tot de belangen van partijen voldoende zijn gezekerd.
- College verwacht dat deze voor het zomerreces kan worden opgeheven.

e. Informeren gemeenteraad

Andere invulling aan de opdracht uit 2022 van de raad aan het college:

- Besluitvorming formeel bij het college maar gepast om de gemeenteraad te informeren
- Raad heeft op 17 februari 2022:
  - ✓ krediet beschikbaar gesteld voor verwerving en ontwikkeling van grond
  - ✓ deze te bestemmen voor woningbouw
  - ✓ opdracht gegeven tot samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaars.

- Andere invulling van het raadsbesluit - verwerven grond niet meer nodig
- Kostenverhaal is bij samenwerking of AOK vergelijkbaar

- Afzien van een risicodragende participatie → geen ontwikkelwinst
- Kosten voor het aanjaagteam t.b.v. HWO niet volledig “terugverdiend” (verwachting)
- Eventuele tegenvaller of strop door participatie is uitgesloten: geen percelen te verwerven

Wat wijzigt er?

Wijziging te sluiten overeenkomsten en te verwerven gronden:

1. Overleg ontwikkelaars om SOK HWO van 30 juni 2022 te beëindigen.
2. Opstellen intentieovereenkomst → AOK tbv faciliterende rol
3. Impasse wordt doorbroken en daarmee wordt een versnelling bereikt

Financiële consequenties en gevolgen voor de planning:

1. Financiële consequenties beide partijen in AOK; borging kostenverhaal
2. Kosten aanjaagteam woningbouw maakt voor zover mogelijk verhaald.
3. Verdere vertraging voor de woningbouw HWO wordt voorkomen
4. De weg staat vrij voor het opstellen van een omgevingsplan HWO Wonen I

Planning HWO (best case scenario)

Planning gebiedsvisie:

1. Tweede behandeling ARO Commissie (provincie) eind juni
2. Afronden onderzoeken opties gebiedsontsluitingsweg en opstellen globale GREX HWO
3. Afronden ecologische, verkeers- en haalbaarheidsonderzoeken
4. Opstellen intentieovereenkomst Gebiedsontwikkeling HWO **(zomer 2024)**
5. Collegebesluit ter inzage legging Ontwerp Omgevingsvisie **(aug/sep 2024)**
6. Raadsbesluit Nota van Inlichtingen en vaststellen Omgevingsvisie HWO **(eind 2024)**
7. Collegebesluit vaststelling AOK Wonen II + beeindiging SOK
   afzien recht eerste koop en beëindigen WvG **(Q1 2025)**

Planning Omgevingsplan HWO Wonen I:

1. Opstellen AOK Wonen I met ontwikkelcombinatie (**zomer 2024**)
2. Vaststellen concept Omgevingsplan Wonen I **(sept/okt 2024**)
3. Collegebesluit ter inzage legging Ontwerp Omgevingsplan Wonen I **(januari 2025)**
4. Raadsbesluit nota van zienswijzen en Omgevingsplan HWO Wonen I **(mei 2025)**

Vragen en opmerkingen?