

Onderwerp	Woningbouwontwikkeling Vlietpark 5 te Hoogmade (Dierenweide)					
Zaaknr.	957877					
Datum B&W-vergadering	10 februari 2026					
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian					
Vorbereid door	Cluster Ruimte & Sociaal					
Beslisapunten	1. Een positieve grondhouding aan te nemen voor het doen ontwikkelen van woningbouw op de locatie Vlietpark 5 te Hoogmade (ook bekend als Dierenweide); 2. Te kiezen voor een woningbouwprogramma van minimaal 30% sociale huur, 30% sociale koop (tot € 303.450) en 40% betaalbare koop (tot € 420.000), als onderdeel van een set van (beperkte) kaders voor een woningbouwontwikkeling; 3. Kennis te nemen van de bevindingen en adviezen van de Intaketafel als vertrekpunt voor het doen ontwikkelen van een set van (beperkte) kaders voor een woningbouwontwikkeling en het doen voorbereiden van een gronduitgifte/ verkooptender; 4. De raadsinformatiebrief vast te stellen.					
Samenvatting	De locatie Vlietpark 5 te Hoogmade staat al enige tijd bekend als potentiële woningbouwlocatie. In 2024 heeft het college besloten om de locatie nader te onderzoeken als woningbouwlocatie. Naast het doorlopen van deze onderzoeksfase de afgelopen tijd zijn de belangen en wensen afgewogen van verschillende stakeholders (waaronder de Dorpsraad Hoogmade, diens Werkgroep Vlietpark 5 en de Stichting Dierenweide). Inmiddels heeft de Intaketafel positief advies uitgebracht. Het college neemt dan ook een positieve grondhouding aan voor het doen ontwikkelen van deze locatie en kiest voor een woningbouwprogramma met sociale huur- en koop- en betaalbare koopwoningen. Met dit collegebesluit wordt groen licht gegeven voor het opstellen van (beperkte) kaders voor de ontwikkeling en het voorbereiden van een gronduitgifte/ verkooptender, waarbij zoveel mogelijk de creativiteit en deskundigheid van marktpartijen worden benut.					
Financiële gevolgen/ dekking	Uitgangspunt is een voor de gemeente budgettair neutraal effect. Voorbereidingskosten kunnen binnen het taakveld worden gedekt uit de baten van andere grondverkoop. De eventuele aankoop van een perceel voor de dierenweide zal later via een apart voorstel ter besluitvorming worden aangeboden.					
Openbaarheid voorstel/besluit						
Bijlage(n)			Openbaarheid			
			O	TNO	NAO	G
	• Bijlage 1 Formulier Intaketafel		X			
	• Bijlage 2 Raadsinformatiebrief		X			
	• Bijlage 3 Memo wonen		X			
Gemeenteraad	Raadsinformatiebrief					

Inleiding

De locatie Vlietpark 5 te Hoogmade staat al enige tijd bekend als potentiële woningbouwlocatie. In 2024 heeft het college besloten om deze locatie nader te onderzoeken als woningbouwlocatie en hierover in gesprek te gaan met Woningdiensten Aarwoude (collegevoorstel 664192). Daar is de afgelopen tijd uitvoering aan gegeven.

Tijdens deze onderzoeksfase heeft nauw overleg plaatsgevonden met de woningbouwcorporatie, de Dorpsraad Hoogmade en diens Werkgroep Vlietpark 5/ Dierenweide. In het kader van de Omgevingsvisie is er veel bekend over de wensen en behoeften van de inwoners van Hoogmade. Er is een duidelijke woonbehoefte. Deze wensen en behoeften zijn zoveel als mogelijk meegenomen in het project, waarmee een optimalisatie is ontstaan ten opzichte van het voorgaande collegebesluit. Ook zijn de belangen en toekomst van de Stichting Dierenweide besproken met het bestuur van de stichting.

Tenslotte is het plan op 27 januari 2026 behandeld op de Intaketafel. De adviezen en aandachtspunten op het formulier worden als vertrekpunt genomen bij de voorbereiding op een gronduitgifte/ verkooptender. Aandachtspunt daarbij is de wens van het college om zoveel mogelijk de creativiteit en deskundigheid van marktpartijen te benutten.

