

gemeente



opmeer

Rapportage Aanjaagteam Versnellen Woningbouw

Periode medio juni – oktober 2025



WWW.WONENINOPMEER.NL

Registratienummer	25.0015837
--------------------------	------------

Rapportage

Aanjaagteam Versnellen Woningbouw

Periode medio juni - oktober 2025

Versie	Status	Sector	Afdeling	Auteur	Paraaf
1.0	definitief		Aanjaagteam Versnellen Woningbouw		
Vastgesteld door	Datum			Gecontroleerd	
B&W	25-11-2025				
Gemeenteraad					

Inhoudsopgave

REALISATIE WONINGBOUW IN ZICHT.....	4
HOOFDSTUK I.....	5
I. AANJAGEN WONINGBOUW.....	5
I.1 AANJAAGTEAM.....	5
I.2 GOVERNANCE.....	6
I.3 OPGAVE AANTAL NIEUW TE BOUWEN WONINGEN.....	7
I.4 FINANCIËEL.....	9
HOOFDSTUK II.....	11
II. PLAN- EN BELEIDSONTWIKKELING.....	11
II.1 ALGEMEEN.....	11
II.2 CENTRUM OPMEER-SPANBROEK.....	12
II.2.a Bestemmingsplan centrum Opmeer-Spanbroek.....	13
II.2.b Verkeerscirculatieplan.....	14
II.2.c Plan van aanpak herinrichting openbare ruimte.....	15
II.3 GEBIEDSVISIE EN OMGEVINGSPROGRAMMA HOOGWOUD-OOST.....	17
HOOFDSTUK III.....	20
III. WONINGBOUWPLANNEN.....	20
III.1 WONINGBOUWONTWIKKELING HOOGWOUD-OOST: WONEN I.....	20
III.2 WONINGBOUWONTWIKKELING OP KOENISTERREIN IN HET CENTRUM.....	23
III.3 VRIJKOMENDE SCHOOLLOCATIE HOOGWOUD.....	26
III.4 VRIJKOMENDE SCHOOLLOCATIE OPMEER.....	29
III.5 WONINGBOUW SPANBROEKERWEG 162.....	32
III.6 WONINGBOUW OP HET DIACONIE-TERREIN IN SPANBROEK.....	34
III.7 ONDERZOEK MOGELIJKHEDEN WONINGBOUW IN AARTSWOUD.....	36
III.8 WONINGBOUW HOOGWOUD-ZUID 5 (HLG).....	39
III.9 WONINGBOUW DE HOOGWEERE.....	42
IV. PARTICULIERE INITIATIEVEN.....	43

Realisatie woningbouw in zicht

Van visie naar uitvoering: Opmeer bouwt aan de toekomst

In heel Nederland is de koers uitgezet: met de onlangs gepubliceerde Nota Ruimte heeft het Rijk het fundament gelegd voor de ruimtelijke ontwikkeling van ons land in de komende decennia. Ook in Opmeer vertalen we die landelijke lijnen naar onze eigen lokale opgave. We werken aan een omgevingsvisie voor de gehele gemeente, waarin we samenhang brengen tussen wonen, werken, voorzieningen, landschap en duurzaamheid. Dat is het grote plaatje — de brede basis waarbinnen onze woningbouwprojecten concreet vorm krijgen.



En concreet wordt het zeker. De ondertekening van de anterieure overeenkomst voor de eerste 300 woningen in Hoogwoud-Oost markeert een mijlpaal: na jaren van voorbereiding komt de daadwerkelijke realisatie van nieuwe woningen nu echt in zicht. Ook het woningbouwplan op het terrein van de veevoederfabriek Koenis in het centrum van Opmeer — goed voor circa 88 woningen — nadert de afronding van de afspraken met de ontwikkelaar. Daarnaast is de tender voor de vrijkomende schoollocatie in Opmeer uitgezet, waarop dertien ontwikkelaars hebben ingeschreven; drie partijen zijn inmiddels geselecteerd om hun plannen verder uit te werken en met bewoners te bespreken. In Aartswoud liggen plannen om woningbouw te combineren met de verplaatsing van het voetbalveld — een ingreep die vraagt om slimme keuzes, maar tegelijk kansen biedt om deze dorpskern toekomstbestendig te versterken. Ook het project aan De Weijver, waar alle woningen binnen de betaalbaarheidsgrens vallen, laat zien dat we met de starterslening jonge Opmeeders de kans bieden in hun eigen gemeente te blijven wonen.

Tegelijkertijd blijven we oog houden voor duurzaamheid. Met het ondertekende Convenant Toekomstbestendig Bouwen zetten we stevig in op energiezuinige en toekomstgerichte woningen, waarbij het regionale niveau 'zilver' de standaard vormt. De contouren van onze ambitie worden steeds duidelijker zichtbaar: de handtekeningen zijn gezet, de bouwtekeningen liggen klaar — de schop kan bijna de grond in. Met de voortgang in alle projecten ligt de realisatie van 825 woningen tot 2032 binnen bereik. Dat is geen ambitie meer, dat is een belofte die we waarmaken.

Nu de plannen concreet worden, richten we ons ook nadrukkelijk op de nabije toekomst. Het is van belang dat het aanjaagteam betrokken blijft om de projecten daadwerkelijk tot uitvoering te brengen. Juist in de faciliterende fase vraagt dit om nauwe samenwerking en regie. In Hoogwoud-Oost betekent dit bijvoorbeeld dat we, ondanks onze formele rol als vergunningverlener, proactief aan tafel blijven om tempo te houden bij de invulling van de gebiedsvisie. Het aanjaagteam is hiervoor de perfecte schakel om de voortgang te waarborgen.

Zoals ik eerder zei: het aanstellen van een aanjaagteam was een schot in de roos. De versnelling die we nu zien, is daar het directe resultaat van. Samen met het team, de overige betrokken afdelingen, de raad, ontwikkelaars en onze inwoners bouwen we stap voor stap aan een toekomst waarin wonen in Opmeer bereikbaar blijft voor iedereen.

Herman ter Veen

wethouder gemeente Opmeer

Hoofdstuk I

I. Aanjagen woningbouw

I.1 Aanjaagteam

Het Aanjaagteam Versnellen Woningbouw draait nu ruim twee jaar op volle toeren. Het team bestaat uit drie gebiedsontwikkelaars/projectleiders, de projectsecretaris en de omgevingsmanager/coördinator. Voor plan-economische en planologisch-juridische expertise wordt projectmatig expertise ingehuurd. Naast woningbouw is het aanjaagteam ook bezig met grote projecten die aan de woningbouw raken of eraan gerelateerd zijn, zoals het bestemmingsplan voor het centrum, het verkeerscirculatieplan en de herinrichting van het centrum.

In onderstaand overzicht treft u in tabel 1 een opsomming aan van alle lopende opdrachten met erachter een korte vermelding van de stand van zaken, zodat u in één oogopslag op de hoogte bent. Verderop in de rapportage treft u van iedere opdracht een uitgebreide beschrijving aan.

Tabel 1 Overzicht van lopende opdrachten Aanjaagteam		Status
1	Opstellen bestemmingsplan centrum Opmeer-Spanbroek	In afronding na anterieure overeenkomst(en) woningbouw; staat op de besluitvormende raad van december 2025
2	Verkeerscirculatieplan centrum Opmeer-Spanbroek	uitvoering div. onderzoeken voor autovrij centrum
3	Plan van aanpak herinrichting openbare ruimte centrum	berekening benodigd investeringskrediet
4	Voorbereiding anterieure overeenkomsten woningbouw centrum	naar verwachting in november 2025 ondertekening AOK-Koenisterrein, geen AOK voor overige projecten
5	Faciliterende rol ontwikkelcombinatie voor 1e fase woningbouw HWO	gesprekken over stedenbouwkundig plan en overleg provincie
6	Voorbereiding tender woningbouw scholenlocatie Hoogwoud	ruimtelijke uitgangspunten nog in onderzoeksfase
7	Voorbereiding tender woningbouw scholenlocatie Opmeer	voorselectie uitgevoerd; 3 ontwikkelaars maken plan
8	Onderzoek haalbaarheid woningbouw op voetbalveld in Aartswoud	vervolgonderzoek financiële optimalisatie in uitvoering; verwachte afronding in februari 2026
9	Knarrenhof op Diakonierrein in Spanbroek	intentieovereenkomst in voorbereiding
10	Woningbouw De Weere	er is een voorstel ingediend voor 25 woningen
11	Voorbereiding woningbouw Hoogwoud Zuid 5	stedenbouwkundig plan en GREX worden gemaakt; verwachte afronding in februari 2026
12	Advisering over -, aanjagen en faciliteren van woningbouwinitiatieven	continu
13	Bijhouden van westfries dashboard en provinciale monitor woningbo	continu
14	Up-to-date houden van thema site wonen in opmeer.nl	continu

In tabel 2 vindt u een overzicht van alle reeds door het Aanjaagteam afgeronde opdrachten. In eerdere rapportages treft u daar een uitgebreide beschrijving over aan.

Tabel 2 Overzicht van afgeronde opdrachten		Status
1	centrumvisie Opmeer-Spanbroek	vastgesteld door de raad op 22-06-23
2	opstellen bestuursopdracht centrum Opmeer-Spanbroek	voorbereid.krediet vastgesteld door raad op 15-02-24
3	verkeerscirculatieplan centrum Opmeer-Spanbroek	vastgesteld door de raad op 12-06-25
4	plan van aanpak inrichting herinrichting openbare ruimte centrum	vastgesteld door de raad op 12-06-25
5	participatietraject woningbouw op hondenlosloopgebied De Weijver	vastgesteld door college op 27-02-24
6	opstellen bestuursopdracht woningbouw scholenloc. Opmeer	voorbereid.krediet vastgesteld door raad op 15-02-25
7	opstellen bestuursopdracht woningbouw scholenloc. Hoogwoud	voorbereid.krediet vastgesteld door raad op 20-06-24
8	opstellen Nota Grondbeleid	vastgesteld door college op 16-05-24
9	koerswijziging samenwerking woningbouw Hoogwoud-Oost	ondertekening intentieovereenkomst op 09-12-25
10	opstellen Omgevingsprogramma Kostenverhaal en fin.bijdragen	vastgesteld door college op 17-12-24
11	opstellen gebiedsvisie Hoogwoud-Oost	vastgesteld door raad op 20-03-25
12	opstellen bestuursopdracht onderzoek woningbouw Aartswoud	vastgesteld door college op 03-01-25
13	uitwerking amendement woningbouw hondenlosloopgebied De Weijver	advies is opgeleverd en naar de raad gestuurd op 13-05-25
14	opstellen bestuursopdracht ontsluitingsweg Hoogwoud-Oost	vastgesteld door college op 27-05-25
15	implementatie regionaal monitoringssysteem	in werking vanaf 27 juni 2024
16	opzetten thema website woneninopmeer.nl	live vanaf het 3e kwartaal 2024
17	bestendigen WVG op beperkt aantal percelen in Hoogwoud	omgevingsprogramma vastgesteld door college op 23-09-25
18	anterieure overeenkomst woningbouw Hoogwoud-Oost	in afronding; ondertekend op 16 juli 2025
19	ruimtelijke uitgangspunten tender woningbouw scholenlocatie Opmeer	vastgesteld door de raad op 10 juli 2025

I.2 Governance

Volgens het collegebesluit van 9 mei 2023 is de directie van de ambtelijke organisatie van de gemeente Opmeer bestuurlijk opdrachtnemer (BON) van het college en ambtelijk opdrachtgever (AOG) voor het aanjaagteam. Voor de inhoudelijke sturing van het aanjaagteam is een stuurgroep ingesteld, bestaande uit twee collegeleden, de directie en de omgevingsmanager/coördinator van het aanjaagteam. De stuurgroep heeft periodiek overleg, waardoor het aanjaagteam aansluiting kan houden op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau. Het is de bedoeling dat ieder project wordt voorzien van een bestuursopdracht, welke wordt vastgesteld door het college, zodat duidelijk wordt wat de opdracht precies inhoudt en of er een voorbereidingskrediet nodig is om de opdracht goed uit te kunnen voeren. Indien er een voorbereidingskrediet nodig is, wordt dit via een raadsvoorstel aan de raad voorgelegd. Via een rapportage wordt de gemeenteraad periodiek geïnformeerd over de voortgang van alle projecten en activiteiten van het aanjaagteam.

