

## Verslag beeldvormende commissievergadering (BC) Ruimtelijk beleid en Wonen

Datum:	25 november 2024
Tijd:	19.30 – 22.00 uur
Aanwezig vanuit de raad:	Y. Feld, T. Kuijper-van der Roest, A. Schipper, R. de Weerd, E. Dekker, J. Ursem, R. Bouma, K. Rietveld
Voorzitter:	F. Kremers
Portefeuillehouders:	B. Krijnen, J. Schilder
Griffie:	E. Appelman

### 1. Opening

De vaste voorzitter van de BC ruimte, de heer Bijman, heeft zich wegens privé-omstandigheden moeten afmelden. De heer Kremers is zijn plaatsvervanger en zit derhalve vanavond deze vergadering voor. Hij opent de vergadering om 19:30 uur en heet de aanwezigen welkom.

### 2. Vaststellen agenda en actielijst BC 17 juni 2024

De agenda wordt conform vastgesteld.

De actielijst van de BC Ruimte van 17 juni 2024 wordt zonder verdere opmerkingen vastgesteld.

### 3. Thema: Startnotitie woningbouw Avenhorn/De Goorn-West

De toegestuurde Startnotitie wordt verduidelijkt door middel van een presentatie. In mei 2024 heeft de raad de Nota van uitgangspunten ontvangen. Deze startnotitie gaat een stapje verder, de uitgangspunten worden concreter benoemd. Komend jaar wordt gewerkt aan de daadwerkelijke gebiedsvisie (deel A). Deze avond wordt, naast informeren van de raad, ook benut voor inspiratie. Er komen 1500 woningen, dit is een stevige ontwikkeling die meer behelst dan alleen wonen. Na de presentatie vindt de vragenronde plaats, hierbij kunnen alle vragen worden beantwoord. Mevrouw Rietveld vraagt waarom er 23% van de woningen bestemd is voor sociale huur, en geen 30%. Het antwoord hierop is dat 23% de huidige afspraak is tot 2030, dit is inclusief de flexwoningen. Mevrouw Rietveld geeft daarop mee dat de Provincie aangeeft dat flexwoningen niet meetellen voor de taakstelling van sociale huur, die zouden dan niet in dit aantal meegenomen moeten worden.

Ook geeft mevrouw Rietveld aan dat er afgelopen week een rapport openbaar gemaakt is over spuitzones, waarin het advies voor de spuitzones van 50 m. naar 250 m. is gegaan. Als we het hebben over een periode tot 2040, zou dit nog veel ruimer kunnen worden. Dit is iets om rekening mee te houden.

De heer Ursem geeft mee om het woord 'gelijkgestemden' op pagina 32 van de startnotitie aan te passen, omdat hij vindt dat we immers een inclusieve samenleving willen zijn.

Tot slot geeft de heer Krijnen aan heel blij te zijn met de notitie zoals die nu gepresenteerd is.

Alle punten die zijn meegegeven krijgen nu een plek, en vormen een goede bodem voor de participatie die we straks gaan voeren voor de gebiedsvisie.

### 4. Thema: verfraaiing entrees Koggenland

Er wordt een korte samenvatting gegeven van de reeds toegestuurde presentatie. Het college ontvangt graag input van de BC om richting te geven aan de uitvoering van de verfraaiing van de entrees, zodat dit in de perspectiefnota 2025-2029 kan worden meegenomen. Gevraagd wordt of de meerkosten hiervan dan al zijn meegenomen, maar dat is niet het geval.

Er worden verschillende richtingen meegegeven, maar in het algemeen komt het volgende naar voren: zet vooral in op (vaste) beplanting. Pak vooral de rotonde in Ursem aan. Maak daarbij gebruik van scholen en creatieve geesten voor beplanting en kunst. Hanging baskets en wapenschilden zijn leuk, maar hebben ook meer nadelen (meer kosten voor onderhoud, gevoelig

voor vandalisme). Focus niet alleen op Avenhorn/De Goorn maar ook op de andere kernen. Laat bloembakken en hanging baskets in het winkelgebied van Avenhorn/De Goorn over aan de ondernemersvereniging. Denk bij de entrees ook aan het stationsgebied in Obdam mee, dit is ook een dorpsentree.

