

Voorstel raad

Nummer

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Portefeuillehouder

M. Versteeg

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
30 juni 2026	9 juni 2026

Onderwerp
Versnellingslocaties woningbouw

Kern van het voorstel
<p>De motie versnellen woningbouw (mei 2024) is uitgewerkt in de versnellingslocaties Dorsmolen Oost in Wieringerwerf, Hoozicht in Anna Paulowna, Martekrogt in Den Oever en Wieringerwaard Oost. Het voorstel aan de gemeenteraad is om per locatie een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Daarnaast is het voorstel grondexploitaties te openen en uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen. Met de uitvoering van deze versnellingslocaties worden in totaal 285 woningen gerealiseerd, waarvan 262 woningen in de betaalbare categorie (sociale huur en betaalbare koop tot € 375.000,- vrij op naam).</p>

Voorgesteld besluit
<p>Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor:</p> <ol style="list-style-type: none">1. de stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsplannen van de versnellingslocaties Dorsmolen Oost in Wieringerwerf, Hoozicht in Anna Paulowna, Martekrogt in Den Oever en Wieringerwaard Oost vast te stellen;2. een positief bindend advies op basis van artikel 16.15 lid 1 Omgevingswet af te geven voor aanvragen om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor deze versnellingslocaties, mits deze passend zijn binnen de stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsplannen als bedoeld onder 1;3. grondexploitaties inclusief de financiële ramingen voor de versnellingslocaties Dorsmolen Oost in Wieringerwerf, Martekrogt in Den Oever en Wieringerwaard Oost vast te stellen en te openen;

4. een uitvoeringskrediet van € 3.450.000,- (inclusief niet verrekenbare BTW) beschikbaar te stellen voor investeringen in de versnellingslocatie Hoozicht in Anna Paulowna;
5. het uitvoeringskrediet onder punt 4 in 40 jaar af te schrijven en de kapitaallasten (eerste jaar € 155.250,-) te dekken uit de huurinkomsten die de gronden realiseren, de rentebaten die ontstaan doordat de huursom voor 40 jaar in een keer wordt afgekocht door de huurder en subsidiebijdragen.

Wettelijke grondslag

- Artikel 4.2, artikel 4.19 en artikel 16.15 Omgevingswet;
- Artikel 5.1. Wet open overheid (Woo)
- Artikelen 87 e.v. Gemeentewet

De gemeenteraad besluit:

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 30 juni 2026.

Griffier

Burgemeester (wnd.)

Aanleiding

De woningmarkt in Hollands Kroon staat, net zoals in de rest van Nederland, onder druk. De behoefte aan nieuwe woningen is groter dan ooit. Daarom is op 23 mei 2024 de [motie versnellen woningbouw](#) unaniem aangenomen. Deze motie vraagt onder andere om versneld tijdelijke woningbouw mogelijk te maken. Omdat beoogde samenwerkingspartners zoals de woningcorporaties voor zichzelf geen rol zien in de bouw van tijdelijke woningen met een exploitatietermijn van 20 jaar, en hiervoor geen haalbare businesscase rond kunnen rekenen, heeft het college op 1 april 2025 besloten het tijdelijke karakter te herzien van 20 naar 40 jaar, maar ook in te zetten op woningbouw als permanente oplossing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van versnelde modulaire-, conceptuele- en industriële bouwmethoden om (bouw)snelheid en kwaliteit te borgen. Bij [memo 1 april 2025](#) is de raad hierover geïnformeerd.

Op [10 juli 2025 heeft de gemeenteraad besloten](#) een krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van gronden naast het sportcomplex in Anna Paulowna (genaamd Hoozicht), aan de Martekrogt in Den Oever en

gronden in Wieringerwaard Oost. Samen met de locatie Dorsmolen Oost in Wieringerwerf die al in eigendom was, zijn deze locaties als beste naar voren gekomen voor woningbouwversnelling. Met het eigendom van deze gronden houdt de gemeente de controle, regie en vooral het tempo om snel te komen tot nieuwe woningen om de druk op de woningmarkt te verlichten.