I.3 Opgave aantal nieuw te bouwen woningen

Ten aanzien van de woningbouwverdeling in de regio Westfriesland is afgesproken dat de gemeente Opmeer tot en met 2030 totaal 825 woningen kan bouwen. Er wordt geteld met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2023.

Opgave totaal aantal nieuw te bouwen woningen tot 2032:	825
Totaal aantal gerealiseerd (of in aanbouw) tot heden:*	241
Totaal aantal woningen 'in procedure' (particulier initiatief):*	224
Hoogwoud-Oost Wonen 1	300
Scholenlocatie Opmeer	60
Scholenlocatie Hoogwoud	n.n.b.
Aartswoud	45
De Weijver, Hoogwoud Zuid 5 (hondenloosgebied)	45
Totaal aantal woningen qua idee-, planvorming, realisatie:	915

* De gerealiseerde woningen resp. de woningen waarvoor formeel een particulier initiatief is ingediend zijn een optelsom van alle projecten met de vermelding 'status opgeleverd' resp. 'status in procedure' in het overzicht in Tabel 8 in het laatste hoofdstuk van deze rapportage 'IV Particuliere initiatieven'.

Betaalbaarheid van de nieuwe woningen

Zoals is afgesproken binnen de Woondeal en conform de Woonvisie 2023-2028 dient 66% van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar te zijn, waarvan 30% binnen de sociale huur moet vallen. Deze 30% hoeft niet per project te worden behaald, maar wel over alle projecten samen in de gemeente.

Met 'betaalbaar' wordt in de Woondeal gesproken over een maximumbedrag van 405.000 euro (prijsspeil 2025). Een theoretisch betaalbaar bedrag, maar in de praktijk geenszins betaalbaar voor jongeren en starters. Jongeren in de gemeente Opmeer hebben een duidelijke voorkeur voor een betaalbare koopwoning; zij blijven liever langer in hun ouderlijk huis wonen dan dat zij van een sociale huurwoning gebruik willen maken. In de nieuwbouwprojecten besteden we daarom niet alleen aandacht aan sociale huur, maar ook aan goedkope koop via een extra categorie binnen het betaalbare segment. Deze volgt de motie (M13.2) d.d. 5 oktober 2023 welke stelt dat 60% van de NHG-grens een uitgangspunt moet zijn. Afhankelijk van het project en de financiële haalbaarheid is deze categorie goedkope koop voor bijvoorbeeld de woningbouw op de vrijkomende scholenlocatie in Opmeer gesteld op 270.000 euro (conform motie, prijspeil 2025) en voor het project 'Hoogwoud-Oost Wonen I' wordt 290.000 euro tot 330.000 euro (prijsspeil 2025) beoogd.



In tabel 4 ziet u de beoogde aantallen sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen per project.

Tabel 4 Aandeel sociale huur en goedkope koop binnen de nieuwbouw			
Woningbouwprojecten > 10 woningen	totaal	aantal soc huur	aantal goedkope koop (<€330.000)
Wadway 22, Spanbroek (voormalig Café Loos)	8	0	0
Kunstlaan Opmeer (voormalig Scheringamuseum)	123	99	0
Heerenweide, Spanbroek (Gemeentelijk Woningbedrijf)	28	28	0
Burg. Hoogenboomlaan 35, Hoogwoud (voormalig huis van Egmond)	6	0	0
Ooster Boekelweg 50-52, De Weere (Boranka)	10	0	0
Breestraat 9, Opmeer (stolpboerderij)	3	0	0
Van Roozendaalstraat 13-15, Opmeer (BIK-fase 1)	51	0	0
Aantal initiatieven < 3 woningen	12	0	0
Subtotaal gerealiseerd	241	127	0
Hoogwoud-Oost Wonen 1	300	45	15
Scholenlocatie Opmeer	60	0	24
Scholenlocatie Hoogwoud	nnb	nnb	nnb
Aartswoud	45	0	12
De Weijver, Hoogwoud Zuid 5 (hondenlosloopgebied)	45	15	15
Spanbroekerweg 125, Spanbroek (terrein Scheringa)	6	0	0
Spanbroekerweg 162, Spanbroek (voormalige huishoudschool)	37	0	10
Koninginneweg 85, Opmeer (Koenis)	80	24	0
Knarrenhof Diaconierrein, Spanbroek	30	10	0
Wuiver 3, Spanbroek (Boven dierenspecialzaak)	4	0	0
De Weijver, flexibele woningen, Hoogwoud (na Oekrainers sociale huur)	26	26	0
Spanbroekerweg 157, Spanbroek (Fit & Relax)	8	0	2
De Hooge Weere, De Weere	25	0	8
Lindegracht 13 (Sakaya)	4	0	0
Zuiderzeestraat 9, Aartswoud	4	0	0
Subtotaal verwacht	674	120	86
Totaal algemeen	915	247	86
Percentage sociale huur	27%		
Percentage sociale huur + sociale koop	36%		

Starterslening

Gemeente Opmeer heeft een Verordening Starterslening, welke als doel heeft om starters financieel te helpen bij het kopen van hun eerste woning indien het gat tussen het aankoopbedrag van het huis en de bancaire hypotheek niet te overbruggen is. Steeds vaker maken jongeren/starters gebruik van de starterslening welke maximaal 40.000 euro bedraagt. Op dit moment wordt vanuit het beleidsterrein wonen een evaluatie opgesteld en een voorstel voor aanpassing van de Verordening voorgesteld.

1.4 Financieel

In deze paragraaf wordt op hoofdlijnen verslag gedaan van de bestedingen en ontvangsten van middelen in de periode van medio juni tot en met oktober 2025 en het totale saldo. Dit saldo is berekend ten opzichte van het budget van € 2,2 miljoen dat bij raadsbesluit van 15 december 2022 door de gemeenteraad beschikbaar is gesteld voor vier jaar (periode 2023 – 2026) voor de organisatie van en verrichtingen door het aanjaagteam.

Op hoofdlijnen maakt het aanjaagteam kosten voor personeel (vast/inhuur), inkoop van diensten (externe expertise) en informatievoorziening (woningbouwmonitor, communicatie, burgerparticipatie etc.). Verder geeft onderstaande tabel inzicht in de inkomsten uit winstnemingen uit grondexploitaties (GREX), afgesproken bijdragen uit anterieure overeenkomsten (AOK), ontvangen subsidies en overige bijdragen. Veelal zullen de overige bijdragen een uniek karakter kennen, die een nadere toelichting behoeven. Gezien de fasering van de projecten en de koerswijziging van de samenwerking met de ontwikkelcombinatie voor de realisatie van 300 woningen in Hoogwoud-Oost, blijven de inkomsten achter. Door het beëindigen van de samenwerkingsovereenkomst zal de gemeente namelijk niet kunnen profiteren van een eventuele toekomstige ontwikkelwinst, wat grotendeels de basis zou moeten vormen voor het terugverdienen van het beschikbaar gestelde budget voor het aanjaagteam. Bij het tekenen van de intentieovereenkomst (IOK) voor Hoogwoud-Oost in december 2024 is een bedrag van € 184.423 opgenomen om in rekening te brengen bij de ontwikkelaars. In 2024 is 75% ontvangen en in 2025 de laatste 25%. Een deel van deze inkomsten (€ 68.317) is rechtstreeks ten gunste van het krediet Hoogwoud-Oost gekomen en een deel komt ten gunste van het krediet Aanjaagteam (€ 116.105). In 2025 is bij het afsluiten van de anterieure overeenkomst voor de eerste 300 woningen in Hoogwoud-Oost een bedrag van € 1.700 per woning afgesproken voor plankosten en een bedrag van € 12.600 per woning voor infrastructurele maatregelen. Met het totaalbedrag van € 510.000 (300 woningen x € 1.700) is een gedeelte van het budget van het Aanjaagteam terugverdiend. Het bedrag van € 3.780.000 (300 woningen x € 12.600) is overeengekomen als bovenwijkse voorziening voor het aanleggen van de gebiedsontsluitingsweg en wordt afgerekend na juridische levering van woningen.

Onderstaand overzicht geeft inzicht in de uitgaven en inkomsten die vanaf de start in 2023 tot en met oktober 2025 zijn geboekt.

Tabel 5 Inkomsten en uitgaven budget Aanjaagteam Versnellen Woningbouw						
Periode	2023	2024	2025	2025		
Budget Aanjaagteam						2.200.000
Uitgaven			jan-juni	juli-okt	totaal	
1. Personele kosten	213.353	328.941	162.125	135.576	839.995	
2. Inkoop diensten	49.550	27.929	77.334	11.432	166.245	
3. Informatie/burgerparticipatie	13.945	13.661	* 2.463	* 0	27.606	
Totale uitgaven	276.848	370.531	239.459	147.008		1.033.846
Inkomsten						
1. Winstneming GREX'en					0	
2. Bijdragen AOK's				510.000	510.000	
3. Ontvangen subsidies		12.700			12.700	
4. Overige bijdragen		70.000		46.105	116.105	
Totale inkomsten	0	82.700	0	556.105		638.805
Saldo						1.804.959

* exclusief participatie woningbouw op vrijk.scholenlocaties in Opmeer, Hoogwoud den Die Weijver (binnen voorber. krediet)

Naast het budget van het aanjaagteam heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor een aantal projecten. Hieronder treft u een overzicht aan van deze kredieten en de uitgaven tot en met oktober 2025.