Portefeuillehouder Krijnen geeft aan hiermee een goede bodem te hebben om een raadsvoorstel te kunnen aanbieden.

## 5. Updates lopende projecten/dossiers dan wel start nieuwe projecten

### 5.1 Updates vanuit de portefeuillehouder (PH Krijnen)

- Portefeuillehouder Krijnen deelt het 'Totaaloverzicht woningbouwplannen' uit, dit betreft een dynamische stand van zaken met alle (mogelijke) woningbouwplannen tot aan 2030 in Koggenland. De BC uit waardering voor dit document.
- Onderzoek regionale urgentieverordening  
Bureau Sweco onderzoekt de mogelijkheden voor een regionale huisvestingsverordening, om lokaal woningzoekenden en/of bepaalde doelgroepen een plek te geven en/of voorrang te geven. Dit onderzoek is net gestart en zal vijf maanden duren, er zijn dus nog geen resultaten te melden.
- Voorkeursrecht Ursemmerhof  
Bij het vaststellen van de agenda was dit nog vertrouwelijk, het ligt nu bij het kadaster en is daarmee dus openbaar. Het doel is om grip krijgen op de recreatieve functie, bij concrete verkoopplannen zal de gemeente het als eerste aangeboden krijgen. Er is een externe jurist voor ingeschakeld, en wordt gezien als een eerste stap voor meer sturing. In februari 2025 wordt een raadsvoorstel aan de raad aangeboden.

### 5.2 Verzochte updates vanuit de raad (PH Krijnen)

- Motie Betaalbaarheid koopwoningen jongeren van 13 november 2023  
Deze is inmiddels verwerkt in het afstemmingskader. De afdoening van de motie komt op de eerstkomende Lijst Ingekomen Stukken.
- HOED  
De definitieve gunning is afgerond. Er volgt op korte termijn een kennismaking en het opstellen van het procesmatige plan. De start zal in 2025 plaatsvinden.
- Flexwonen  
In oktober is de doelgroepenkeuze in de raad vastgesteld en is het aanbestedingsproject uitbested. Dat loopt nog. Naar verwachting wordt de gunning in 2025 afgerond en worden de eerste woningen in 2026 opgeleverd. De openbare ruimte daaromheen zal dan uiterlijk in 2026 gebruiksklaar zijn.  
Mevrouw Rietveld vraagt of er een boeteclausule is opgenomen als partijen met een korte levertijd inschrijven, maar dit in de praktijk niet kunnen waarmaken. Is daar een waarborg voor? Portefeuillehouder Krijnen zoekt dit uit en komt hier schriftelijk op terug. **Actie: PH Krijnen**

Na de vergadering van de agendacommissie is er nog een lijst van verzochte updates/onderwerpen binnengekomen. Portefeuillehouders Schilder en Krijnen lopen deze lijst na. Aan bod zijn gekomen:

- Zonneweide Jaagweg (PH Schilder)  
Er is verzocht om een informatieavond te organiseren, waarbij ook HVC aanwezig is. De werkgroep Jaagweg is on hold gezet, omdat Liander niet verder kon. Het ziet er naar uit dat HVC het wil oppakken, waarom is de raad hier niet in meegenomen?

Portefeuillehouder Schilder geeft aan dat er op 28 november een gesprek plaatsvindt met de provincie. Hij wil eerst duidelijkheid van de provincie, daarna kan verder worden gegaan met het plan. Na het gesprek met de provincie op 28 november koppelt PH Schilder de uitkomsten daarvan terug aan de raad. Het verzoek vanuit de BC is om hier ook de informatie vanuit HVC bij te betrekken. **Actie: PH Schilder**