Er zijn bij deze locatie veel verschillende partijen, wensen en uitgangspunten verbonden. De uitkomst van het onderzoek de afgelopen periode leidt tot het voorliggende collegevoorstel, waarin alle zaken zijn afgewogen. Met een positief besluit van het college kan het plan continueren en kunnen de voorbereidingen van de gronduitgifte/ verkooptender opgestart worden.

De raad wordt in dit stadium geïnformeerd door middel van een raadsinformatiebrief. Besluitvorming door de raad wordt gevraagd ten tijde van de ruimtelijke procedure en op dat moment kan de raad ook gebruik maken van haar adviesrecht.

Wat willen we bereiken

In het hierboven genoemde collegevoorstel (zaaknummer 664192) staat omschreven en dit is nog steeds van toepassing:

“We willen woningen toevoegen in die kernen waar de behoefte het grootst is. Dit is in Hoogmade het geval. Hierbij gaan we uit van het uitgangspunt: bouwen naar behoefte. Op dit moment is het voornemen om de doorstroming van ouderen in Hoogmade op gang te brengen, met de realisatie van seniorenwoningen. Op die manier willen we met behulp van lokaal maatwerk nieuwe gezinnen ook een kans bieden in de gezinswoningen die door de senioren worden achtergelaten.”

Argumenten

Woningbouwbehoefte en -programma

Het voorgestelde woningbouwprogramma van 30% sociale huur, 30% sociale koop (tot € 303.450) en 40% betaalbare koop (tot € 420.000) is een directe afgeleide van zowel gemeentelijke advies (adviseur Wonen) als de wensen die zijn opgehaald in Hoogmade. Alle input is verwerkt in de eindrapportage Dorpsperspectief Hoogmade, in het kader van de Omgevingsvisie. Dit document geeft duidelijke handvatten voor o.a. het woningbouwprogramma. Wij verwijzen naar de inhoud van het Dorpsperspectief.

De wens voor dit gevarieerde programma is ook uitgesproken door de Werkgroep Vlietpark 5/ Dierenweide, onderdeel van de Dorpsraad Hoogmade. Dit is daarmee een optimalisatie van het eerder voorgestelde woningbouwprogramma van 100% sociale huurwoningen.

Lokaal Maatwerk/ woningtoewijzing

Voor het toepassen van lokaal maatwerk qua woningtoewijzing is een aantal instrumenten voorhanden. Zo is er binnen de Verordening Regionale Huisvestingsverordening de mogelijkheid om lokaal maatwerk toe te passen op de toewijzing van sociale *huurwoningen* van woningcorporaties. Voor sociale *koopwoningen* kan de Verordening doelgroepen sociale woningbouw van toepassing worden verklaard, waardoor er voorrangsgroepen aangewezen kunnen worden. Voor betaalbare koopwoningen geldt dat in een te sluiten koop- en realisatieovereenkomst kan worden opgenomen welke doelgroepen de voorkeur hebben. We laten ons hierbij adviseren, waarbij momenteel de gedachte is om aan deelnemende marktpartijen tijdens de gronduitgifte/ verkooptender een plan te vragen over dit onderwerp. Voor vrijkomende sociale huurwoningen (na doorstroming van huishoudens naar het Vlietpark) zal met de corporatie afgestemd worden hoe het lokaal maatwerk hierop ingezet kan worden, zodat er een verhuisketen op gang komt.

Advies Intaketafel

Het advies van de Intaketafel is grotendeels positief. Het Formulier Intaketafel doet uitspraken over onder andere stedenbouw, verkeer/ parkeren, archeologie, waterbeheer, groenbeheer, afvalinzameling, speelplaatsen/ straatmeubilair, Provincie, Omgevingsdienst en Veiligheidsregio. Wij verwijzen naar het desbetreffende document, dat als bijlage is toegevoegd. Nader onderzoek volgt in het kader van de ruimtelijke ordeningsprocedure, die door de winnaar van de gronduitgifte/ verkooptender wordt doorlopen.