Tabel 6 Beschikbaar gesteld voorbereidingskrediet voor diverse projecten aanjaagteam			
Project	Bedrag	Uitgaven t/m okt-25	Datum raadsbesluit
Hoogwoud-Oost (HWO) (krediet is afgesloten)	€ 235.000	€ 235.000	17-2-2022
Centrum Opmeer-Spanbroek	€ 150.000	€ 89.429	15-2-2024
Vrijkomende scholenlocatie Opmeer	€ 50.000	€ 41.668	15-2-2024
Vrijkomende scholenlocatie Hoogwoud	€ 50.000	€ 34.372	20-6-2024
Amendement hondenlosloopgebied	€ 25.000	€ 10.905	7-11-2024
Afronding gebiedsvisie/WVG/AOK HWO (krediet is afgesloten)	€ 50.000	€ 50.000	10-7-2025
Uitvoering bestuursopdracht HLG/Hoogwoud Zuid 5	€ 131.000	€ 6.082	10-7-2025
Onderzoek financiële optimalisatie Aartswoud	€ 50.000	€ -	25-9-2025

Realisatiestimulans

Vanuit het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is onlangs een nieuwe financiële regeling voor gemeenten definitief vastgesteld en op 5 november jl. gepubliceerd in de Staatscourant. Met deze regeling ondersteunt het Rijk gemeenten bij het bouwen van meer betaalbare woningen. Gemeenten kunnen vanaf 2026 tot en met 2030 een bijdrage van € 7.000 krijgen voor betaalbare woningen, waarvan zij de start van de bouw registreren. De bijdrage wordt in het jaar na registratie uitgekeerd. Een betaalbare woning kan koop (verkoopprijs max 405.000 euro) of huur (kale huur van 900,07 tot 1.184,82 euro per maand) zijn. De start van de aanleg van de fundering geldt als start bouw. Op dit moment wordt intern bekeken hoe de registratie van de betreffende betaalbare woningen te gaan doen, zodat de aanvraag ingediend kan worden zodra dit bij het Rijk mogelijk is.

Hoofdstuk II

II. Plan- en beleidsontwikkeling

In dit 2^e hoofdstuk treft u een overzicht aan van de ruimtelijke, planmatige en beleidsmatige ontwikkelingen welke door het aanjaagteam in deze periode zijn of worden uitgevoerd.

II.1 Algemeen

Om de ontwikkeling van woningbouw te bevorderen dient de gemeente te beschikken over actuele beleids- en ruimtelijke kaders. Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zijn de Gebiedsvisie Centrum Opmeer-Spanbroek en de Woonvisie Een (t)huis voor iedereen in Opmeer in 2023 vastgesteld. Op 20 maart 2025 werd de gebiedsvisie voor Hoogwoud-Oost vastgesteld, gevolgd door vaststelling van het omgevingsprogramma Hoogwoud-Oost op 23 september 2025.

Naast deze ruimtelijke kaders, is er de vastgestelde Nota Grondbeleid waarin het kader en instrumentarium voor het omgevingsbeleid van de gemeente wordt geschetst. Dit beleidskader is eind 2024 aangevuld met het instrumentarium voor de bijdrage uit (woning)bouwplannen aan bovenwijkse voorzieningen en kostenverhaal via een Omgevingsprogramma Kostenverhaal en financiële bijdragen.

Deze visies vormen de vergezichten voor de gemeente en worden opgenomen in het omgevingsplan gemeente Opmeer. Samen met de genoemde kaders wordt zo een goede toekomstbestendige beleidsbasis gelegd voor alle ambities in onze gemeente.

II.2 Centrum Opmeer-Spanbroek

Algemene informatie

De gebiedsvisie voor het centrum van Opmeer-Spanbroek heeft als doel de verschillende ruimtelijke en maatschappelijke opgaven in het centrumgebied integraal af te wegen en te verbinden. Hierbij staan vier strategische ambities centraal: het herstellen van de cultuurhistorische identiteit, het creëren van een vitaal en levendig centrum, het verbeteren van de verkeersveiligheid en het bevorderen van klimaatadaptatie. Deze ambities zijn uitgewerkt in een samenhangend pakket van plannen, waaronder het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, het verkeerscirculatieplan en het plan van aanpak voor de herinrichting van de openbare ruimte. In de volgende paragrafen worden deze onderdelen afzonderlijk toegelicht.

Naam: Centrum Opmeer – Spanboek

**Afbakening gebied/
locatie:**



Doel/realisatie:	Het bestemmingsplan (BP) en beeldkwaliteitsplan (BKP) centrum Opmeer-Spanbroek zijn bestemd als toetsingskader voor de plannen in dit gebied. Het verkeerscirculatieplan en plan van aanpak vormen de uitvoeringsdocumenten.
Aantal woningen:	Ongeveer 150 appartementen in het centrum op basis van bekende particuliere initiatieven en ruim 2.000 m2 nieuw winkelvloeroppervlak
BOG:	wethouders H.P.J.M. ter Veen en V.B. Buis
AOG:	directie
Projectleider:	S. van Haastrecht
Externe partijen:	stedenbouwkundig > BRO verkeerskundig > Movares beeldkwaliteit > Mooi Noord-Holland openbare ruimte > HB Advies planeconomie > AurigaProjects juridisch > Schenkeveld
Rol gemeente:	openbare ruimte > opdrachtgever woningbouw initiatieven > faciliterend
Startdatum:	1 september 2022
Einddatum:	medio 2027

II.2.a Bestemmingsplan centrum Opmeer-Spanbroek

Het bestemmingsplan voor het centrum van Opmeer-Spanbroek maakt een aantal bouwinitiatieven eenvoudiger vergunbaar doordat deze als wijzigingsbevoegdheid in het plan worden opgenomen. Hiermee ligt de bevoegdheid om medewerking te verlenen bij het college van burgemeester en wethouders. Dit gebeurt uitsluitend wanneer het kostenverhaal is geborgd in afspraken, bijvoorbeeld via een anterieure overeenkomst.

Actuele informatie

Stand van zaken

Op het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn circa dertig zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen worden momenteel zorgvuldig beoordeeld en verwerkt in een Nota van Beantwoording, die samen met de definitieve plannen ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden in december 2025.

In de afgelopen periode zijn met verschillende initiatiefnemers nadere afspraken gemaakt, zodat hun plannen op de juiste wijze kunnen worden opgenomen in zowel de anterieure overeenkomsten als het bestemmingsplan. Daarbij is aandacht besteed aan het stedenbouwkundig kader, het woningbouwprogramma, het inrichtingsplan en het kostenverhaal. Met name met de initiatiefnemer van het Koenisterrein zijn vergaande gesprekken gevoerd om te komen tot evenwichtige afspraken. Naar verwachting wordt de anterieure overeenkomst voor dit project in november 2025 ondertekend. Het plan kan vervolgens als wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen in het bestemmingsplan dat in december 2025 ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd.

Met initiatiefnemers van kleinere bouwplannen is het vooralsnog niet gelukt om tot concrete afspraken te komen, doordat zij onvoldoende informatie hebben aangeleverd voor verdere uitwerking.



Vooruitblik komende periode

De komende weken wordt de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van het Koenisterrein afgerond en ondertekend. Vervolgens wordt in december 2025 het bestemmingsplan met de bijbehorende stukken ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Planning

- | | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| - juli t/m oktober 2025 | afspraken maken met initiatiefnemers |
| - november 2025 | anterieure overeenkomsten tekenen |
| - december 2025 | vaststelling bestemmingsplan |

Grootste risico's project/opdracht

Het is van belang dat de ingediende zienswijzen zorgvuldig worden afgewogen ten opzichte van de gewenste ontwikkelingen. Indieners kunnen beroep instellen bij de Raad van State, wat kan leiden tot een vertraging van minimaal één jaar of langer, bij vernietiging van het bestemmingsplan. Een positieve uitspraak van de Raad van State is bepalend voor het onherroepelijk worden van de plannen.

Ten aanzien van de woningbouwprojecten is de gemeente afhankelijk van particuliere initiatiefnemers. Hoewel de gemeente publiek- en privaatrechtelijke afspraken kan maken, ligt de daadwerkelijke planning en voortgang grotendeels bij deze externe partijen.

II.2.b Verkeerscirculatieplan

Tijdens de informatieavond in 2024 werden de varianten van een autoluw en een autovrij centrum door meer dan honderd bezoekers bekeken. De reacties waren overwegend positief ten aanzien van de voorkeursvariant van het college: een autovrij centrum. De bevindingen en suggesties uit deze bijeenkomst zijn vertaald in het Plan van aanpak voor de herinrichting van de openbare ruimte.

De gemeenteraad heeft op 12 juni 2025 de voorkeur uitgesproken voor variant 2 van het verkeerscirculatieplan. Deze variant voorziet in een autovrije inrichting van delen van de Koninginneweg, Lindengracht, Breestraat en Wuiver. De raad heeft daarbij aangegeven dat een aantal onderwerpen nader onderzocht moet worden en benadrukt dat alle betrokken partijen goed bij de verdere planvorming moeten worden betrokken.

Indien uit de verdere uitwerking blijkt dat de voorkeursvariant niet het gewenste resultaat oplevert, zal worden gekeken hoe deze geoptimaliseerd kan worden. Het verkeerscirculatieplan dient daarmee als onderlegger en vertrekpunt voor de toekomstige inrichting van het centrum, maar vormt geen beperkende factor die een optimaal totaalplan in de weg mag staan.



Herinrichting

Er zijn nog de nodige hobbels te nemen, maar centrum van Spanbroek/Opmeer moet in 2030 autovrij zijn

Judit de Redelijkheid

20-06-25, 14:40 | update: 20-06-25, 14:48

[Delen](#)



Er komt onder meer een nieuwe onslutingsweg die de Koninginneweg met de Breestraat verbindt. © Foto aangeleverd

SPANBROEK Er is nog veel onderzoek nodig. En er zullen nog heel wat gesprekken gevoerd moeten worden om iedereen tevreden te stellen. Maar het is de bedoeling dat het centrum van Spanbroek/Opmeer in 2030 autovrij is.

II.2.c Plan van aanpak herinrichting openbare ruimte

Het centrum van Opmeer-Spanbroek krijgt een nieuw gezicht, geheel in lijn met de vastgestelde centrumvisie. Het verkeerscirculatieplan vormt daarbij een belangrijke bouwsteen en is opgenomen als onderdeel van de basisprincipes in het Plan van aanpak herinrichting openbare ruimte. Tegelijkertijd met het verkeerscirculatieplan heeft de gemeenteraad ingestemd met dit plan van aanpak, waarin een eerste integrale vertaling is gemaakt van de visie naar de gewenste inrichting van het centrumgebied.



Actuele informatie

Stand van zaken

De afgelopen periode is gewerkt aan de verdere uitwerking van het plan van aanpak, waarbij variant 2, de autovrije variant, van het verkeerscirculatieplan als uitgangspunt wordt gehanteerd. De plannen worden momenteel civieltechnisch verder uitgewerkt; hiervoor zijn meerdere offertes aangevraagd. In verband met de aanbestedingswet en de omvang van het project vergt het selecteren van een geschikte partij enige tijd. Naar verwachting wordt de opdrachtnemer in november/december 2025 geselecteerd.

Tijdens de vaststelling van het verkeerscirculatieplan en het plan van aanpak heeft de gemeenteraad via Motie M9.1 verzocht om aanvullend onderzoek te verrichten naar diverse aspecten, waaronder de bereikbaarheid van het centrum voor autoverkeer, voetgangers, nood- en hulpdiensten, laden en lossen voor winkels, parkeren op eigen terrein, het gebruik van niet-gemeentelijke parkeerplaatsen, toegankelijkheid voor mindervaliden en de relatie met de regionale detailhandelsvisie.

Deze punten worden stapsgewijs meegenomen in de verdere planuitwerking: deels al in de eerste schetsfase, en later in de gedetailleerde civieltechnische uitwerking. De resultaten hiervan worden geïntegreerd in het werk van het ingenieursbureau dat de civiele uitwerking gaat uitvoeren.

Daarnaast verzocht de raad in dezelfde motie om in deze rapportage een overzicht op te nemen van de overlegmomenten met winkeliers. Dit overzicht is opgenomen in tabel 7. In toekomstige rapportages wordt deze aangevuld met nieuwe contactmomenten.