Naast genoemde locaties wordt ook de ontwikkeling van 48 woningen aan de [Wijdenes Spaansweg in Breezand](#) binnen het versnellingsprogramma opgepakt. Dit is een facilitaire ontwikkeling waarin de gemeente geen grondeigendom en privaatrechtelijke regie heeft. Besluitvorming voor dit project volgt dan ook een apart traject.



Figuur 1: de 5 versnellingslocaties in Hollands Kroon.

Om tot realisatie van de woningbouwplannen te komen is het nodig om per versnellingslocatie kaders vast te stellen in de vorm van stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsplannen. Hiermee kan de gemeente sturen

op de invulling en uitwerking. Ook vormen de stukken het toetsingskader voor de omgevingsvergunningen. Daarnaast moeten er grondexploitaties worden geopend om (financieel) uitvoering te geven aan de plannen.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

Zorgen voor een passende woning en een fijne leefomgeving voor de (toekomstige) inwoners van Hollands Kroon.

Motivering per voorgesteld besluit

1. Stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsplannen versnellingslocaties

Met dit voorstel vragen we de raad in te stemmen met de stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplannen voor de versnellingslocaties Dorsmolen Oost in Wieringerwerf, Hooizicht in Anna Paulowna, Martekrogt in Den Oever en Wieringerwaard Oost. Op de locatie Hooizicht wordt een tijdelijk woningbouwprogramma van maximaal 40 jaar gerealiseerd. De andere locaties zijn voorzien van permanente woningbouw. Door de schaal van de ontwikkellocaties zijn de aspecten stedenbouw en beeldkwaliteit per versnellingslocatie in één document verwerkt. In de documenten wordt ingegaan op de hoofdopzet van het plan en de aansluiting op het dorp en de ligging in het landschap. Voor de beeldkwaliteit wordt ingegaan op de kwalitatieve basisprincipes van de versnellingslocatie en de specifieke karakteristieken met daarbij horende beeldkwaliteitsaspecten van de locatie.

Dorsmolen Oost Wieringerwerf

Samen met woningcorporatie Wooncompagnie ontwikkelen we op deze locatie een permanent woningbouwprogramma van 56 sociale huurwoningen: 30 appartementen en 26 grondgebonden woningen. Het is dus een programma waarbij 100% sociale huur wordt gerealiseerd. Er wordt gebruik gemaakt van zogenaamde modulaire woningen. De wijk wordt ontsloten via fase 1 van de naastgelegen gebiedsontwikkeling Oosterterp. Zo lang fase 1 van de Oosterterp nog niet klaar is wordt de wijk tijdelijk ontsloten via de Dorsmolen. Daarna wordt deze ontsluiting afgewaardeerd tot een langzaam verkeer ontsluiting die ook als calamiteitenaansluiting kan worden gebruikt. Aan de zuidzijde is rekening gehouden met een spuitvrije zone van 50 meter. Met het Rijksvastgoedbedrijf is de afspraak gemaakt dat de pachter op de grond aan de oostzijde niet binnen een zone van 50 meter van onze kavelgrens mag spuiten. Het plan is door hetzelfde bureau ontworpen als de gebiedsontwikkeling voor de Oosterterp om beide plannen zo goed mogelijk op elkaar te laten aansluiten, zowel fysiek als stedenbouwkundig. De inspiratie voor de woonvolumes en de kleurstelling is gevonden in de oorspronkelijke boerenerven langs de Oosterterpweg.

Hooizicht Anna Paulowna

Op de locatie Hoozicht zijn 82 tijdelijke woningen haalbaar: 30 appartementen en 52 grondgebonden woningen. 25 woningen (30%) zijn sociale huurwoningen, 57 (70%) woningen bevinden zich in de midden huur. Alle woningen worden door BPD Smartbuilds gerealiseerd en tijdelijk voor een periode van maximaal 40 jaar geëxploiteerd. De instandhoudingsverplichting van de sociale huur bedraagt de volledige exploitatieperiode (maximaal 40 jaar) en alle woningen, inclusief de leefomgeving, zijn voorzien van permanente kwaliteit.

