

# RAADSVOORSTEL



DATUM 16 december 2024

DOCUMENTNUMMER 24.0001570

PROCESNUMMER ZK24001888

PORTEFEUILLEHOUDER B. Krijnen

PROGRAMMA BELEIDSVELD Programma I: Dienstverlening & Bestuur  
Algemeen bestuur

ONDERWERP RV Startnotitie Avenhorn/De Goorn-West

## AANLEIDING

De gemeente Koggenland groeit. Tot en met 2030 ligt er een opgave om 1.100 woningen te bouwen en de groei zet in de periode tot 2040 door. Het gebied Avenhorn/De Goorn-West is, zoals is opgenomen in de Structuurvisie van 2009, de beoogde nieuwe uitbreidingslocatie voor deze kern. Op deze locatie liggen mogelijkheden om tot circa 1.500 woningen te realiseren. Een grote opgave die stapsgewijs tot 2040 tot ontwikkeling kan komen.

Op 27 mei 2024 is door uw raad een Nota van Uitgangspunten vastgesteld voor de ontwikkeling van dit gebied. Onderhavige startnotitie borduurt hierop voort en heeft als doel om duidelijke kaders te stellen voor het opstellen van een gebiedsvisie in 2025. De startnotitie is op 25 november jl. gepresenteerd en besproken in de Beeldvormende Commissie Ruimtelijke Domein en Wonen.

Uw raad wordt gevraagd om in te stemmen met de startnotitie en om dit als kader te stellen voor verdere uitwerking in de gebiedsvisie Avenhorn/De Goorn-West.

## KADER

Structuurvisie 2009, Kadervisie 2021, de nog op te stellen Gebiedsvisie Avenhorn/De Goorn-West en Omgevingsvisie en uiteindelijke doorvertaling in het Omgevingsplan.

WIJ STELLEN VOOR 1. De startnotitie Avenhorn/De Goorn-West vast te stellen als kader voor de op te stellen gebiedsvisie.

BEOOGD RESULTAAT Vaststellen van de startnotitie als kader voor de gebiedsvisie Avenhorn/De Goorn-West. Dit gebied is, zoals opgenomen in de Structuurvisie van 2009, de beoogde nieuwe uitbreidingslocatie voor deze kern. Het beoogde resultaat is het realiseren van toekomstbestendige woningen in uiteenlopende prijscategorieën en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor de inwoners van de gemeente Koggenland.

## ONDERBOUWING

De startnotitie is een eerste stedenbouwkundig/planologische verkenning van het plangebied en geeft nog geen eindbeeld van de gebiedsontwikkeling Avenhorn/De Goorn-West. Wel zijn drie denkrichtingen meegegeven voor de ruimtelijke invulling van het plangebied. Diverse combinaties van de drie denkrichtingen zijn ook mogelijk. De daadwerkelijke uitwerking hiervan vindt plaats in de gebiedsvisie. Daarbij is nader onderzoek op verschillende thema's nodig om de kwaliteit van de gebiedsontwikkeling te optimaliseren. Belangrijke thema's in dit kader zijn, in ieder geval: woonprogramma, verkeer/mobiliteit, leefbaarheid en planeconomie.

De gebiedsvisie voor Avenhorn/De Goorn-West wordt in 2025 opgesteld en loopt parallel aan de omgevingsvisie. Om die reden vindt tussentijdse afstemming plaats tussen de opstellers van de twee visies. De gebiedsvisie wordt uiteindelijk doorvertaald in het Omgevingsplan.

Verder: zie de startnotitie in de bijlage.

**KANTTEKENINGEN**

Voor twee van de drie denkrichtingen in de startnotitie zijn gronden nodig aan de noordzijde van De Goorn. Om het verkeer goed op te lossen, ziet het er naar uit dat we deze gronden hoe dan ook nodig hebben. De rest kan benut worden voor woningbouw. Om die reden heeft het college van burgemeester en wethouders op 21 november jl. voorkeursrecht op dat deel van het plangebied gevestigd. Voor de raadsvergadering van 10 februari 2025 wordt hiervoor een separaat raadsvoorstel en -besluit opgesteld.

Gezien de schaal van de voorgenomen ontwikkeling wordt participatie een belangrijk onderdeel (in de fase van de gebiedsvisie). Door het grote aantal belanghebbenden is het risico op weerstand van omwonenden en ondernemers relatief hoog.

**FINANCIËN**

Het opstellen van de startnotitie kost € 37.640,- excl. BTW. De kosten zijn gedekt door het project Avenhorn-West (kostenplaats 6830750).

**DUURZAAMHEID**

Het plangebied wordt met minimaal ambitieniveau brons ontwikkeld, zoals omschreven in het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw, 2023.

**ALTERNATIEVE  
MOGELIJKHEDEN**

De startnotitie geeft geen eindbeeld van de gebiedsontwikkeling Avenhorn/De Goorn-West. De drie denkrichtingen geven verschillende invullingen aan het plangebied. Diverse combinaties van de drie denkrichtingen zijn ook mogelijk. De daadwerkelijke uitwerking hiervan vindt plaats in de gebiedsvisie.

**PACT VAN  
WESTFRIESLAND**

De gebiedsontwikkeling Avenhorn/De Goorn-West draagt bij aan de woningbouwopgave van de regio West-Friesland. Daarnaast wordt rekening gehouden met thema's, zoals de energietransitie en toenemende zorgvraag.

**COMMUNICATIE**

Vooralsnog is de startnotitie als intern document opgesteld. In de fase van de Gebiedsvisie zal de startnotitie worden gedeeld en zullen gesprekken gevoerd worden met bewoners, bedrijven, het maatschappelijk veld, eigenaren en mede overheden. Dit alles moet leiden tot een gedragen ambitie en realiseerbare ontwikkeling Avenhorn/De Goorn-West.

**VERVOLG**

De vervolgstap, na vaststelling van de startnotitie door uw raad, is de uitvraag aan marktpartijen voor het opstellen van de gebiedsvisie Avenhorn/De Goorn-West. Participatie maakt hier een belangrijk onderdeel vanuit. Uw raad wordt op de hoogte gehouden van de voortgang van de gebiedsvisie en uiteindelijk

wordt deze ter vaststelling aan u aangeboden. De globale planning voor de gebiedsvisie ziet er als volgt uit:

- Q1 2025: uitvraag aan ontwerp-/stedenbouwkundige bureaus voor het opstellen van de gebiedsvisie;
- Q2 en Q3 2025: uitvoeren (aanvullend) onderzoek, participatie en opstellen gebiedsvisie;
- Q4 2025: vaststellen gebiedsvisie.

BIJLAGEN 1. Startnotitie Avenhorn/De Goorn-West, november 2024

Datum college: 12 november 2024

Burgemeester en wethouders van Koggenland.