Tabel 7 Overzicht contactmomenten met winkeliers centrum inzake verkeerscirculatieplan	
Datum	Contactmoment
19-1-2024	Mail aan winkeliersvereniging (WV) met vervolgstappen rondom bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, verkeerscirculatieplan en plan van aanpak openbare ruimte.
3-6-2024	Bespreking met winkeliers in het gemeentehuis over verkeerscirculatieplan variant 1 en 2; grootste zorg van winkeliers voor laden en lossen.
7-10-2024	Gesprek met Koenis i.v.m. verkeerscirculatieplan en besluit college over voorkeursvariant 2 en eerdere bezwaren laden en lossen.
16-10-2024	Inloopavond verkeerscirculatieplan; gesproken met verschillende winkeliers.
6-11-2024	Ledenvergadering WV.
feb-25	Extra telling parkeerdrukke i.v.m. bezwaar WV op bereikbaarheid en verouderde telling.
23-5-2025	Gesprek met bestuursleden WV over verkeerscirculatieplan en plan van aanpak openbare ruimte ter besluitvorming voorafgaand aan raad.
jul-25	Winkeliers schriftelijk om input gevraagd over de manier waarop zij laden en lossen.
23-10-2025	Overleg mkb met o.a. bestuur winkeliersvereniging centrum, waarin besproken is wijze communicatie naar winkeliers centrum.
28-10-2025	Wethouder en medewerker EZ aanwezig maar ledenvergadering werd geannuleerd wegens te lage opkomst winkeliers.
nov-25	Winkeliers worden per brief door gemeente geïnformeerd over huidige stand van zaken en planning herinrichting centrum.

Vooruitblik komende periode

Na afronding van de aanbesteding eind 2025 start het ingenieursbureau met het onderzoek en de voorbereidende werkzaamheden. Omdat de winkeliers een belangrijke belanghebbende partij vormen, worden zij al in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming. Op basis van een eerste schetsontwerp wordt met hen gesproken over uitgangspunten en wensen. De resultaten hiervan worden verwerkt in een voorlopig ontwerp dat begin 2026 wordt besproken met alle belanghebbenden. Vervolgens wordt dit ontwerp verder uitgewerkt tot een definitief plan, zodat in de zomer van 2026 een voorstel voor het investeringskrediet aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd.

Planning

- eind 2025 aanbesteding ingenieursbureau en start werkzaamheden
- Q1 2026 participatie met winkeliers over schetsontwerp openbare ruimte
uitwerken schetsontwerp openbare ruimte
1^e participatieronde alle belanghebbenden
uitwerken voorlopig ontwerp openbare ruimte
2^e participatieronde alle belanghebbenden
- Q2 2026 uitwerken definitief ontwerp
- Q3 2026 investeringskrediet ter besluitvorming bij gemeenteraad
- eind 2026 aanbesteding aannemer voor de uitvoerende werkzaamheden
- medio 2027 uitvoering 1^e fase herinrichting openbare ruimte (Wuiver, parkeerterrein)
- 2029-2030 uitvoering 2^e fase herinrichting openbare ruimte (Koninginneweg, Lindegracht, Breesstraat) na oplevering Koenisterrein

Grootste risico's project/opdracht

De openbare ruimte kent verschillende gebruikers met uiteenlopende belangen. Het is een uitdaging om deze belangen goed op elkaar af te stemmen en tot breed draagvlak te komen. Daarnaast zijn voor verkeerswijzigingen verkeersbesluiten nodig, die vatbaar zijn voor bezwaar en beroep, wat de uitvoering kan vertragen.

Hoe staat het project er financieel voor

De gemeenteraad heeft op 15 februari 2024 een voorbereidingskrediet van € 150.000 beschikbaar gesteld voor het centrum. Hiervan is tot op heden in totaal € 89.429 uitgegeven aan het bestemmingsplan, het verkeerscirculatieplan en het plan van aanpak voor de herinrichting van de openbare ruimte.

II.3 Gebiedsvisie en Omgevingsprogramma Hoogwoud-Oost

Algemene informatie

Naam: Gebiedsvisie en Omgevingsprogramma Hoogwoud-Oost

Afbakening gebied/ locatie:



Doel/realisatie:

De gebiedsvisie en het omgevingsprogramma Hoogwoud-Oost vormen het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van circa tien hectare grond, waar woningbouw gecombineerd wordt met verbeteringen in verkeersstructuur, groen en recreatie. Om deze ontwikkeling te kunnen realiseren, is op delen van het gebied een voorkeursrecht bestendigd.

Naam: Gebiedsvisie en Omgevingsprogramma Hoogwoud-Oost

Aantal woningen: maximaal 650, waarvan de eerste 300 woningen (Wonen I) tot 2034

BOG: wethouders H.P.J.M. ter Veen en V.B. Buis

AOG: directie

Projectleider: H. Haenen

Externe partijen

stedenbouwkundig > BRO
verkeerskundig > Movares
participatie/communicatie > Smarticipatie
Landschap Noord-Holland
Provincie Noord-Holland
Recreatieschap Noord-Holland
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Rol gemeente: faciliterend

Startdatum: 1 september 2022

Einddatum: 3^e kwartaal 2025

Ontwikkelingsfase: Afgerond

Status:

De gebiedsvisie is op 20 maart 2025 vastgesteld door de gemeenteraad. Het omgevingsprogramma is op 23 september 2025 vastgesteld door het college. Hiermee is het voorkeursrecht bestendigd en ingetrokken overeenkomstig onderstaande kaart.

Fase:	Informatieavond gebiedsvisie	Vaststellen gebiedsvisie	Intrekken WVG	Vaststellen Omgevingsprogramma
Besluit door:	college	raad	raad	college
Datum:	februari 2025	20 maart 2025	12 juni 2025	23-09-2025

Actuele informatie

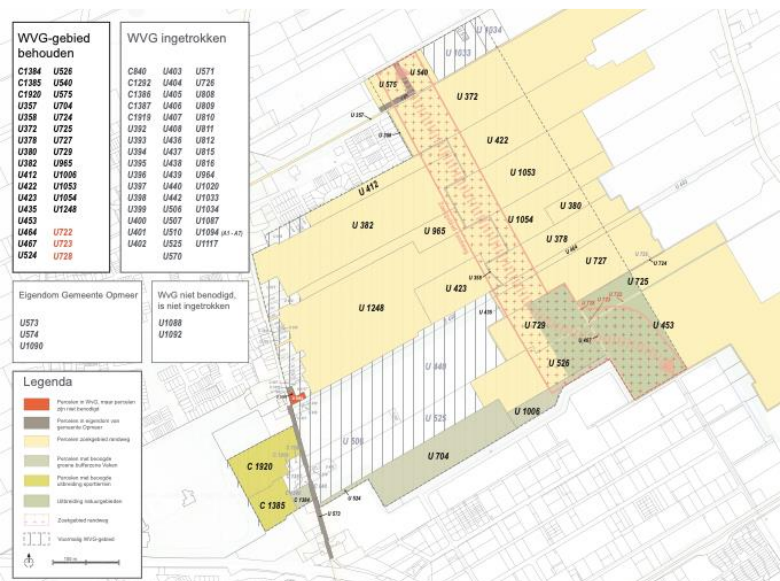
Stand van zaken

De gebiedsvisie Hoogwoud-Oost geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in de komende twintig tot dertig jaar en vormt het ruimtelijk kader voor de onderliggende omgevingsplannen onder de Omgevingswet. De visie schetst hoe op circa tien hectare grond ruimte ontstaat voor woningbouw, infrastructuur, groen en recreatie.

De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) heeft de gebiedsvisie in 2023 en 2024 tweemaal beoordeeld, met nadruk op de landschappelijke inpassing en verkeersafwikkeling. Op basis van aanvullende ecologische en verkeerskundige onderzoeken is de visie aangepast en in februari 2025 opnieuw positief beoordeeld. De gemeenteraad heeft de gebiedsvisie vervolgens op 20 maart 2025 vastgesteld.

In aansluiting daarop is gewerkt aan het omgevingsprogramma Hoogwoud-Oost, waarin de uitvoering van de gebiedsvisie is uitgewerkt. Het programma bevat afspraken over de realisatie van publieke functies, kostenverhaal en fasering. Het college heeft dit omgevingsprogramma op 23 september 2025 vastgesteld. Hiermee zijn het voorkeursrecht en de bijbehorende kadastrale aanpassingen formeel bestendigd en ingetrokken overeenkomstig de vastgestelde kaart.

Met de vaststelling van zowel de gebiedsvisie als het omgevingsprogramma is de planfase afgerond en vormt dit geheel het strategisch en uitvoerend kader voor de verdere ontwikkeling van Hoogwoud-Oost. De provincie heeft nog aandachtspunten geuit ten aanzien van het voorgestelde tracé van de gebiedsontsluitingsweg. Dit punt wordt meegenomen in de verdere uitwerking van de uitvoering door de afdeling Ruimte & Ondernemen.



Vooruitblik komende periode

In lijn met de gebiedsvisie is een gebiedsontsluitingsweg opgenomen die de nieuwe woonwijk moet verbinden met het bestaande wegennet. Hiervoor is in het tweede kwartaal van 2025 een bestuursopdracht vastgesteld, gericht op het bepalen van het tracé, het opstellen van een kostenraming, het vinden van financiële dekking en het voeren van gesprekken met grondeigenaren. Het voorbereidingskrediet is inmiddels toegekend, en de uitvoering van de bestuursopdracht is in de tweede helft van 2025 overgedragen aan de afdeling Ruimte & Ondernemen. De komende maanden ligt de focus op de haalbaarheidsstudie, het financieringsplan en overleg met de provincie en grondeigenaren.

Grootste risico's project/opdracht

De belangrijkste risico's zijn de afstemming met de provincie, Landschap Noord-Holland en grondeigenaren, met name ten aanzien van de ligging van de ontsluitingsweg nabij het NNN-gebied. Ook mogelijke bezwaren van omwonenden en de financiële dekking voor de uitvoering vormen aandachtspunten.

Hoe staat het project er financieel voor

Voor de afronding van de gebiedsvisie, het opstellen van het omgevingsprogramma en de juridische afhandeling van het voorkeursrecht is via de voorjaars-/kadernota een budget van € 50.000 beschikbaar gesteld. Dit budget is volledig aangewend.

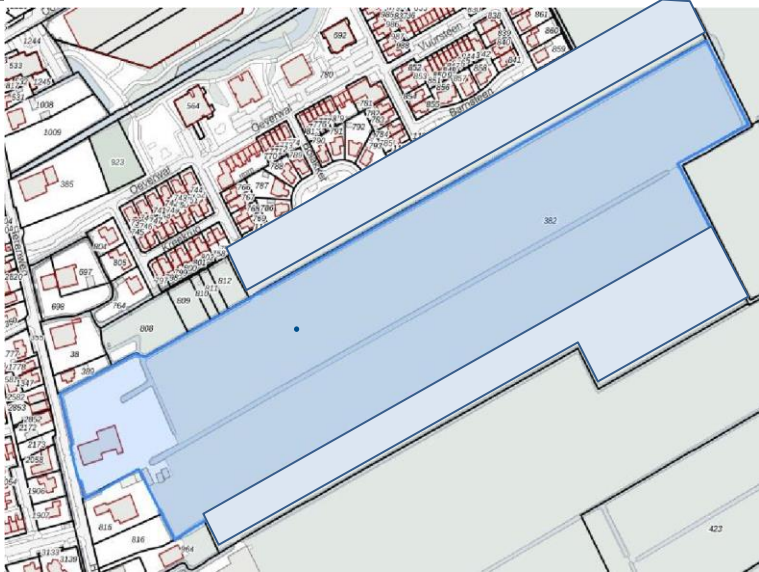


Hoofdstuk III

III. Woningbouwplannen

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de stand van zaken en het perspectief van een aantal woningbouwontwikkelingen en -projecten, bestaande uit een algemeen deel met een planbeschrijving en een deel met de actuele stand van zaken.