De grondgebonden woningen zijn opgesteld rond een gezamenlijk besloten binnengebied, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en kinderen kunnen spelen. De appartementen bevinden zich op de zuidelijke hoeken van het perceel en zijn daarmee de herkenbare stedenbouwkundige accenten van de nieuwe wijk. De wijk wordt ontsloten via de Zijperlaan. Hiervoor wordt een verbinding aangelegd in de vorm van een brug of duiker. Ook wordt een verbinding gemaakt met de Graslaan. Dit wordt een ontsluiting voor het langzaam verkeer en calamiteitenontsluiting. De bomenrij langs het perceel blijft helemaal intact. Dit geeft kwaliteit en beschutting. Tussen de sportvelden en de nieuwe wijk wordt een watergang gegraven. Met de uitkomende grond wordt een grondwal aangebracht zodat een duidelijke fysieke afscheiding wordt gecreëerd tussen de beide percelen. Er wordt uitgegaan van natuurlijke, gedekte aardse tinten, waarbij de variatie te vinden is in gevels, kapvormen en rooilijnen.

Martekrogt Den Oever

Bij deze woningbouwontwikkeling gaat het om 49 permanente woningen, die bestaan uit 12 rug-aan-rug woningen en 37 grondgebonden woningen. 37% hiervan zijn sociale huurwoningen, gerealiseerd door woningcorporatie Beter Wonen. 57% is betaalbare koop- en midden huurwoningen en 6% vrije sectorwoningen. Het plan bestaat uit kleinschalige woonclusters van maximaal twee lagen met kap, passend bij het dorpse en landschappelijke karakter van het gebied. Daarbij worden openheid, zichtlijnen en het natuurlijke reliëf behouden. Ook is aandacht besteed aan natuur en klimaatadaptatie door toepassing van wadi's, natuurlijke speelelementen en laagblijvende beplanting, en het beperken van lichtverstoring voor weidevogels.

Stand van zaken herontwikkelingslocaties Den Oever

In de raadsvergadering van 10 juli 2025 is bij de grondaankoop voor deze locatie een toezegging gedaan om ook naar binnen dorpse locaties te blijven kijken voor mogelijke herontwikkeling. Dit om aandacht te houden voor de leefbaarheid. Ook is verzocht om hierbij mogelijk een externe partij aan te trekken. Deze toezegging is opgepakt.

De gemeente heeft onderzoek gedaan naar wat de herontwikkelingsmogelijkheden zijn van de verschillende locaties. Ook hebben we samen met woningcorporatie Beter Wonen gekeken of zij hierin een partij kunnen zijn. Dit heeft niet tot samenwerking geleid vanwege de andere projecten die Beter Wonen heeft op dit moment. Met de eigenaren van meerdere locaties hebben we contact gehad voor mogelijke aankoop of inzet van panden voor bijvoorbeeld opvang van gevluchte Oekraïners. Dit heeft nog niet geleid tot concrete afspraken. Ook is de gemeente met een externe partij in gesprek die veel ervaring heeft met dit soort herontwikkelingslocaties en potentiële kansen inzichtelijk kan maken inclusief (financiële) ontwikkelstrategie. Hiervoor worden in juni 2026 samenwerkingsafspraken gemaakt voor het onderzoek en aanpak. Zodra er concrete resultaten zijn wordt de raad hiervan op de hoogte gesteld.

Wieringerwaard Oost

Bij dit plan gaat het om realisatie van 98 permanente woningen die bestaan uit 14 rug-aan-rug woningen, 62 grondgebonden woningen en 22 appartementen. 21% hiervan zijn sociale huurwoningen die in samenwerking met woningcorporatie Woningstichting Anna Paulowna (WSAP) worden ontwikkeld. Daarnaast is 59% betaalbare koopwoningen en 20% vrije sectorwoningen. Het aandeel sociale huurwoningen is 21% omdat Wooncompagnie, de woningcorporatie die normaliter actief is in Wieringerwaard, vanwege beperkte investeringscapaciteit niet aan deze ontwikkeling kon deelnemen. WSAP was vervolgens bereid de sociale huurwoningen af te nemen, maar kon maximaal dit aantal woningen binnen haar portefeuille opnemen.