- Verduurzamen huurwoningen (PH Schilder)  
Er worden gefaseerd 176 woningen verduurzaamd, dit proces loopt. Fase 1 (Avenhorn/De Goorn) is van start gegaan, het startsein is gegeven om de zolder op te ruimen, mensen kunnen hier ook hulp bij krijgen en er is een modelwoning te zien. Hierna volgt fase 2, (Ursem) en fase 3 vormen de overige dorpen. Uiteindelijk zullen eind 2026 alle 167 huurwoningen met energielabel slechter dan label C zijn verduurzaamd.
- Verduurzaming bedrijventerreinen (PH Schilder)  
We zijn in gesprek met Taakgroep De Braken om tot een visie over de verduurzaming te komen. Er zijn ook gesprekken met de Westfriese Bedrijven Groep en RegioDeal. Dit loopt. De heer Schipper geeft aan dat de eisen steeds strenger worden, strengere regelgeving gaat volgend jaar in, gaat daar op gehandhaafd worden? Hier worden stappen in gezet, er zullen controles plaatsvinden, daar is inzet op. Portefeuillehouder Schilder komt nog terug op deze vraag. **Actie: PH Schilder**
- Klimaatadaptatie bedrijventerreinen (PH Schilder)  
Op dit moment is er geen specifiek programma, maar dit maakt wel onderdeel uit van het groot onderhoud van Openbare ruimte.
- Voorgenomen groei huurwoningen naar 950 in 2030 (PH Schilder)  
Zoals in het totaaloverzicht woningbouwplannen te zien is zijn er de komende jaren heel veel woningbouwprojecten. De verwachting is dan ook dat we de doelstelling qua huurwoningen gaan halen. De heer Krijnen merkt daarbij op dat De Woonschakel in Obdam ook nog plannen heeft voor de bouw van 60 huurwoningen, alleen is daar op dit moment de capaciteit nog niet voor om daar voorrang aan te geven.
- Verkeersveiligheid Berkhout, wanneer participatiebijeenkomsten? (PH Krijnen)  
De voorbereidende fase is afgerond, er wordt nu gestart met de participatiefase. Er komt een nieuwsbrief voor inwoners, de snelheid wordt verlaagd naar 30 km/u en begin 2025 wordt een start gemaakt met de herinrichting van de Kerkebuurt. Dit gaat in fasen.
- Krantenberichten  
Het college heeft de intentie om de raad beter te informeren, bijvoorbeeld via de raadsbrief.
- Huizenprijzen Het Veer (PH Krijnen)  
Portefeuillehouder Krijnen komt schriftelijk terug op de vraag wat de koopprijs is geworden van de appartementen aan Het Veer, en hoeveel procent van de kopers van Het Veer en De Tuinen uit Koggenland komt. **Actie: PH Krijnen**
- Bakkerij Pater (PH Krijnen)  
Zij zijn van plan te verhuizen naar De Vredemaker, dit zal over een periode van vijf jaar worden gerealiseerd. Over de haalbaarheid hiervan zijn we in gesprek met de provincie.
- Verkeersveiligheid Rustenburg, alternatieve ontsluiting Ursem (PH Krijnen)

In de maatregelen die onlangs zijn genomen is dit niet meegenomen, omdat dit financieel niet haalbaar was. Wellicht is het een optie om dit mee te nemen bij de ontwikkeling van Avenhorn/De Goorn-West.

- Basisschool Hensbroek  
Hierover volgt in december een raadsvoorstel, daarin staat ook meer informatie over de samenwerking met de voetbalvereniging.
- Turborotonde Tuindersweide (PH Krijnen)  
De gemeente is met drie partijen in gesprek voor verkoop van de benodigde grond voor deze turborotonde. Met één partij is helaas nog geen akkoord tot stand gekomen. Er is een onteigeningstraject gestart, de hoop is om daar minnelijk uit te komen. Zo niet dan gaat het college met de provincie in gesprek voor nieuwe afspraken.
- Huisvesting statushouders (PH Krijnen)  
U wordt hierover geïnformeerd middels een memo.
- Dorpsbos Ursem (PH Krijnen)  
Het Doeteam is bezig met de LEADER aanvraag.
- Gymzaal Obdam (PH Krijnen)  
Dit loopt helaas nog niet als gewenst, er volgt volgende week een memo.
- Onderstations elektriciteit (PH Krijnen)  
Liander is op zoek naar locaties. Dit is nog niet rond, we weten daar nog niets van.
- Bovebo Hensbroek (PH Krijnen)  
Dit betreft een chrysantenkweker die gaat stoppen en woningbouw wil realiseren. Dit staat reeds op het totaaloverzicht woningbouwplannen. De gesprekken hierover lopen.
- Westerstaete, stationslocatie Obdam (PH Krijnen)  
De vergunningsaanvragen hiervan lopen, dit is in behandeling.
- De heer Schipper vraagt naar de plaatsing van trafohuisjes, in de bekendmaking van het voornemen van verkoop van gemeentelijk onroerend goed. Wat houdt dit in, is dit iets anders dan onderstations? Ja, trafohuisjes worden flink gerealiseerd, maar dit is niet hetzelfde als onderstations.
- Appartementen Dolleburg (PH Krijnen)  
Het eerste plan is afgewezen door het college; viel niet binnen het bestemmingsplan. Er wordt nu een nieuw ontwerp gemaakt, dit is nog niet rijp voor indiening bij de gemeente.
- Kunstgrasveld Apollo (PH Krijnen)  
Hiervoor komt in december een raadsvoorstel.
- Basisschool Spierdijk (PH Krijnen)  
In het IHP is dit een jaar naar voren gehaald, maar er ligt nog geen concreet plan. Dit gaat binnenkort komen.
- Supermarkt Obdam (PH Krijnen)  
Tuincentrum Overvecht is verkocht, er ligt een plan om hier een supermarkt in te realiseren. Dit plan is nog niet concreet, we hebben slechts een eerste inzicht gekregen.