III.1 Woningbouwontwikkeling Hoogwoud-Oost: Wonen I Algemene informatie

Naam:	Woningbouw Hoogwoud-Oost: Wonen I
Afbakening gebied/ locatie:	
Doel/realisatie:	De ontwikkeling van de percelen grond ten zuiden van De Oeverwal voor woningbouw.
Aantal woningen:	Maximaal 300 woningen (in periode tot 2034)
BOG:	Wethouders H.P.J.M. ter Veen en V.B. Buis
AOG:	Directie
Projectleider:	H. Haenen
Externe partijen	Ontwikkelcombinatie: USP/Kuin/Klok Stedenbouwkundig: BURO Verkeerskundig: Movares
Rol gemeente:	Faciliterend in planontwikkeling en vergunning
Startdatum:	30 juni 2022
Einddatum:	2034
Ontwikkelingsfase:	Werken naar concept-BOPA en concept-transitiehoofdstuk

Status: Anterieure overeenkomst is getekend, gesprekken lopen met ontwikkelaars over ruimtelijk traject

Naam: Woningbouw Hoogwoud-Oost: Wonen I						
Fase:	Initiatief	IOK	AOK	Vorbereiding	Realisatie	Oplevering
Onderwerp:	Samenwerkings-overeenkomst (SOK)	Intentie-overeenkomst	Anterieure overeenkomst	Verkavelingsplan Inrichtingsplan openbare ruimte Planologische procedure	Start bouwrijp maken en woningbouw Wonen I	Woningbouw (50 à 60 woningen per jaar)
Besluit door:	college	college	college	raad	-	-
Datum:	25 juni 2022	dec 2024	jul 2025	2025/2026	2028	2029-2034

Actuele informatie

Stand van zaken

In de afgelopen maanden heeft het overleg tussen de Ontwikkelcombinatie en de gemeente zich gericht op het tot stand brengen van een anterieure overeenkomst voor de realisatie van 300 woningen in Hoogwoud-Oost (fase Wonen I). De eerder gesloten samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelende partijen is in december 2024 beëindigd en vervangen door een intentieovereenkomst (IOK). Deze nieuwe overeenkomst maakte de weg vrij voor meer flexibiliteit en onafhankelijkheid tussen partijen.

Vanuit het eveneens in december 2024 vastgestelde Omgevingsprogramma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen werd een aanzienlijke bijdrage per gerealiseerde woning gevraagd aan de ontwikkelende partijen, onder andere voor de aanleg van de toekomstige gebiedsontsluitingsweg. De onderhandelingen hierover hebben veel van beide partijen gevergd. Uiteindelijk heeft de gemeente een stap richting de ontwikkelcombinatie gezet door het aandeel sociale huurwoningen terug te brengen van 30% naar 15% en deze om te zetten naar 10% betaalbare koop en 5% goedkope koop. Deze gesprekken hebben geleid tot overeenstemming over de uitgangspunten, waarmee een evenwichtige verdeling van kosten en opbrengsten is bereikt.

De anterieure overeenkomst Wonen I is in juli 2025 ondertekend.



Vooruitblik komende periode

Op dit moment worden de planologische voorbereidingen getroffen voor het in procedure brengen van het woningbouwproject. Na vaststelling van deze procedure kan de ontwikkelcombinatie de benodigde omgevingsvergunningen aanvragen en starten met de verkoopvoorbereiding. De beslissing over de te kiezen planologische procedure staat gepland voor eind 2025 – begin 2026. Tijdens de planologische procedure is de medewerking van de provincie Noord-Holland van groot belang.

Grootste risico's project/opdracht

De belangrijkste risico's liggen bij de medewerking van andere overheden, met name de provincie Noord-Holland, die goed betrokken wil worden bij de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de verkeersafwikkeling. Daarnaast vormen de stijgende bouw- en rentekosten en de benodigde bijdragen aan bovenplanse voorzieningen risico's voor de financiële haalbaarheid van het plan.

Door het beëindigen van de samenwerkingsovereenkomst vervalt voor de gemeente de mogelijkheid om te delen in een eventuele toekomstige ontwikkelwinst. Tegelijkertijd worden de financiële risico's en het kostenverhaal beheersbaar gemaakt binnen de anterieure overeenkomst.

Hoe staat het project er financieel voor

Het in 2022 beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 235.000, bedoeld voor ondersteuning bij de voorbereiding, begeleiding en juridische advisering rond de woningbouwontwikkeling in Hoogwoud-Oost is bij het tekenen van de intentieovereenkomst (IOK) volledig opgesoupeerd. Daarna gemaakte kosten zijn onderdeel van de afspraken, die zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst (AOK).



III.2 Woningbouwontwikkeling op Koenisterrein in het centrum

Algemene informatie

Naam: Woningbouw Koenisterrein centrum Opmeer-Spanbroek

**Afbakening gebied/
locatie:**



Doel/realisatie:

De herontwikkeling van de huidige veevoederfabriek aan de Koninginneweg 85. Na sloop van de opstallen en saneren van de gronden komen hier een ondergrondse parkeergarage, supermarkt, woningen en een nieuwe ontsluiting op de Breestraat.

Aantal woningen:

Ca. 88 woningen (in periode tot 2030)

BOG:

Wethouders H.P.J.M. ter Veen en V.B. Buis

AOG:

Directie

Projectleider:

S. van Haastrecht

Externe partijen

Ontwikkelcombinatie: Segesta
Stedenbouwkundig: Movares

Rol gemeente:

Faciliterend in planontwikkeling en vergunning

Startdatum:

2023

Einddatum:

2030

Ontwikkelingsfase:

Ontwerpfase

Status:

Afronden anterieure overeenkomst

Naam: Woningbouw Koenisterrein

Fase:	Onderzoek	AOK	Procedure	Vorbereiding	Realisatie	Oplevering
Onderwerp:	Gesprekken met ontwikkelaar en eigenaar	Anterieure overeenkomst; stedenbouwkundig plan; inrichtingsplan	Vaststellen bestemming splan	Sloop	Start bouw	Gebouwen en woonrijp maken
Besluit door:	-	college	raad	-	-	-
Datum:	2023-2025	nov 2025	dec 2025	2027	2027/ 2028	2030

Actuele informatie

Stand van zaken

De huidige veevoederfabriek Koenis zal in 2027 verhuizen naar Hollands Kroon. Al ruim vier jaar geleden is het idee ontstaan om de huidige locatie te herontwikkelen tot een gemengd stedelijk gebied met een tweede supermarkt en circa 88 woningen.

In de afgelopen periode heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de ontwikkelaar over de haalbaarheid en stedenbouwkundige inpassing van het plan. Daarbij zijn diverse aandachtspunten naar voren gekomen, onder andere over de gewenste bouwhoogte, die hoger ligt dan gebruikelijk in Opmeer.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 14 oktober 2025 het stedenbouwkundig kader vastgesteld. Dit kader geeft richting aan de verdere uitwerking van het plan en bevat afspraken over de woningcategorieën, parkeernormen, omvang van de supermarkt, verkeersontsluiting en bereikbaarheid. Het kostenverhaal wordt nog uitgewerkt en zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Vooruitblik komende periode

Na overeenstemming over het bouwplan en programma worden de afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst, die naar verwachting in november 2025 wordt ondertekend. Vervolgens kan het plan als wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen in het bestemmingsplan Centrum Opmeer-Spanbroek, dat in december 2025 ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Wanneer geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan naar verwachting begin 2026 onherroepelijk. Bij eventuele beroepsprocedures wordt dit begin 2027 verwacht. Daarna kan de ontwikkelaar de omgevingsvergunning aanvragen en de procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) doorlopen.

Het terrein van Koenis komt naar verwachting medio 2027 vrij, waarna de sloop-, sanerings- en bouwwerkzaamheden kunnen starten. De planning voorziet in oplevering van het plan eind 2029. Aansluitend kan de gemeente de openbare ruimte rondom het plangebied (Koninginneweg, Lindegracht, Breestraat) herinrichten, in lijn met het verkeerscirculatieplan en het plan van aanpak voor de herinrichting van de openbare ruimte.

Toelichting op de planning

- 13 oktober 2025 Vaststelling stedenbouwkundig kader door college
- November 2025 Ondertekening anterieure overeenkomst
- December 2025 Besluitvorming bestemmingsplan Centrum Opmeer-Spanbroek door gemeenteraad
- Begin 2026 Bestemmingsplan onherroepelijk (zonder beroep)
- Medio 2027 Verplaatsing veevoederfabriek en vrijmaken terrein
- 2027-2029 Sloop, sanering, bouw
- 2029-2030 Verwachte oplevering pand en herinrichting openbare ruimte

Grootste risico's project/opdracht

Het project wordt uitgevoerd op basis van faciliterend grondbeleid, waardoor de gemeente afhankelijk is van de ontwikkelaar voor de daadwerkelijke uitvoering en planning. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het bestemmingsplan, wat tot vertraging kan leiden.

Hoe staat het project er financieel voor

De kosten van de voorbereidingswerkzaamheden zijn voorgefinancierd door het aanjaagteam en worden via de te sluiten anterieure overeenkomst verhaald op de ontwikkelaar.



III.3 Vrijkomende schoollocatie Hoogwoud

Algemene informatie

Naam: Vrijkomende scholenlocatie Hoogwoud (De Adelaar/St. Wulfram)

**Afbakening gebied/
locatie:**



Naam: Vrijkomende scholenlocatie Hoogwoud (De Adelaar/St. Wulfram)

Doel/realisatie: Het doel van dit project is de herontwikkeling van de vrijkomende scholenlocatie na verhuizing van de basisscholen naar het nieuwe kindcentrum aan de zuidzijde. De herontwikkeling biedt ruimte voor een nieuwe wooninvulling in combinatie met groen en recreatie, waarbij de resultaten van het participatietraject met omwonenden de basis vormen voor het stedenbouwkundig programma van eisen (PvE), dat later via een tender in de markt wordt gezet.

Aantal woningen: Nog onbekend

BOG: Wethouder H.P.J.M. ter Veen

AOG: Directie

Projectleider: H. Haenen

Externe partijen Voorbereiding en begeleiding tender > Akro Consult
Stedenbouwkundig bureau > RoosRos Architecten

Rol gemeente: opdrachtgever

Startdatum: 2 januari 2023

Einddatum: 2029

Ontwikkelingsfase: Initiatief

Status: PVE/uitgangspunten voor tender zijn in voorbereiding; in afwachting van rapportage onderwijsbehoefte

Naam:		Vrijkomende scholenlocatie Hoogwoud (De Adelaar/St. Wulfram)				
Fase:	Bestuurs-opdracht	PvE	Ontwerp	Vorbereiding	Realisatie	Oplevering
Onderwerp:		Uitgangspunten voor tender vaststellen; publicatie tender	Selectie	Omgevingsplan Omgevingsvergunningen	Bouw- en woonrijp maken bouwplan	
Besluit door:	college	raad		raad/college		
Datum:	07-05-2024	2026-Q2	2026/2027	2027	2028	2030

Actuele informatie

Stand van zaken

De ruimtelijke uitgangspunten voor de woningbouw op de vrijgekomen scholenlocatie zijn vastgesteld. Tijdens twee interne workshops met medewerkers van de gemeente en een inloopavond met omwonenden is waardevolle informatie opgehaald over de gewenste invulling van het gebied. Deze input vormt samen met de gemeentelijke ambities het fundament voor het stedenbouwkundig programma van eisen (PvE).