Het plan gaat uit van drie afzonderlijke woonclusters die met elkaar worden verbonden door een samenhangende groenstructuur, waarbij de woningen zoveel mogelijk op het groen worden georiënteerd. Daarnaast wordt rekening gehouden met een spuitvrije zone van 50 meter aan de oostzijde en een geluidszone van 30 meter vanwege de sportvelden aan de westzijde. Voor een goede verkeersontsluiting van het plangebied is een extra ontsluiting noodzakelijk. Hiervoor wordt gekeken naar een aansluiting op de Noord-Zijperweg. De mogelijkheden en inzet van gronden hiervoor worden momenteel verder onderzocht.

Parallel plannen

Om tegemoet te komen aan de versnellingsambitie passen we in de processen op de versnellingslocaties parallel plannen toe. Dat betekent dat meerdere onderdelen van een project tegelijkertijd worden voorbereid en uitgewerkt in plaats van stap voor stap achter elkaar. Risico daarbij is dat er sneller gewerkt wordt terwijl nog niet alles zeker is, waardoor bijvoorbeeld een planaanpassing noodzakelijk is.

Conclusie

Met de ontwikkeling van deze versnellingslocaties worden in totaal 285 woningen gerealiseerd. Hiervan is 42% sociale huur, 50% betaalbare koop en 8% vrije sector. Daarmee vallen 262 woningen in de betaalbare categorie (overeenkomstig de betaalbaarheidsgrenzen zoals genoemd in de gemeentelijke Woonvisie 2024 en de actualisatie volgens de Grondprijzenbrief 2026, te weten maximaal € 375.000,- vrij op naam). Dit is een hoger aantal woningen dan in de Woonvisie 2024 is opgenomen. Door het nemen van regie en het toepassen van subsidies is het mogelijk om kostenneutraal invulling te geven aan de grote behoefte aan betaalbare woningen en hiermee tegemoet te komen aan de motie versnellen woningbouw (mei 2024). Bij de bouw van alle betaalbare woningen wordt gebruik gemaakt van versnelde modulaire-, conceptuele- en industriële bouwmethoden om (bouw)snelheid en kwaliteit te borgen.

Vervolg

Nadat uw raad over dit voorstel heeft besloten, bereiden wij per versnellingslocatie de aanvraag voor een omgevingsvergunning in. Dit is nodig om op de locaties een woonfunctie mogelijk te maken. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan het definitief contracteren van de genoemde- en beoogde ontwikkelpartners. Ook worden de stedenbouwkundige plannen vertaald naar concrete uitvoeringsontwerpen. Hierbij is het mogelijk dat er nog kleinschalige-/ ondergeschikte wijzigingen in de ontwerpen worden doorgevoerd. We streven er naar dit jaar te starten met het bouwrijp maken en dat in 2028 de meeste woningen in gebruik genomen kunnen worden.

2. Positief bindend advies

Uw raad stelt met het vaststellen van de stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsplannen voor de versnellingslocaties heldere kaders op voor toekomstige aanvragen voor een omgevingsvergunning. Er moet een planologische procedure gevolgd worden, omdat de woningbouwontwikkelingen niet passen binnen de huidige bestemmingen. Als grondeigenaar vragen wij een planologisch basisbesluit (buitenplanse omgevingsplanactiviteit planologisch strijdig gebruik) aan op basis van de stedenbouwkundige plannen.

Op grond van artikel 16.15 lid 1 van de Omgevingswet kan de raad gevallen aanwijzen waarin zij advies uitbrengt over de aanvraag. Het adviesrecht is een zogenaamd verzwaard adviesrecht. Dat wil zeggen dat het advies bindend is voor het college. Op 1 februari 2022 heeft de raad een besluit genomen over de gevallen waarin de raad gebruik wenst te maken van het [bindend adviesrecht](#). Dat is het geval als het college van plan is mee te werken aan een aanvraag voor een omgevingsvergunning die in strijd is met het Omgevingsplan en de realisatie van woningbouw toelaat.