## 6. Wat verder ter tafel komt

Mevrouw Kuiper heeft bij de update 'Huizenprijzen Het Veer' gevraagd naar het percentage kopers van Het Veer dat uit Koggenland komt, zij zou dit ook graag willen weten van de kopers van De Tuinen. Portefeuillehouder Krijnen neemt dit mee bij de toezegging bij 'Het Veer'.

## 7. Onderwerpen volgende BC Ruimtelijk beleid en Wonen (3 maart 2025)

De heer Ursem geeft aan het op prijs te stellen om als commissie eens in gesprek te gaan met mensen die ervaring hebben met het draaien van een CPO project (Collectief Particulier Oprachtgeverschap). Om hun ervaringen te horen, wat goed ging en waar we als gemeente meer zouden kunnen faciliteren of ondersteunen.

De heer Bouma merkt op dat hij geluiden hoort dat de prijzen van starterswoningen toch te hoog zijn, en zou daar graag eens in gesprek over willen gaan.

Portefeuillehouder Krijnen geeft daarop nog aan dat er zeer binnenkort een memo wordt gedeeld over startersleningen, en in december volgt hierop een raadsvoorstel. De heer Bouma wacht deze informatie af.

## 8. Sluiting

De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun komst en sluit de vergadering om 22:05 uur.

Agendapunt	Actie	Wie	Status
5.2 Flexwonen	Op verzoek van mevrouw Rietveld zoekt PH Krijnen uit of er bij de aanbesteding een boeteclausule is opgenomen wanneer partijen ingeschreven hebben op een korte levertijd, maar dit niet waar kunnen maken.	PH Krijnen	Afgehandeld, zie terugkoppeling
5.2 Zonneweide Jaagweg	Na het gesprek met de provincie op 28 november koppelt PH Schilder de uitkomsten daarvan terug aan de raad. Het verzoek vanuit de BC is om hier ook de informatie vanuit HVC bij te betrekken.	PH Schilder	Afgehandeld, zie terugkoppeling
5.2 Verduurzaming bedrijven-terreinen	Op de vraag van de heer Schipper of er gehandhaafd gaat worden op de steeds strengere regelgeving geeft PH Schilder aan dat hij hier nog op terugkomt.	PH Schilder	Afgehandeld, zie terugkoppeling
5.2 Huizenprijzen Het Veer	PH Krijnen komt schriftelijk terug op de vraag wat de koopprijs is geworden van de appartementen aan Het Veer, en hoeveel procent van de kopers van Het Veer en De Tuinen uit Koggenland komt.	PH Krijnen	Afgehandeld, zie terugkoppeling
7	De heer Ursem geeft aan om als commissie graag eens met CPO-initiatiefnemers ervaringen uit te wisselen. Wat gaat er goed, waar zouden we als gemeente beter kunnen faciliteren/ondersteunen.	Verzoek aan dhr Ursem om agenderingsformulier in te vullen	