De geplande tenderprocedure wordt op dit moment nog niet gepubliceerd. De gemeente wacht eerst de resultaten af van het behoefteonderzoek naar schoolhuisvesting, dat inzicht moet geven in de toekomstige onderwijsbehoefte binnen de kern Opmeer. De uitkomsten van dit onderzoek bepalen of de locatie volledig voor woningbouw kan worden ingezet of (deels) benodigd blijft voor uitbreiding van het kindcentrum (KC).

Vooruitblik komende periode

De komende periode worden het programma van eisen en de tenderdocumenten verder uitgewerkt, zodat deze – zodra duidelijkheid is over de onderwijsbehoefte – kunnen worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Na besluitvorming kan de tenderprocedure direct worden gepubliceerd. Op die manier kan snel worden gestart met de selectie van een ontwikkelaar zodra de locatie definitief beschikbaar komt.

Toelichting op de planning

- Q4 2025 Resultaten behoefteonderzoek schoolhuisvesting beschikbaar
- Q1 2026 Verdere definiëring ruimtelijke uitgangspunten en afronding tenderstukken
- Q2 2026 Besluitvorming over ruimtelijke uitgangspunten door de gemeenteraad en publicatie tender
- 2026-2027 Selectie ontwikkelaars en planuitwerking

Grootste risico's project/opdracht

Ondanks de aanhoudend hoge vraag naar (betaalbare) woningen, kunnen de gestegen bouwkosten en hogere rente leiden tot terughoudendheid bij marktpartijen om op de tender in te schrijven. Daarnaast bestaat de kans dat uit het onderwijsbehoefteonderzoek blijkt dat de locatie (deels) nodig blijft voor uitbreiding van het kindcentrum, wat invloed kan hebben op de omvang en het programma van de herontwikkeling.

Hoe staat het project er financieel voor

Voor de voorbereiding van de tender is door de gemeenteraad een voorbereidingskrediet van € 50.000 beschikbaar gesteld. Tot op heden is hiervan € 33.607 besteed aan onderzoeken, procesbegeleiding en het opstellen van het stedenbouwkundig programma van eisen. De resterende middelen worden gebruikt voor de afronding van de tenderdocumenten en de besluitvorming in het eerste kwartaal van 2026.

III.4 Vrijkomende schoollocatie Opmeer

Algemene informatie

Naam: Vrijkomende schoollocatie Opmeer (De Akker/'t Ruimteschip)

**Afbakening gebied/
locatie:**



Doel/realisatie: Na de opening van het Integraal Kindcentrum (IKC) aan de Veldstralaan komt de huidige schoollocatie vrij voor herontwikkeling. Het doel van dit project is de ontwikkeling van een kwalitatieve woonbuurt met ruimte voor groen, recreatie en parkeren, waarmee wordt bijgedragen aan de woningbouwopgave van de gemeente Opmeer. De herontwikkeling wordt in de markt gezet als een prijsvraag waarbij marktpartijen een ontwerp én prijsaanbieding indienen. De winnende partij mag de locatie aankopen en onder voorwaarden realiseren. Het doel is de verkoop van de grond met een incidenteel positief resultaat voor de gemeente.

Aantal woningen: Maximaal 60

BOG: Wethouder H.P.J.M. ter Veen

AOG: Directie

Projectleider: S. van Haastrecht

Externe partijen Voorbereiding en begeleiding tender > Akro Consult
Stedenbouwkundig bureau > RoosRos Architecten

Rol gemeente: opdrachtgever

Startdatum: 2024

Einddatum: 2029

Ontwikkelingsfase: Initiatief

Status: Voorbereiding tender

Fase:	Bestuursopdracht	PvE	Ontwerp	Voorbereiding	Realisatie	Oplevering
Onderwerp:		Uitgangspunten tender; publicatie	Selectie-procedure en gunningbesluit opdracht	Omgevingsplan Omgevings-vergunningen	Bouw- en woonrijp maken bouwplan	
Besluit door:	college	raad	college	raad/college		
Datum:	2024	jul 2025	Q1, 2026	medio 2026	2027-2028	2029

Actuele informatie

Stand van zaken

In begin 2024 heeft het college de bestuursopdracht vastgesteld voor de herontwikkeling van de schoollocaties, waarna de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar stelde voor de voorbereiding en uitvoering van de opdracht.

De uitkomsten van het participatietraject met bewoners en betrokkenen over wonen, parkeren, groen en recreatie zijn vertaald naar ruimtelijke uitgangspunten en een plan-economische toetsing. Deze uitgangspunten zijn op 10 juli 2025 door de gemeenteraad vastgesteld. Vervolgens is de tender (prijsvraag) gepubliceerd. Hierop hebben 13 partijen ingeschreven. In oktober 2025 zijn drie partijen geselecteerd voor de tweede ronde, waarin zij een concreet ontwerp en financiële aanbieding uitwerken.

Vooruitblik komende periode

In januari 2026 presenteren de drie geselecteerde partijen hun plannen tijdens een openbare informatiebijeenkomst. N.a.v. opmerkingen kunnen de betreffende ontwikkelaars hun plan nog aanpassen om vervolgens in te dienen. De selectiecommissie kiest daarna een winnende partij, die de opdracht gegund krijgt. Deze partij mag de vrijkomende schoollocatie aankopen en onder voorwaarden herontwikkelen.

De ontwikkelaar realiseert maximaal 60 woningen, waarvan 40% goedkope koop, 26% betaalbare koop en 34% vrije sector koop. Na gunning wordt het plan verder uitgewerkt richting een omgevingsvergunning. De verwachting is dat de locatie medio 2027 beschikbaar komt, waarna gestart wordt met sloop en voorbereidende werkzaamheden, zodat de bouw in 2028 kan beginnen en de oplevering in 2029 volgt.

Toelichting op de planning

- | | |
|-----------------|--|
| - 10 juli 2025 | Vaststelling ruimtelijke uitgangspunten door gemeenteraad |
| - Q3 2025 | Publicatie tender/ prijsvraag |
| - Oktober 2025 | Selectie drie partijen voor tweede fase |
| - Januari 2026 | Presentatie plannen en selectie winnaar |
| - Februari 2026 | Gunning aan ontwikkelaar en sluiten koopovereenkomst |
| - Medio 2027 | Schoollocaties vrij; start sloop en voorbereidende werkzaamheden |
| - 2028 | Start bouw |
| - Begin 2029 | Verwachte oplevering woningen |

Grootste risico's project/opdracht


Ondanks de aanhoudende vraag naar betaalbare woningen, kunnen de stijgende bouwkosten, lonen en renteontwikkelingen leiden tot terughoudendheid bij marktpartijen. Daarnaast zijn bezwaarprocedures tegen de buitenplanse omgevingsplanactiviteit of de omgevingsvergunning mogelijk, wat kan leiden tot vertraging in de uitvoering.

Hoe staat het project er financieel voor

Voor de voorbereiding van de tender heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet van € 50.000 beschikbaar gesteld voor procesbegeleiding, voorbereiding van de tenderdocumenten en onderzoeken, waaronder een sloop- en asbestinventarisatie en een ecologische quickscan. Hiervan is inmiddels € 41.668 besteed.

III.5 Woningbouw Spanbroekerweg 162

Algemene informatie

Naam:	Woningbouw op Spanbroekerweg 162 in Spanbroek (projectnaam Lidwinaplantsoen)			
Afbakening gebied/locatie:				
Doel/realisatie:	Het project aan de Spanbroekerweg 162 voorziet in de herontwikkeling van de voormalige huishoudschoollocatie tot een woongebied met 37 woningen. De ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave in de kern Spanbroek en sluit aan bij de ambitie uit de Toekomstvisie "Vitale Kernen" om binnen bestaand stedelijk gebied te verdichten en ruimte te bieden aan verschillende doelgroepen.			
Aantal woningen:	37 woningen			
BOG:	wethouder H.P.J.M. ter Veen			
Projectleider:	L. Lindeman			
Externe partijen:	Ontwikkelaar Danoli namens ORP beheer			
Rol gemeente:	faciliterend			
Startdatum:	2021 (principeverzoek)			
Einddatum:	2027			
Ontwikkelingsfase:	uitvoering			
Status:	Vergunning ingediend			
Fase:	AOK	Voorbereiding	Realisatie	Oplevering
Onderwerp:	Anterieure overeenkomst	Omgevingsplan Omgevingsvergunning	Bouwrijp maken en bouw	Oplevering en woonrijp makend
Besluit door:	college	college		
Datum:	2025-Q2	2025-Q4	2026/2027	2027



Actuele informatie

Stand van zaken

De gemeenteraad heeft op 6 november 2025 een positief bindend advies afgegeven voor het bouwplan aan de Spanbroekerweg 162. Daarmee is de weg vrijgemaakt voor de verlening van de omgevingsvergunning, die momenteel ter inzage ligt. Na afloop van de inzagetermijn, waarin belanghebbenden eventueel bezwaar of beroep kunnen instellen, kan de ontwikkelaar starten met de uitvoering van de werkzaamheden.

Het plan omvat in totaal 37 woningen, bestaande uit 21 appartementen, 4 twee-onder-een-kapwoningen en 12 boven-benedenwoningen in verschillende prijsklassen. Het programma kent een duidelijke focus op betaalbaarheid: minimaal 30% van de woningen valt binnen de sociale categorie, en in totaal 65% van de woningen behoort tot het betaalbare segment.

De anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar is op 8 april 2025 ondertekend. Hierin zijn afspraken vastgelegd over het kostenverhaal, de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen en de verdeling van woningtypen. De bestaande bebouwing, inclusief de voormalige school en bijgebouwen, wordt volledig gesloopt. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies conform de Omgevingswet. Ook is vastgesteld dat de ligging binnen de spuitzone van een aangrenzend agrarisch perceel geen gezondheids- of veiligheidsrisico vormt.

Vooruitblik komende periode

Na afloop van de inzagetermijn wordt de omgevingsvergunning, mits er geen beroep wordt ingesteld, onherroepelijk. De sloop- en bouwwerkzaamheden starten naar verwachting in de eerste helft van 2026, waarna de oplevering van de woningen in 2027 kan plaatsvinden.



Toelichting op de planning

- | | |
|-------------------|---------------------------------------|
| - 8 april 2025 | Ondertekening anterieure overeenkomst |
| - 6 november 2025 | Positief bindend advies gemeenteraad |
| - Nov/dec 2025 | Inzagetermijn omgevingsvergunning |
| - Begin 2026 | Start sloop- en bouwwerkzaamheden |
| - 2027 | Verwachte oplevering woningen |

Grootste risico's



Tijdens de inzagetermijn bestaat de mogelijkheid dat omwonenden bezwaar of beroep indienen tegen de verleende vergunning, wat de uitvoering kan vertragen. Daarnaast ligt een deel van het plangebied binnen de spuitzone van een agrarisch perceel, maar dit vormt geen belemmering omdat de locatie reeds een stedelijke functie heeft en het risico als verwaarloosbaar is beoordeeld.