In de stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsplannen zijn duidelijke kaders opgenomen. Ook willen we recht doen aan de versnellingsambitie zoals genoemd in de motie versnellen woningbouw (mei 2024). Daarom stellen wij u voor om de behandeling van aanvragen omgevingsvergunning aan het college te laten. Dat kan door nu een positief bindend advies af te geven voor aanvragen die passend zijn binnen de vastgestelde plannen. Aanvragen die hieraan voldoen leggen wij op dat moment niet meer voor aan uw raad, maar handelt het college af. Dat komt de afhandelingstermijn, en daarmee de versnelling van de woningbouw, ten goede. Aanvragen die niet binnen de door u vastgestelde kaders passen, worden alsnog voorgelegd voor een bindend advies van uw raad.

3. Vaststellen grondexploitaties

Een grondexploitatie is een gespecificeerde begroting van alle gerealiseerde en nog te verwachte kosten en opbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsproject. Door het opstellen van een grondexploitatie wordt de financiële haalbaarheid aangetoond. De gemeente is eigenaar van de gronden. Wij maken gronden bouwrijp en verkopen deze door. De financiële risico's en regie liggen volledig bij de gemeente. Dit is actief grondbeleid volgens de [Nota Grondbeleid 2024](#).

Wij stellen voor grondexploitatiebegrotingen te openen voor de versnellingslocaties Dorsmolen Oost in Wieringerwerf, Martekrogt in Den Oever en Wieringerwaard Oost. De grondexploitaties hebben een looptijd van 3 tot 5 jaar. In de grondexploitaties voor de benoemde versnellingslocaties zijn de te verwachten investeringen en opbrengsten opgenomen die onder andere bestaan uit:

- verwervingskosten gronden;
- bouw- en woonrijp maken;
- plankosten;
- bijdrage kostenverhaal volgens het Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen, vastgesteld door het college op 11 maart 2026;
- te verwachten opbrengsten volgens de [Grondprijzenbrief 2026](#).

Naast de te verwachten investeringen en de te verwachten opbrengsten is ook een analyse van mogelijke kansen en risico's gemaakt. Kansen en risico's worden niet opgenomen in de grondexploitatie en uitvoeringskrediet maar apart bepaald. Als risico's zich voordoen worden deze gedekt uit de hiervoor beschikbare bestemmingsreserve Risico bouwgronden. In die situatie verslechterd, afhankelijk van de omvang van de risico's, de financiële positie van de gemeente. Jaarlijks worden grondexploitaties geactualiseerd en risico's en kansen herzien. Een verdere financiële toelichting is opgenomen onder het kopje financiële gevolgen.

Om het saldo van de kansen en risico's te bepalen voor de versnellingslocaties is van de volgende uitgangspunten uitgegaan ten opzichte van het percentage dat is gehanteerd in de grondexploitaties en de berekening van het uitvoeringskrediet:

- extra rentestijging en -daling 0,5%
- extra kostenstijging en -daling van 1%
- een grondprijzdaling van 10%
- extra plankostenstijging van 3%
- vertraging van gronduitgifte met 2 jaar plus de daaraan gekoppelde plankosten

De grondexploitaties van de versnellingslocaties met in totaal 92% aan betaalbare woningen in een kwalitatieve leefomgeving laten een verliesgevend eindresultaat zien. Maar door gebruikmaking van subsidies kunnen we toch iedere businesscase kostenneutraal aanbieden. Zo wordt een bedrag van € 3.000.000,- vanuit de Rijksregeling Flexcity ingezet. Bij [memo d.d. 12 november 2024](#) is de raad geïnformeerd over de Flexcity-regeling. Ook is vanaf 2025 de subsidie Realisatiestimulans beschikbaar. Als gemeente ontvangen wij een vast bedrag van € 7.000,- voor iedere betaalbare woning in het jaar nadat de bouw is gestart. Met 262 betaalbare woningen in dit programma levert dat een bedrag op van € 1.834.000,-.