Benutten van de markt

Het college heeft de voorkeur uitgesproken om zoveel mogelijk gebruik te maken van de deskundigheid en creativiteit van de markt. Aan deze wens wordt uitvoering gegeven bij het opstellen van kaders voor de gronduitgifte/ verkooptender. Daarnaast is het aan de markt om een aantal nog uit te voeren onderzoeken een plekje in het plan te geven. Deze (beperkte) kaders worden gebaseerd op de belangrijkste wensen en adviezen, waaronder het woningbouwprogramma, maximale bouwhoogte en een goede aansluiting op de omgeving. Bij het formuleren van de kaders en het voorbereiden van de tender maakt de ambtelijke organisatie gebruik van de inzet van een deskundig aanbestedingsspecialist. Op dit moment wordt gedacht aan een tender waarbij wordt beoordeeld op zowel het beste plan als het grondbod. In de beoordelingscommissie, bestaande uit ambtenaren van de gemeentelijke organisatie en Woondiensten Aarwoude, zal ook een lid van de Werkgroep Vlietpark 5/ Dierenweide zitting nemen.

Samenwerking met Woondiensten Aarwoude

Het bovenstaande leidt tot een andere vorm van samenwerking met Woondiensten Aarwoude (WDA). Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt immers dan 100% sociale huurwoningen niet passend is. Uit overleg met WDA blijkt dat er geen voorkeur bestaat voor het afnemen van eventuele middenhuur woningen. Dit betekent dat WDA enkel de sociale huurwoningen afneemt. E.e.a. wordt opgenomen in een nader op te stellen koop-/ontwikkelovereenkomst in het kader van de tender.

Relatie met kaderstellende stukken

Het project draagt bij aan het meer en sneller realiseren van woningen. Qua programma sluit het plan nagenoeg aan bij het raadsakkoord, met als uitzondering dat dit plan een meer betaalbare verhouding heeft. Dit programma komt voort uit het advies van een beleidsadviseur Wonen en sluit aan op de wensen van de Dorpsraad en zijn Werkgroep. Er is een sterke aansluiting op de gewenste doelgroepen en het plan heeft een passende schaal voor een dorpskern. Tijdens een C&K-avond heeft de raad positief gereageerd op deze locatie als potentiële woningbouwlocatie.

Kanttekeningen

Provincie/ BSD

Gelet op de indicatieve kaart van de provincie ten aanzien van BSD, valt de locatie net buiten BSD. Maar de Provincie geeft aan dat de huidige bestemming en aanduiding inderdaad aanknopingspunten bieden om op basis van definitie en jurisprudentie uit te gaan van bestaand stads- en dorpsgebied. De locatie voldoet aan de definitie binnen BSD. Wanneer het een ontwikkeling van meer dan 11 woningen betreft, dan zal het gaan om een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. In 2024 heeft de Provincie aangegeven dat er vanuit de definitie aanknopingspunten zijn om tot een sluitende BSD-beoordeling te komen. Wij verwijzen naar de bevindingen van de Provincie op het Formulier Intaketafel.

Toekomst Stichting Dierenweide

De locatie is in eigendom van de gemeente. Op de locatie bevindt zich al tientallen jaren een dierenweide. Met de onlangs opgerichte Stichting Dierenweide is een mondelinge bruikleenovereenkomst gesloten. De wens van de gemeente is om de dierenweide te verplaatsen naar een andere locatie, hierover vindt overleg plaats met het bestuur van de stichting. Er zijn twee mogelijke andere locaties in beeld, waarvan er één al in eigendom van de gemeente is. De andere locatie zal eerst moeten worden verworven. Er vinden verkennende gesprekken plaats met de eigenaar van die locatie. Die locatie biedt mogelijkheden om, naast de dierenweide, ook andere maatschappelijke functies een plek te geven. Een combinatie van functies kan een impuls geven aan de betrokkenheid van de inwoners van Hoogmade en het werven van vrijwilligers door de Stichting Dierenweide.

Indien de Stichting Dierenweide geen medewerking wenst te verlenen aan een verhuizing, moet een zorgvuldige belangenafweging plaatsvinden. In het uiterste geval kan de gemeente de bruikleenovereenkomst opzeggen, waarna de Stichting Dierenweide de locatie zal moeten verlaten. Dit heeft niet de voorkeur, de wens bestaat om een dierenweide te behouden in Hoogmade.