Hoe staat het project er financieel voor

De gemeentelijke kosten voor voorbereiding en uitvoering worden volledig verhaald via de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. Hierdoor zijn de financiële risico's voor de gemeente beperkt. De ontwikkeling is kostendekkend en levert naar verwachting een incidenteel positief resultaat op.

III.6 Woningbouw op het Diaconie-terrein in Spanbroek

Algemene informatie

Naam:	Woningbouw op het Diaconie-terrein in Spanbroek					
Afbakening gebied/locatie:						
Doel/realisatie:	Het project op het Diaconie-terrein in Spanbroek beoogt de bouw van circa 30 levensloopbestendige woningen met een gemeenschappelijke ruimte tussen de Kievitstraat en Meeuwenstraat. De ontwikkeling richt zich op een hofstructuur, die ontmoeting en samenhang in de buurt versterkt en biedt passende woonruimte voor senioren binnen de dorpskern.					
Aantal woningen:	ca. 30 woningen					
BOG:	wethouder H.P.J.M. ter Veen					
Projectleider:	L. Lindeman					
Externe partijen:	Stichting Knarrenhof > woningbouw Diaconie > grond					
Rol gemeente:	faciliterend					
Startdatum:	haalbaarheidsverzoek januari 2024					
Einddatum:	2028					
Ontwikkelingsfase:	initiatief					
Status:	opstellen intentieovereenkomst					
Fase:	Initiatief	IOK	AOK	Vorbereiding	Realisatie	Oplevering
Onderwerp:	Project-opdracht	Intentie-overeenkomst	Anterieure overeenkomst	Omgevingsplan Omgevingsvergunningen	Bouw- en woonrijp maken bouwplan	
Besluit door:	college	college	college	college/raad		
Datum:	jun 2025	2026-Q1	2026-Q3	2027	2028	2029

Actuele informatie

Stand van zaken

Het initiatief voor de ontwikkeling van een Knarrenhof in Spanbroek is het afgelopen jaar uitgewerkt door Stichting Knarrenhof Nederland. De locatie betreft het zogeheten B-veld, grenzend aan het terrein van voetbalvereniging HOSV, dat onderdeel vormt van een bredere gebiedsaanpak.

Op 20 mei 2025 heeft het college de projectopdracht vastgesteld, waarmee de basis is gelegd voor de verdere planvorming. De totstandkoming van een intentieovereenkomst (IOK) is echter vertraagd, omdat er meer tijd nodig is voor de integrale afstemming van de gronden van het Diaconieterrein. Ook worden momenteel de ruimtelijke en eigendomsaspecten tussen de Diaconie en de gemeente nader uitgewerkt.

De verwachting is dat de intentieovereenkomst in het eerste kwartaal van 2026 wordt ondertekend. Daarna volgen de stappen richting een anterieure overeenkomst (AOK) en het opstellen van een omgevingsplan. Parallel hieraan bereidt Stichting Knarrenhof een woonwensenonderzoek voor om de verdeling van huur- en koopwoningen af te stemmen op de lokale behoefte.

Vooruitblik komende periode

Na ondertekening van de intentieovereenkomst in Q1 2026 wordt de erfpachtovereenkomst met de Diaconie aangepast en start de uitwerking van het bouwplan. De planologische procedure en het sluiten van de AOK volgen in de loop van 2026, waarna in 2028 de bouw kan starten. De oplevering van circa 30 woningen is voorzien in 2029.

Het hofje zal bestaan uit grondgebonden, levensloopbestendige woningen in diverse prijscategorieën, met een gedeelde gemeenschappelijke ruimte ('Hofhuys') die ontmoeting en samenleven bevordert.

Toelichting op de planning

Q2 2025	Vaststelling projectopdracht door college
Q1 2026	Ondertekening intentieovereenkomst (IOK) tussen gemeente en Stichting Knarrenhof
Q3 2026	Opstellen anterieure overeenkomst (AOK) en planologische procedure
2028	Start bouwrijp maken terrein en begin realisatie woningen
2029	Oplevering hof met circa 30 woningen en gemeenschappelijke ruimte

Grootste risico's project/opdracht

De voortgang is afhankelijk van de afstemming met de Diaconie en de integrale gebiedsaanpak rondom het Diaconieterrein. Deze complexiteit kan leiden tot vertraging in de besluitvorming. Daarnaast kunnen reacties uit de omgeving of vertraging in de aanpassing van de erfpachtconstructie de planning beïnvloeden.

Hoe staat het project er financieel voor

De kosten voor de voorbereiding en het opstellen van de intentieovereenkomst worden voorgefinancierd vanuit het budget van het aanjaagteam en later verhaald op de ontwikkelaar. De uitgaven blijven binnen het beschikbare financiële kader.

III.7 Onderzoek mogelijkheden woningbouw in Aartswoud

Algemene informatie

Naam: Onderzoek naar mogelijkheden voor woningbouw op voetbalveld te Aartswoud

Afbakening gebied/locatie:



Doel/realisatie:	Het onderzoek richt zich op de mogelijkheid om circa 40 woningen te realiseren op het terrein van de voetbalvereniging in Aartswoud. Doel is om te bepalen in hoeverre woningbouw op deze locatie ruimtelijk, financieel en maatschappelijk haalbaar is. De gemeente vervult hierbij een onderzoekende en coördinerende rol, in samenwerking met de provincie, de Dorpsraad Aartswoud, de voetbalvereniging en omliggende grondeigenaren.
Aantal woningen:	Circa 40 woningen
BOG:	wethouder H.P.J.M. ter Veen
Projectleider:	S. Groot
Externe partijen:	Movares, planeconoom, jurist
Rol gemeente:	onderzoek
Startdatum:	27 januari 2025
Einddatum:	Verwacht februari 2026
Ontwikkelingsfase:	aanvullend onderzoek
Status:	Bestuursopdracht in uitvoering

Fase:	Bestuursopdracht	Rapportage onderzoek	Aanvullend onderzoek
Onderwerp:	Onderzoek naar mogelijkheden voor woningbouw op het voetbalveld Aartswoud	Rapportage onderzoek en raadsvoorstel voor onderzoek naar financiële optimalisatie	Rapportage financiële optimalisatie
Besluit door:	college	raad	raad
Datum:	07-01-2025	25-09-2025	februari 2026

Actuele informatie

Stand van zaken

De bestuursopdracht 'Onderzoek naar mogelijkheden voor woningbouw op het voetbalveld te Aartswoud' is in juli 2025 afgerond en vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. In dit onderzoek zijn verschillende stakeholders betrokken en is een haalbaarheidsanalyse uitgevoerd op ruimtelijk, juridisch en financieel vlak.

Uit de resultaten blijkt dat woningbouw op de beoogde locatie in principe wenselijk is, maar dat er in de huidige opzet sprake is van een financieel tekort. Om de mogelijkheden voor financiële optimalisatie en uitvoerbaarheid nader te verkennen, is in september 2025 gestart met een aanvullend onderzoek.

Dit vervolgonderzoek richt zich op drie hoofdonderdelen:

- Het voeren van verdere gesprekken met belanghebbenden, waaronder de voetbalvereniging, provincie en grondeigenaren, en het vastleggen van eventuele intentie overeenkomsten;
- Het onderzoeken van financiële optimalisaties binnen de huidige planopzet;
- Het verdiepen van planologische en uitvoeringsaspecten, waaronder de inpassing in het beschermde dorpsgebied.

Het aanvullend onderzoek loopt momenteel. De afronding en rapportage worden verwacht in februari 2026.



Vooruitblik komende periode

In de komende maanden worden de gesprekken met betrokken partijen afgerond en worden de financiële en ruimtelijke analyses verder uitgewerkt. Op basis hiervan wordt een eindrapportage opgesteld waarin de uitkomsten van het onderzoek en mogelijke optimalisatiescenario's worden beschreven.

Het college zal hierover naar verwachting in december 2025 besluiten, waarna de resultaten in februari 2026 worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Op basis van deze uitkomsten kan worden bepaald of een verdere planuitwerking wenselijk en haalbaar is.

Toelichting op de planning

- Juli 2025 Vaststelling onderzoeksrapportage en beschikbaar stellen van krediet voor aanvullend onderzoek
- September 2025 Start aanvullend onderzoek naar financiële optimalisatie en uitvoerbaarheid
- Q4 2025 Verdere gesprekken met stakeholders en uitwerking financiële scenario's
- December 2025 Besluitvorming door college over resultaten aanvullend onderzoek
- Februari 2026 Behandeling onderzoeksresultaten in gemeenteraad

Grootste risico's project/opdracht

De belangrijkste risico's zijn dat de kosten van de onderzoeken niet volledig kunnen worden verhaald en dat uit de analyses blijkt dat woningbouw op deze locatie uiteindelijk niet haalbaar is. Het terrein ligt binnen een gebied met een beschermd karakter, wat planologische beperkingen en afhankelijkheid van provinciale goedkeuring met zich meebrengt. Daarnaast is het nog onzeker of de financiële optimalisaties voldoende zijn om het huidige tekort te verkleinen en of de gemeente bereid is een aanvullende investering te doen.

Hoe staat het project er financieel voor

Het eerste onderzoek is € 65.000 gefinancierd uit het budget van het Aanjaagteam Versnellen Woningbouw. Voor het aanvullend onderzoek is in 2025 door de gemeenteraad een extra budget van € 50.000 beschikbaar gesteld.

Uit het eerste onderzoek blijkt dat de realisatie van circa 40 woningen op de huidige locatie leidt tot een financieel tekort van ruim € 1 miljoen. Het aanvullend onderzoek richt zich op het verkleinen van dit tekort door middel van financiële optimalisaties en mogelijke aanpassingen in het planconcept.

Woningbouw

Ruim een miljoen euro nodig voor bouw van veertig woningen op voetbalveld van AGSV in Aartswoud

Judit de Redelijkheid

26-08-25, 13:12 | update: 26-08-25, 15:54

[Delen](#)



Op het veld van AGSV zouden ongeveer veertig woningen gebouwd kunnen worden. © Foto Mediahuis

AARTSWOUD Ruim een miljoen euro. Dat komt de gemeente Opmeer tekort voor woningbouw op het voetbalveld van AGSV in Aartswoud.

III.8 Woningbouw Hoogwoud-Zuid 5 (HLG)

Algemene informatie

Naam: Woningbouw Hoogwoud-Zuid 5 (HLG)

Locatie:



Doel/realisatie: Het project Hoogwoud-Zuid 5 richt zich op de realisatie van circa 45 woningen op het huidige hondensloopgebied aan De Weijver in Hoogwoud. De woningen zijn voornamelijk bestemd voor jongeren en starters en vormen een belangrijk onderdeel van de gemeentelijke inzet om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. De gemeente vervult hierbij de rol van opdrachtgever en werkt samen met Roh Adviseurs aan het stedenbouwkundig plan, de grondexploitatie en de voorbereiding van de planologische procedure.