4. Beschikbaar stellen krediet Hoozicht Anna Paulowna

Voor de locatie Hoozicht Anna Paulowna is een uitvoeringskrediet nodig van € 3.450.000,-. Er wordt voor deze locatie geen grondexploitatie geopend omdat deze locatie, in tegenstelling tot de andere versnellingslocaties, tijdelijk wordt verhuurd en in eigendom van de gemeente blijft. Daarom wordt voor de investeringen bij deze locatie een krediet aangevraagd. Meer informatie vindt u in de tabel financiële gevolgen.

5. Kapitaallasten krediet Hoozicht

Zie hiervoor de tabel financiële gevolgen.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

Netcongestie

Door de toenemende netcongestie ontstaat een reëel risico op vertraging in de realisatie van de versnellingslocaties. Hierdoor kunnen woningen na oplevering niet direct worden aangesloten op het stroomnet of kunnen bouwactiviteiten vertraging oplopen door beperkte beschikbaarheid van tijdelijke

bouwstroom. Om dit risico zoveel als mogelijk beheersbaar te maken zijn we in gesprek met netbeheerder Liander. Vanwege het nieuwe prioriteitskader van de Autoriteit Consument en Markt (ACM) vervalt op 1 juli 2026 de automatische reservering van netcapaciteit voor kleinverbruikers (hier vallen reguliere woningen onder). Deze aanvragen komen na deze datum op een wachtlijst terecht. Om dit te voorkomen zijn in het kader van parallel plannen per versnellingslocatie al concept huisnummerbesluiten opgesteld en is al een aanmelding voor aansluiting en reservering netcapaciteit bij Liander ingediend.

Didam-arrest

Als gemeente zijn wij gehouden aan het Didam-arrest. Dat houdt in dat overheden bij verkoop van onroerend goed gelijke kansen moeten bieden aan potentiële gegadigden, tenzij objectief vaststaat dat er slechts één gegadigde is. Voor woningcorporaties kan objectief worden gemotiveerd, vanwege haar wettelijke taak in de sociale volkshuisvesting, dat zij de enige serieuze gegadigden zijn. De gronden voor de sociale huurwoningen kunnen dan ook zonder een selectieprocedure worden uitgegeven. Voor de tijdelijke uitgifte van gronden aan BPD Smartbuilds (locatie Hoozicht) is objectief gemotiveerd dat zij de enige gegadigde zijn voor het realiseren van het beoogde plan. Hiervoor is een openbare bekendmaking gepubliceerd. Op deze publicatie is geen reactie gekomen van andere serieuze gegadigden.

In overleg met het landelijke expertteam woningbouw zijn we ook aan het onderzoeken of we, binnen de reikwijdte van het Didam-arrest, via de woningcorporaties een gronduitgifte aan een ontwikkelpartner voor de betaalbare koopwoningen kunnen realiseren. Mocht dit niet haalbaar zijn dan is het nodig om een openbare selectieprocedure toe te passen waarop serieuze gegadigden zich kunnen inschrijven.

Kosten beheer

Structurele beheers- en onderhoudskosten van de openbare ruimte maken geen onderdeel uit van de grondexploitatie. De grondexploitatie gaat uitsluitend over de kosten die noodzakelijk zijn voor de planontwikkeling en de realisatie van het project. Na oplevering wordt de openbare ruimte overgedragen aan de beheerorganisatie en worden de daarmee samenhangende beheer- en onderhoudslasten opgenomen in de reguliere exploitatie van de gemeente. Deze lasten worden verwerkt binnen de daarvoor aangewezen begrotingsprogramma's en taakvelden van de gemeentelijke begroting. Doordat nieuwe woningen gerealiseerd worden ontstaan er ook meer OZB opbrengsten die de hogere lasten (deels) kunnen compenseren.

