Bestuursopdracht Vervolgonderzoek Woningbouw AGSV Aartswoud

Naam project: onderzoek naar mogelijkheden voor woningbouw op het voetbalveld te Aartswoud

Zaakregistratie:	Z24003418	Datum:	19-08-2025
Projectleider:	Stefan Groot	Aan:	College van B&W
Telefoon:		Status:	ter besluitvorming voor college
AOG:	Anke de Vries	Bijlagen:	geen
BOG:	Herman ter Veen		

Paraaf:

Inleiding en voorgeschiedenis

In de zomer van 2022 heeft de dorpsraad van Aartswoud, na vooroverleg met de gemeente, het initiatief genomen om mogelijke locaties voor woningbouw te onderzoeken. Daarbij is gestreefd naar een voorkeurslocatie die op draagvlak kan rekenen van de dorpsgenoten. De dorpsraad heeft als voorkeurslocatie de gronden aangedragen in eigendom van de gemeente, gelegen aan de Schoolstraat 32a in Aartswoud, kadastraal bekend onder sectie U, nummers 176 en 563. Deze percelen zijn momenteel in gebruik door voetbalvereniging AGSV. Woningbouw op deze locatie vereist een wijziging van de bestemming en functie, en verplaatsing van het voetbalterrein. Draagvlak onder de inwoners is daarvoor essentieel.

In januari 2025 is gestart met het haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw op de AGSV-locatie in Aartswoud, naar aanleiding van de bestuursopdracht die op 7 januari 2025 is vastgesteld.
De rapportage (juli 2025) concludeert dat woningbouw op deze locatie stedenbouwkundig, maatschappelijk en beleidsmatig wenselijk is, mits zorgvuldig ingepast en met beheersing van risico's. De herontwikkeling van het AGSV-terrein biedt een kansrijke oplossing voor de woningbehoefte in Aartswoud. Scenario 2 (41 woningen), gecombineerd met een nader uit te werken Variant 2, levert de meeste maatschappelijke meerwaarde op.

Scenario 2 wordt aanbevolen als voorkeursrichting. Voor de sportvoorziening wordt geadviseerd om de uitbreiding met een ontmoetingsruimte (Variant 2) in een separaat traject verder te verkennen. Deze optie heeft potentie voor bredere maatschappelijke meerwaarde, maar vereist afstemming met AGSV over wensen, rolverdeling en financiering. Pas na het opstellen van een Programma van Eisen, een kostenraming en verkenning van subsidiemogelijkheden kan besluitvorming plaatsvinden.

Deze vervolg-bestuursopdracht richt zich op de planvoorbereiding en nadere uitwerking van het woningbouwscenario op het AGSV-terrein in Aartswoud.

Doelstellingen

<u>Hoofddoel</u>
Deze vervolg-bestuursopdracht betreft de nadere uitwerking van het woningbouwscenario op het AGSV-terrein in Aartswoud. De opdracht omvat de planvoorbereiding voor woningbouw op het AGSV-terrein, inclusief de verplaatsing van het hoofdveld. **De opdracht omvat de werkzaamheden voor Go/No Go-moment 3.**

Tussentijdse Go/No Go-momenten
Binnen deze bestuursopdracht worden de volgende Go/No Go-momenten doorlopen:

GO / NO GO-MOMENT	RESULTAAT	VERWACHTE PLANNING
1	Vastellen adviesrapport met bestuursopdracht voor vervolgstap	Juli 2025
2	Goedkeuring voorbereidingskrediet voor vervolgstap	September 2025
3	Zekerheid over financiële optimalisaties en medewerking grondeigenaren Raadsvoorstel over vervolg	Q1 2026
4	Uitslag formele aanvraag provincie	Q1 2027
5	Middels publicatie tender een ontwikkelaar geselecteerd en gecontracteerd	Q3 2027
6	Bestemmingsplanprocedure succesvol doorlopen	Q1 2028

Deze bestuursopdracht omvat expliciet Go/No Go-moment 3.

Werkzaamheden Go / No Go 3 - Verkennend onderzoek en voorbereiden Formele aanvraag
- Nadere analyse en advies spuitzonering.
- Verkennende gesprekken met stakeholders (AGSV, grondeigenaren, provincie);
- Verdieping mogelijkheden voor verkleinen financieel deficit t.a.v. woningen;
- Uitvoeren van een planologische QuickScan;
- Opstellen van intentie- of samenwerkingsovereenkomsten (o.a. voor vaststellen grondprijs);
- Voorbereiden van formele aanvraag bij de provincie Noord-Holland (maatwerkprocedure Beschermd Landschap);
- Voorbereiden ontwikkelkaders voor verdere stedenbouwkundige uitwerking.