Aantal woningen: Circa 45 woningen

BOG: wethouder H.P.J.M. ter Veen

Projectleider: S. Groot

Externe partijen: Rho adviseurs

Rol gemeente: opdrachtgever

Startdatum: september 2025

Einddatum: 2028

Ontwikkelingsfase: haalbaarheidsfase

Status: opstellen stedenbouwkundig plan

Fase:	Onderzoek	Participatie	Onderzoek	Start project	Vaststelling stedenbouwkundig plan	Oplevering
Onderwerp:	Start onderzoek woningbouw aandachtsgroepen De Weijver	Geen zwaarwegen de bezwaren, wel aandacht voor verkeer en groen	Raad neemt Amendement A8.1 aan: opdracht voor onderzoek naar mogelijkheden snelle woningbouw De Weijver	Raad neemt motie aan en stelt voorbereidings krediet beschikbaar voor bestuurs-opdracht	In februari 2026 zal het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.	Oplevering woningen
Besluit door:	College		Raad	Raad	Raad	
Datum:	jul 2023	Q4 2023	Nov 2024	Jul 2025	Feb 2026	2028

Actuele informatie

Stand van zaken

Omdat veel lopende woningbouwprojecten in Opmeer pas op termijn woningen opleveren, heeft de gemeenteraad in november 2024 via Amendement A8.1 het college opdracht gegeven om inzichtelijk te maken welke acties nodig zijn om snel permanente woningen te realiseren op het hondenuitlaatveld aan De Weijver. In juli 2023 was al vastgesteld dat deze locatie het meeste perspectief biedt voor betaalbare woningbouw voor aandachtsgroepen. Tijdens een participatietraject in het vierde kwartaal van 2023 hebben inwoners en omwonenden meegedacht. Er bleken geen zwaarwegende bezwaren te zijn, hoewel er zorgen waren over verkeer, parkeren en verlies van groen. De gemeente heeft daarop gereageerd met een Nota van Beantwoording, waarin oplossingsrichtingen zijn opgenomen.

Op 10 juli 2025 is door de gemeenteraad unaniem een motie aangenomen waarmee de raad akkoord ging met de benodigde bestuursopdracht en het voorbereidingskrediet. Vervolgens stelde het college in september 2025 het projectplan vast, waarmee de formele voorbereiding van de stedenbouwkundige uitwerking van start ging. Op 13 oktober 2025 vond een inloopavond plaats voor omwonenden en geïnteresseerden, waar het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp is gepresenteerd. De bijeenkomst werd goed bezocht en de ontvangen reacties worden in december beantwoord met een Nota van Beantwoording.

Vanaf september 2025 is parallel gestart met de opstelling van de grondexploitatie (GREX) en de vergunningvoorbereiding. De definitieve plannen, inclusief de stedenbouwkundige uitwerking en grondexploitatie, worden in het eerste kwartaal van 2026 ter besluitvorming voorgelegd aan het college en de gemeenteraad.

01 / BESTAANDE SITUATIE



Met een ligging tussen verschillende bebouwing ontstaat een bijzonder nieuw woongebied met een sterk eigen karakter.

03 / VEILIGE ROUTES VOOR FIETSERS EN WANDELAARS



Veiligere en nieuwe verbindingen tussen De Weijver, de Fuik en Hoogwoud.

05 / PARKEREN AAN DE RANDEN, EEN AANGENAAM BINNENGEBIED



Een binnenplek met collectief groen en ruimte voor Bewegen, Spelen en Ontmoeten. Parkeren aan de rand.

02 / WONEN OMSLOTEN DOOR WATER IN EEN GROENE OMGEVING



De benodigde waterberging maakt afstand tot aan de bestaande aanliggende woningen, én legt water geheel rond de locatie.

04 / WEIJVERS ERF | EEN NIEUW WOONLANDSCHAP



Bijzondere eigen 'look & feel' met voldoende aansluiting op de direct aanliggende woonblokjes.

Vooruitblik komende periode

Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie. Deze zullen in december in het college worden behandeld, samen met de Nota van Beantwoording. Vervolgens zullen deze in februari in de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden.

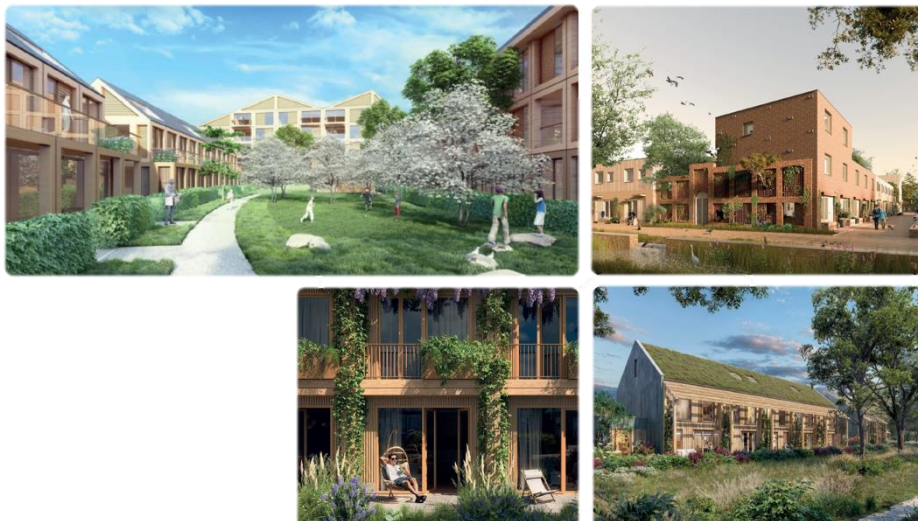
Na besluitvorming in Q1 2026 worden de plannen verder uitgewerkt en volgt de aanbesteding en selectie van een ontwikkelaar. In 2026–2027 wordt het plan verder voorbereid en worden de vergunningen aangevraagd. De planologische procedure staat gepland voor 2027, waarna in de tweede helft van dat jaar het terrein bouwrijp wordt gemaakt — aanleg van kabels, leidingen, riolering en wegen. De bouw van de woningen start eind 2027 en de oplevering wordt verwacht eind 2028.

Toelichting op de planning

- 10 juli 2025 Raad neemt motie aan en stelt voorbereidingskrediet beschikbaar voor bestuursopdracht
- September 2025 College stelt projectplan vast – start stedenbouwkundig ontwerp en GREX
- 13 oktober 2025 Inloopavond voorlopig stedenbouwkundig ontwerp – inwoners geven input
- Q1 2026 Besluitvorming college en gemeenteraad over stedenbouwkundig plan en grondexploitatie
- 2026–2027 Uitwerking plannen en aanbesteding ontwikkelaar
- 2027 Planologische procedure en bouwrijp maken terrein
- 2028 Start bouw en oplevering circa 45 woningen

Hoe staat het project er financieel voor

De bestuursopdracht behelst een begroting van totaal € 214.000. Met het vaststellen van de Voorjaarsnota en Kadernota heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 131.000 om verdere vervolgstappen te kunnen nemen om uiteindelijk tot uitvoering van de woningbouw te komen. Hiervan is inmiddels € 6.082 besteed. Het gedeelte voor de werkzaamheden van een gebiedsontwikkelaar, projectsecretaris, juridische en planeconomische expertise (€ 83.000) wordt gefinancierd uit het budget van het aanjaagteam.



III.9 Woningbouw De Hooge Weere

Algemene informatie

Naam:	Woningbouw De Hooge Weere			
Afbakening gebied/ locatie:				
Doel/realisatie:	Woningbouw aan de zuidwestkant van De Weere.			
Aantal woningen:	25 woningen			
BOG:	wethouder H.P.J.M. ter Veen			
Projectleider:	H. Haenen			
Externe partijen:	Excelsior Investments B.V.			
Rol gemeente:	faciliterend			
Startdatum:	2025 (principeverzoek ingediend)			
Einddatum:				
Ontwikkelingsfase:	haalbaarheidsfase			
Status:	principeverzoek in behandeling bij de gemeente			
Fase:	AOK	Voorbereiding	Realisatie	Oplevering
Onderwerp:	Anterieure overeenkomst	Omgevingsplan- & omgevings- Vergunning (BOPA)	Bouwrijp-Woonrijp maken	Start bouw
Besluit door:	college			
Datum:	Q4 2025			

Actuele informatie

Op dit moment is het principeverzoek ontvangen en in behandeling. Meer informatie volgt in de volgende periodieke rapportage.

IV. Particuliere initiatieven

Tot slot is in hoofdstuk IV een lijst van particuliere initiatieven opgenomen, waarvoor het aanjaagteam als taak heeft om deze ontwikkelingen waar mogelijk te bevorderen, te faciliteren en te monitoren.

Binnen de gemeente Opmeer zijn talrijke particuliere initiatieven voor woningbouw door met name privépersonen en projectontwikkelaars. Hoewel deze plannen sterk kunnen verschillen in aantal en type woningen en status van het ontwikkelproces, is de overeenkomst dat de plannen bijdragen aan de maatschappelijke behoefte aan woonruimte. In onderstaand overzicht zijn aanvragen van bouwplannen opgenomen met meer dan 3 woningen. Van de bouwplannen die nog in procedure zijn, zijn de vermelde aantallen indicatief en kunnen nog wijzigen als gevolg van aanpassing door de initiatiefnemer dan wel als gevolg van regionale afstemming over de woningbouw, en de planologische en vergunningprocedure. Deze aanvragen zijn nog in behandeling; dit betekent dan ook geen garantie voor realisatie of het afgeven van een vergunning.

Toelichting:

- In procedure een formeel ingediend initiatief waarbij het nog niet zeker is of dit idee gerealiseerd kan worden.
- Vergunning verleend de vergunning is verleend, de initiatiefnemer werkt aan de realisatie van de woning(en).
- Opgeleverd daadwerkelijk gerealiseerde woningen, al dan niet bewoond.

Tabel 8 Particuliere woningbouwinitiatieven		
Wadway 22, Spanbroek (Voormalig Café Loos)	8	opgeleverd
Kunstlaan, Opmeer (Voormalig Scheringamuseum)	123	opgeleverd
Heerenwilde, Spanbroek (Gemeentelijk Woningbedrijf)	28	opgeleverd
Burg. Hoogenboomlaan 35, Hoogwoud (Voormalig Huis van Egmond)	6	opgeleverd
Ooster Boekelweg 50-52, De Weere (Boranka)	10	opgeleverd
Breestraat 9, Opmeer (Stolpboerderij)	3	opgeleverd
Van Roozendaalstraat 13-15, Opmeer (BIK-fase 1)	51	opgeleverd
Aantal initiatieven < 3 woningen (Waaronder ook splitsing van stolpen)	12	opgeleverd
Subtotaal	241	opgeleverd
Spanbroekerweg 125, Spanbroek (Terrein Scheringa)	6	in procedure
Spanbroekerweg 157, Spanbroek (Fit & Relax)	8	in procedure
Spanbroekerweg 162, Spanbroek (Voormalige huishoudschool)	37	vergunning verleend
Koninginneweg 85, Opmeer (Koenls)	80	in procedure
Knarrenhof Diaconie terrein, Spanbroek	30	in procedure
Wulver 3, Spanbroek (Boven Dierenspecialzaak)	4	in procedure
De Weljver, flexibele woningen, Hoogwoud (na Oekraïners sociale huur)	26	in procedure
De Hooge Weere, De Weere	25	in procedure
Lindegracht 13 (Sakaya)	4	in procedure
Zulderzeestraat 9, Aartswoud	4	in procedure
Subtotaal	224	in procedure
Totaal	465	