Spuitzonering Martekrogt Den Oever

In de stedenbouwkundige opzet van deze locatie vallen 6 woningen die voor 1 tot 5 meter gedeeltelijk binnen de spuitzonering vallen. Hiervoor geldt dat de veel gehanteerde afstand van 50 meter een richtafstand is en geen absoluut juridisch vaststaande norm. Tegelijkertijd geldt wel dat het hanteren van de 50 meterafstand in ruimtelijke procedures over het algemeen juridisch beter verdedigbaar is. In het kader van de verdere ruimtelijke procedure wordt daarom onderzocht of, gelet op de locatie specifieke omstandigheden, een kleinere afstand ruimtelijk aanvaardbaar is en er nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij wordt onder meer gekeken naar het feitelijke gebruik van de omliggende gronden, de aard van de teelt en de mogelijkheid tot het treffen van drift reducerende maatregelen. Daarnaast bekijken we of privaatrechtelijke afspraken met de aangrenzende grondeigenaar kan bijdragen aan het beperken van mogelijke hinder als gevolg van spuitwerkzaamheden. De definitieve beoordeling en onderbouwing hiervan vindt plaats in het kader van de verdere ETFAL-afweging. Dit is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. Het bevat een ruimtelijke motivering waarin wordt aangetoond dat een plan of ontwikkeling past binnen een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties en bijdraagt aan een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving volgens de Omgevingswet.

Alternatieven (incl. argumenten)

Permanente woningbouw Hooizicht Anna Paulowna

Op locatie Hooizicht in Anna Paulowna worden tijdelijke woningen voor een periode van maximaal 40 jaar geëxploiteerd. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het verzoek in de motie versnellen woningbouw (mei 2024) om tijdelijke woningen te realiseren. Een alternatief zou kunnen zijn om ook op deze locatie permanente woningbouw te realiseren. Maar om de volgende redenen wordt hier nu niet voor gekozen:

- Ontwikkelpartner BPD Smartbuilds richt zich exclusief op de verhuur van tijdelijke woningen. Bij een permanente invulling moeten we een nieuwe ontwikkelpartner zoeken;
- Na afloop van de exploitatieperiode van maximaal 40 jaar heeft de gemeente de volledige regie om opnieuw een invulling te geven op de planlocatie. Dat zou woningbouw kunnen zijn, maar afhankelijk van de omstandigheden te zijner tijd kunnen dat ook andere functies zijn. Er kan dan, een naar alle waarschijnlijkheid, positieve businesscase tot stand worden gebracht;
- Als het gewenst is kan tijdens de exploitatieperiode van maximaal 40 jaar alsnog voor een permanente invulling worden gekozen, door hiervoor de benodigde vergunningen te verlenen dan wel hierover de juiste afspraken vast te leggen.

Financiële gevolgen

Wat is de omvang van het investeringskrediet?	Er is een uitvoeringskrediet voor Hooizicht in Anna Paulowna nodig van € 3.450.000,-. Voor de andere locaties worden grondexploitaties geopend. De benodigde jaarbudgetten en verwachte opbrengsten zijn hierin opgenomen. De verwachting is dat de grondexploitaties door inzet van subsidies met een eindresultaat van € 0 eindigen. Daarmee is er geen sprake van een verliesvoorziening of winstneming en ontstaan er geen effecten voor de begroting.
Wat is het effect op de begroting?	De grondexploitaties hebben geen effect op de begroting. De kapitaallasten van het uitvoeringskrediet van Hooizicht in Anna Paulowna bedragen € 155.250,- in het eerste jaar uitgaande van een afschrijvingstermijn van 40 jaar en een omslagrente van 2%. Deze worden gedekt door huurinkomsten, rentebaten op de afgekochte huursom en subsidiebijdragen.
Dekking binnen begroting	Programma: Leefbaarheid Cluster: Omgevingskwaliteit
Geen dekking binnen begroting	Niet van toepassing.
Fiscale gevolgen	Verrekenbaar (V) voor grondexploitaties, niet verrekenbaar voor het uitvoeringskrediet.
<p>Toelichting fiscale gevolgen: De btw op de grondexploitaties is verrekenbaar omdat de gemeente in dit geval optreedt als ondernemer. Omdat de gronden van Hooizicht onbelast worden verhuurd kan de btw op investeringen binnen dit krediet door de gemeente niet worden verrekend. Daarom heeft dit een kostprijsverhogend effect.</p> <p>Overige toelichting financiële effecten:</p> <p>De grondexploitaties zijn door inzet van subsidies sluitend. De locatie Hooizicht in Anna Paulowna wordt voor 40 jaar verhuurd omdat de gemeente eigenaar blijft van de gronden. Daarom is er geen sprake van een grondexploitatie (want dan zou de grond verkocht moeten worden). Het is onbekend wat er na 40 jaar met de grond gebeurt en of de investeringen daarna nog waarde vertegenwoordigen. Voorstel is om de afschrijvingstermijn van de investeringen gelijk te laten lopen met de looptijd van verhuurperiode.</p> <p>Om de investeringen op de locaties te kunnen doen is voorfinanciering nodig. Dit kan een tijdelijk effect hebben op de financiële kengetallen (solvabiliteit en netto schuldquote). Uit de huidige grondexploitatie- en krediet ramingen blijkt dat de in- en uitgaande kasstromen elkaar per saldo redelijk opvangen waardoor de effecten op de financiële kengetallen beperkt zijn. Verwachting is daarom dat de financiële kengetallen</p>	