Risico's

Naast de hierboven genoemde kanttekeningen bestaat (altijd) het risico dat stakeholders bezwaar hebben tegen een woningbouwontwikkeling. Door middel van goede participatie met omwonenden, de Dorpsraad en de Werkgroep beheersen wij dit risico zo goed als mogelijk. Hiermee wordt bij de verdere uitwerking van het project rekening gehouden. Denk bijvoorbeeld aan de rol van participatie in de kader voor de tender.

Netcongestie is een reëel risico voor (woningbouw)ontwikkelingen in het algemeen. Het project is echter reeds bekend bij Liander.

Het woningbouwprogramma heeft een zeer betaalbaar karakter. Daarentegen zijn bouwkosten hoog en is het prijsverloop onvoorspelbaar. Dat maakt dat een tender, ondanks een financiële analyse, mogelijk niet het benodigde minimale grondbod oplevert. Of de tender in dat geval toch kan slagen hangt af van de afwijking en de mogelijkheid en bereidheid om gelden uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw in te zetten om de ontwikkeling alsnog kostendekkend te krijgen. In die situatie zal een voorstel aan het college worden voorgelegd.

Duurzaamheid

Naast de wettelijk gestelde eisen voor nieuwbouwwoningen houden we ook de ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid aan die staan opgenomen in de Omgevingsvisie. Daarnaast wordt rekening gehouden met zaken als beschermwaardige bomen, bodemdaling en water.

Participatie en inspraak

Er heeft op verschillende niveaus participatie plaatsgevonden, wat direct invloed heeft gehad op de kaders voor het plan:

- Er is informatie opgehaald onder de inwoners van Hoogmade, die is verwerkt in het Dorpsperspectief Hoogmade. Dit document is vertaald in de Omgevingsvisie;
- Er vindt, naast contact met de Dorpsraad, periodiek overleg plaats met de Werkgroep Vlietpark 5/ Dierenweide (waarvan 1 deelnemer tevens aanwonende is);
- Er vindt overleg plaats met het bestuur van de Stichting Dierenweide (waarvan twee bestuursleden tevens aanwonenden zijn).

De verdere participatie wordt vormgegeven tijdens de voorbereiding van de tender. Er kan bij de beoordeling van de inzendingen rekening mee worden gehouden, dit moet nog nader uitgewerkt worden.

Daarnaast ziet de gemeente een rol voor de Dorpsraad Hoogmade bij het invullen van maatschappelijke voorzieningen op een eventueel toekomstige locatie voor de dierenweide. Dit moet nog nader uitgewerkt worden en is afhankelijk van de bereidheid van de stichting dierenweide om te verplaatsen naar een andere locatie.

Financiële consequenties

Uitgangspunt is een voor de gemeente budgettair neutraal effect. In aansluiting op de wensen van het college en de aard van de aanbesteding, is voor deze ontwikkeling geen grondexploitatie (grex) benodigd. De noodzakelijke voorbereidingskosten kunnen binnen het taakveld worden gedekt uit de baten van andere grondverkoop.

De eventuele aankoop van een perceel door de dierenweide zal via een apart voorstel ter besluitvorming worden aangeboden, inclusief het dekkingsvoorstel. Uitgangspunt hierbij zal zijn dat de dekking voor de aankoop kan gebeuren via de verkoop van de locatie Vlietpark 5.

Regio

De woningbouwontwikkeling dient passend te zijn binnen de regionale afstemming woningbouw, de regionale energiestrategie en de regionale strategie mobiliteit. Daarnaast zijn de regionale partners uit de Intaketafel aangehaakt.

Communicatie

Over dit besluit wordt, na overleg met Communicatie, op de volgende manieren gecommuniceerd:

- Door middel van rechtstreekse communicatie met de stakeholders;
- Door middel van een bericht op de website.

De gemeenteraad wordt geïnformeerd met een raadsinformatiebrief.

Integraliteit

Bestuurlijk is dit voorstel afgestemd met:	Datum stafoverleg
Yvonne Peters-Adrian	2 februari 2026
Ambtelijk is afgestemd met:	
Clustermanager Ruimte & Sociaal	
Beheer & Projecten	

Middelen
Kies een item.
Kies een item.
Kies een item.