Algemeen
- Betrekken en informeren van relevante stakeholders, zoals AGSV, dorpsraad en provincie;
- Afstemming met interne gemeentelijke disciplines (ruimtelijke ordening, financiën, vastgoed, communicatie);
- Voorbereiding op besluitvorming en monitoring van risico's;

<u>Buiten scope van huidige opdracht</u>
De hierna volgende besluitmomenten vallen buiten deze bestuursopdracht, maar zijn relevant voor het vervolgtraject:

Werkzaamheden Go / No Go 4 – Formele aanvraag & aanbestedingsstukken
- Verder uitwerken van de ruimtelijke uitgangspunten;
- Indienen van formele aanvraag bij de provincie Noord-Holland (maatwerkprocedure Beschermd Landschap);
- Voorbereiden van aanbestedingsdocumenten en opzet marktselectie.

Werkzaamheden Go / No Go 5 – Selectie marktpartij:
- Publicatie en afronding van aanbestedingsprocedure, selectie en contracteren van een ontwikkelaar.

Werkzaamheden Go / No Go 6 – Bestemmingsplanprocedure:
- Opstarten en doorlopen van de juridische planprocedure.

Organisatiedoelstelling(en)
- Toekomstvisie 2030, 'Thuis in Opmeer': één van de pijlers "Vitale dorpen in een vitale gemeente" met als ambitie "Een gemeente waar iedereen zich thuis voelt"; "In de kleine kernen worden initiatieven gesteund voor kleinschalige woningbouw. Dat gebeurt op de locaties waar dit mogelijk is".
- Coalitieakkoord 2022-2026: "In Aartswoud wordt in samenwerking met de dorpsraad een locatie gezocht voor een kleine uitbreidingswijk".

- Woonvisie 2023 – 2028, Een (t)huis voor iedereen in Opmeer: "We realiseren samen met onze partners op de woningmarkt nieuwbouw in de kleine kernen voor het behoud van voorzieningen".

Resultaten en afnemers

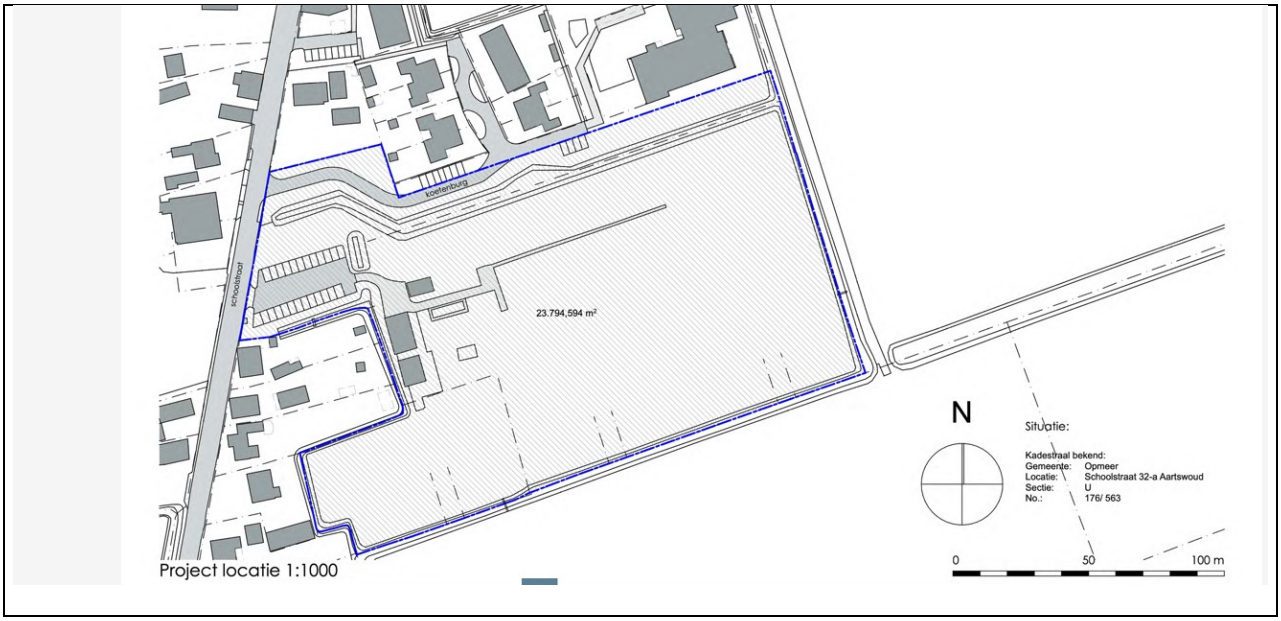
Resultaat	Afnemer(s)
1. Analyse en advies spuitzonering	College van B&W
2. Planologische QuickScan	College van B&W
3. Inzicht in financiële optimalisatie en medewerking grondeigenaren (IOK en/of SOK)	College van B&W
4. Een voorbereidde formele aanvraag bij de provincie Noord-Holland	College van B&W
5. Ontwikkelkaders voor verdere stedenbouwkundige uitwerking	College van B&W
6. Raadsvoorstel over vervolg gebaseerd op bovenstaande resultaten	Gemeenteraad