binnen de bandbreedtes blijven zoals afgesproken met de raad. Uitgangspunt is dat kasstromen elkaar opvangen en dat dat zo blijft net als dat andere geplande investeringen en begrotingsposten zoals opgenomen in de (laatst bijgestelde) begroting 2026 en meerjarenraming 2027-2029 ongewijzigd blijven.

Communicatie

Om tot de stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsplannen voor de versnellingslocaties te komen is per versnellingslocatie een uitgebreid participatieproces ingezet. Zo zijn er per locatie een 3-tal brede inwonersbijeenkomsten georganiseerd maar ook gerichte gesprekken met betrokkenen en is actuele online-informatie beschikbaar. Daarnaast zijn de plannen met de gemeentelijke Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) besproken. De participatieverslagen per versnellingslocatie zijn als bijlage opgenomen bij dit voorstel.

De stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsplannen van de versnellingslocaties publiceren we na vaststelling. De documenten communiceren we aan betrokkenen in de omgeving. Publicatie vindt plaats op de projectpagina via de gemeentelijke website en het participatieplatform denkmee.hollandskroon.nl. Inwoners kunnen zich inschrijven en ontvangen dan automatisch een melding bij updates. Aanvullend delen we een persbericht over het raadsbesluit. Communicatie over de vervolgstappen vindt plaats volgens communicatieplannen die per project worden gemaakt.

Openbaarheid documenten

Het voorstel bevat niet-openbare documenten

Op grond van:

- o artikel 5.1. Woo is door het college geheimhouding aan het college en de gemeenteraad opgelegd aan de bijlage 'Samenvatting grondexploitaties en kredietvoorstel versnellingslocaties'.

Omdat in de grondexploitaties en het uitvoeringskrediet bedragen staan waarover nog onderhandeld moet worden en werkzaamheden worden benoemd die nog moeten worden aanbesteed, is besloten de grondexploitaties en het kredietvoorstel vertrouwelijk te behandelen en niet openbaar te maken op grond van artikel 5.1 lid 2b van de Wet open overheid (Woo). Dit met het oog op de financiële positie van de gemeente.

Bijlagen openbaar

1. Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Dorsmolen Oost Wieringerwerf;
2. Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Hooizicht Anna Paulowna;

3. Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Martekrogt Den Oever;
4. Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Wieringerwaard-Oost;
5. Participatieverslag [Dorsmolen Oost Wieringerwerf](#) of kijk op het [participatieplatform Denkmee](#);
6. Participatieverslag Hoozicht Anna Paulowna of kijk op het [participatieplatform Denkmee](#);
7. Participatieverslag [Martekrogt Den Oever](#) of kijk op het [participatieplatform Denkmee](#);
8. Participatieverslag [Wieringerwaard-Oost](#) of kijk op het [participatieplatform Denkmee](#).

Bijlagen geheim

Samenvatting grondexploitaties en kredietvoorstel versnellingslocaties. Deze zijn exclusief BTW opgesteld.