Projecteffecten

- Verdieping van de ruimtelijke, maatschappelijke en financiële onderbouwing voor herontwikkeling van het AGSV-terrein;
- Inzicht in planologische en juridische randvoorwaarden (o.a. spuitzonering, Beschermd Landschap, maatwerkprocedure provincie);
- Verkenning van samenwerkingsmogelijkheden met AGSV, grondeigenaren en andere stakeholders;
- Beoordeling of de ontwikkeling van circa 41 woningen op het terrein realistisch en uitvoerbaar is;
- Voorbereiding op formele besluitvorming over verdere planuitwerking, investering en eventuele aanbesteding;
- Realisatie van belangrijke tussenstappen richting latere besluitvorming over woningbouw in Aartswoud (inclusief Go / No Go-moment 3).

Projectafbakening en uitgangspunten

- Het project betreft de mogelijke herontwikkeling van het terrein van voetbalvereniging AGSV (Schoolstraat 32a) in Aartswoud voor woningbouw;
- De focus ligt op de planvoorbereiding voor het voorkeurscenario met circa 41 woningen, inclusief de verplaatsing van het hoofdveld naar een alternatieve locatie;
- De verkenning richt zich op het blauw omlijnde projectgebied op de kaart (AGSV-terrein);



Randvoorwaarden

- Een door het college vastgestelde bestuursopdracht vormt het formele vertrekpunt voor de vervolgstap;
- Beperkte beschikbaarheid van capaciteit vanuit de betrokken vakafdelingen (o.a. RO, RB, JZ, SD, Financiën en Communicatie) om een integrale werkwijze te waarborgen (c.a. 2 uur per afdeling);
- Beschikbaarheid van een voorbereidingskrediet voor de uitvoering van noodzakelijke onderzoeken en planvoorbereiding;
- Het proces wordt gefaseerd vormgegeven met duidelijke Go/No Go-momenten om de financiële risico's te beheersen en tussentijds te kunnen bijsturen.

Financiën

Go / No Go 3 Verkennend onderzoek
Projectmanager 20 weken à 10 uur à €125 = € 25.000
Planologische Quickscan: € 4.000
Stedenbouwkundige €3.000
Taxatie: € 4.000
Advies spuitzonering: € 3.000
Planeconoom € 3.000
Jurist € 4.000
Communicatie € 4.000

Totaal € 50.000

Tijd

RESULTAAT	VERWACHTE PLANNING
Vastellen adviesrapport met bestuursopdracht voor vervolgstap	Juli 2025
Goedkeuring voorbereidingskrediet voor vervolgstap	September 2025
Zekerheid over financiële optimalisaties en medewerking grondeigenaren Raadsvoorstel over vervolg	Q1 2026
Uitslag formele aanvraag provincie	Q1 2027
Middels publicatie tender een ontwikkelaar geselecteerd en gecontracteerd	Q3 2027
Bestemmingsplanprocedure succesvol doorlopen	Q1 2028

Risico's

- **Financieel risico bij geen doorgang woningbouw:**
  Indien wordt besloten om geen woningbouw te realiseren op de AGSV-locatie, zijn de voorbereidingskosten (o.a. onderzoeken, planvorming, projectleiding) niet verhaalbaar.
- **Leefbaarheid Aartswoud in het geding**
  Indien dit onderzoek niet leidt tot een haalbaar woningbouwplan kunnen de lange termijn mogelijkheden voor verdere woningbouwontwikkeling in Aartswoud als nihil worden beschouwd.
- **Risico's m.b.t. spuitzones:**
  De locatie grenst aan agrarische gronden. Juridische en planologische risico's blijven bestaan rondom spuitzones en de toelaatbaarheid van woningbouw binnen de 50-meterzone.
- **Afhankelijkheid van grondeigendom:**
  De verplaatsing van het voetbalveld vereist verwerving of overeenkomst met omliggende grondeigenaren. Indien
  geen overeenstemming wordt bereikt, is kans op woningbouw uitgesloten.
- **Afhankelijkheid van provinciale goedkeuring:**
  Voor het voorkeurscenario (>25 woningen) is een maatwerkbesluit van de provincie vereist.
- Indien dit niet wordt verleend, is het plan in deze vorm niet uitvoerbaar.
- **Vertraging in planprocedures en vergunningen:**
  Het project kent afhankelijkheden van meerdere partijen (provincie, waterschap, omwonenden). Bezwaarprocedures of planwijzigingen kunnen leiden tot vertraging.

Organisatie

Aanjaagteam woningbouw
Het project valt binnen het aanjaagteam woningbouw. Inhoudelijke en procesmatige afstemming van het betreffende project vindt plaats binnen het aanjaagteam woningbouw en staat onder regie van de ambtelijk opdrachtgever.

Bestuurlijk vooroverleg
Alle inhoudelijke zaken met betrekking tot de opdracht worden door de ambtelijk opdrachtnemer voor besproken in het bestuurlijk vooroverleg met de bestuurlijk opdrachtgever. Het eindresultaat, de rapportage, zal worden besproken in de verschillende BVO's, voordat deze naar de stuurgroep gaat.

Stuurgroep Versnellen Woningbouw
Bestuurlijke besluitvorming wordt voor besproken in de Stuurgroep Aanjaagteam. In de stuurgroep nemen de portefeuillehouders, de directie, ambtelijk opdrachtgever en ambtelijk opdrachtnemer zitting.

Projectteam
Om de integraliteit van dit onderzoek te bewaken organiseert de projectleider aan het begin, halverwege en op het eind een projectgroep-overleg. In het 1e overleg wordt de opdracht geschetst en besproken hoe de verschillende vakdisciplines op de hoogte worden gehouden, dan wel inhoudelijk worden betrokken bij dit onderzoek. Tussentijds zal de projectleider een aantal disciplines benaderen voor vragen of nader overleg.

Betrokken disciplines:
- Wonen
- Ruimtelijke ordening
- Openbare ruimte en verkeer
- Sociaal domein (sociaal 'ontmoeten', onderwijs & sport)
- Woningbedrijf
- Financiën
- Communicatie
- Planeconomie (inhuur externe expertise)
- Privaatjurist (inhuur externe expertise)

De gevraagde inzet van de disciplines 'wonen' en 'ruimtelijke ordening' wordt ingeschat op 2 uur per maand. De gevraagde inzet van de overige disciplines wordt geraamd op 2 uur per maand.

Informatie

- Voor de 3 overleggen van de projectgroep worden de betreffende collega's tijdig uitgenodigd, wordt een agenda opgesteld en verspreid door de projectsecretaris van het aanjaagteam.
- Overleggen (actiepunten) worden samengevat in een verslag door de projectsecretaris, welke naar de deelnemers wordt verzonden
- Voortgang, planning en financiën worden gemonitord door de omgevingsmanager van het aanjaagteam

Communicatie

- De voortgang van de uitvoering van deze bestuursopdracht wordt beschreven in de rapportage van het aanjaagteam; deze rapportage komt iedere vier maanden uit en wordt verstrekt aan de raadsleden en de afdelingshoofden.

Aandachtspunten

- Planning en duidelijkheid in de verwachtingen richting dorpsraad en andere betrokkenen.

Optionele aanvullende bestuursopdracht

- De sportkantine van AGSV is in de nabije toekomst toe aan een opwaardering. Dit is vanuit de woningbouw die met deze opdracht wordt beoogd niet noodzakelijk. Echter, er is vanuit het oogpunt van integraal aanpakken en efficiënt werken wel een kans dit gelijktijdig op te nemen. Optioneel kan een nadere verkenning van de herontwikkeling van de sportkantine in opdracht worden gegeven.
- In aanvulling op bovenstaand punt bestaat er de mogelijkheid om de sportkantine op te waarderen tot een breder inzetbare multifunctionele ontmoetingsruimte.