

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp:	Het optimaliseren van het zuidelijke plandeel van 'De Gouwe Vaart', voorheen Gommerwijk West-west, met extra woningen en een maatschappelijke voorziening.
Zaaknummer:	703372

Commissie:	BOEG dd. 1 december 2025
Raadsvoorstel:	16 december 2025

Portefeuillehouder:	J. Franx
Programma:	7: Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Stedelijke vernieuwing

Karakter:	Besluitvormend
-----------	----------------

Bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"> - Stedenbouwkundige uitwerking. - Financieel resultaat (GEHEIM)
-----------	--

Voorgesteld besluit:

In te stemmen met de stedenbouwkundige uitwerking voor het zuidelijk gelegen deel in het woningbouwplan De Gouwe Vaart als basis voor de voorbereiding van de wijziging van het tijdelijke omgevingsplan.

Inleiding

Met het raadsvoorstel van 15 september jl. (zaaknummer 472251) maakten wij kenbaar dat het haalbaarheidsonderzoek voor de woningbouw op de locatie De Gouwe Vaart (voorheen Gommerwijk West-west) positief is afgerond. Dit heeft ons doen besluiten een Koop en Realisatieovereenkomst (KRO) te sluiten met de vennootschap van de ontwikkelaars. Deze KRO is op 25 september jl. ondertekend.

De KRO stelt dat het gebied tussen Weelenpad en De Haling ontwikkeld wordt volgens het huidige planologisch kader, terwijl tussen Weelenpad en De Gouw – het zuidelijk gelegen deel - meer woningen worden beoogd om zowel aan de vraag naar nieuwbouwwoningen te voldoen als een sluitende grondexploitatie voor de vennootschap te realiseren. Voor het bouwen van meer woningen in het zuidelijk gelegen plandeel zou de raad nog een voorstel krijgen voor de planologische aanpassing. Dit raadsvoorstel voorziet daarin. Naast de bouw van meer woningen is ook de ruimtelijke inpassing van een maatschappelijke functie (basisonderwijs) onderzocht.

Voor het zuidelijke plandeel is een concept stedenbouwkundige uitwerking gemaakt, zie bijlage, waarin zoveel mogelijk de planessenties en de ruimtelijke structuur van het vigerende ruimtelijk kader zijn gevolgd. Voordat wij de volgende stap zetten, namelijk het opstellen van een concept voorontwerp omgevingsplan, is het nodig dat de raad richting geeft in de vorm van ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden. De vaststelling van het planologisch kader is daarbij de bevoegdheid van de raad.

Opgemerkt zij dat de raad volledig vrij is in zijn besluitvorming. Goedkeuring van de raad, inclusief een voorbehoud, is in de KRO vastgelegd.

Beoogd effect

Richting te geven voor de verdere planuitwerking met de bouw van extra woningen en mogelijk een maatschappelijke voorziening in het plangebied De Gouwe Vaart.

Beleidsvrijheid / -ruimte (wettelijk kader)

De raad heeft in beginsel ruime beleidsvrijheid op het gebied van planologie. De raad is daarvoor het bevoegde orgaan en dient daarbij de aspecten van een zogeheten evenwichtige toedeling van functies te hanteren. Het wettelijke kader wordt gevormd door de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht. Deze wetten bevatten de voorschriften en procedureregels voor het wijzigen of vaststellen van een nieuw

omgevingsplan. Daarnaast bestaan er regionale en lokale afspraken en ambities. Hieronder volgt een opsomming (niet uitputtend).

College Uitvoeringsprogramma 2022-2026

Hierin is voor de uitvoering van de woonwijk Gww de volgende beleidsambitie opgenomen (2.1):
We streven naar een start van de bouwactiviteiten van Gww-Noord (in 2023).

In 2023 had de Raad van State zich nog niet uitgesproken over het ingestelde beroep tegen het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsbestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan. De planning werd daardoor opgeschoven.

Uitwerkingsbestemmingsplan (hierna: UWBP) (m.i.v. 1 jan. 2024: het tijdelijke omgevingsplan)

Op 21 juni 2022 heeft de raad zowel het UWBP als het bijbehorende exploitatieplan (hierna: EP) vastgesteld (Zaaknr. 954353).

Tegen de bovenstaande vaststelling van het UWBP en EP werd beroep ingesteld bij de Raad van State (hierna: RvS, Zaaknr. 329). Op 20 maart 2024 deed de RvS uitspraak. Het EP werd in zijn geheel vernietigd. Voor het UWBP waren de gevolgen beperkt gebleven. Een klein deel van de verbeelding werd geschrapt ter plaatse van het perceel De Gouw 46e. In de planregels werd het voorschrift geschrapt dat bouwplannen getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan. Behoudens het bovenstaande trad het UWBP in werking.

Dit UWBP voorziet in de bouw van 286 woningen in het zuidelijke deel voor diverse doelgroepen met een verdeling van 20% in het sociale segment, 40% in het middensegment en 40% in het dure segment.

Vorbereidingsbesluit

Op 24 juni 2025 nam de raad een voorbereidingsbesluit met een werkingsduur van anderhalf jaar. Het huidige (tijdelijke) omgevingsplan bevat bouwtitels op de gronden van één grondeigenaar waarmee de gemeente nog geen mogelijkheid heeft haar (plan)kosten te verhalen. Met de recent afgesloten KRO is dat voor de gronden van de vof geregeld.

Intentie-overeenkomst

Op 19 december 2023 besloten wij deze overeenkomst af te sluiten (ondertekend 20 december 2023).

Deze overeenkomst regelde dat de ontwikkelaars met de gemeente onderzoek verrichten naar de mogelijkheid tot optimalisatie van het plan, zodanig dat een en ander in financieel-economisch, sociaal-maatschappelijk, ruimtelijk, esthetisch en technisch opzicht voldoet aan de daaraan door partijen ter uitvoering van deze overeenkomst te stellen kwaliteitseisen (inclusief de kwantitatieve opgaven uit de Woondeal). Partijen trachten tevens overeenstemming te bereiken over de vorm van samenwerking met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het plan c.q. de delen daarvan, op basis waarvan partijen in overleg zullen treden, teneinde te komen tot een formalisering van de samenwerking via een KRO tussen de gemeente en ontwikkelaars, waarbij de (samenwerkende) ontwikkelaars het plan voor eigen rekening en risico verder zal uitontwikkelen en (laten) realiseren. De gemeente faciliteert en toetst met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en draagt in principe geen risico in het kader van deze ontwikkeling.

De uitvoering is gegeven aan deze intentieovereenkomst en de uitkomst ligt nu voor aan de raad.

Woonbeleid

De gemeente dient ervoor te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor verschillende doelgroepen qua inkomen en samenstelling. Ter opvolging van de Woonvisie 2014 heeft de raad op 27 mei 2025 het Woonprogramma 2025-2029 (+ uitvoeringsagenda) vastgesteld. De Gouwe Vaart is daarin vermeld met 785 woningen waarbij de Woondeal wordt aangehouden.

Het voorliggende voorstel is in lijn met dit Woonprogramma.

De gemeente Enkhuizen heeft zich gecommitteerd aan het regionale woonbeleid in West- Friesland. Dat betreft de Woondeal, het Kader Regionale afstemming woningbouwplannen Westfriesland 2024 en overige ambities.

De Woondeal gaat over de aantallen woningen en de segmentering. Enkhuizen zet zich in om 1.200 woningen te bouwen in de periode tot en met het jaar 2030. De segmentering waarnaar vanuit de Woondeal gestreefd wordt in een uitleglocatie zoals Gww is: 30% sociale huur (maximaal € 900,07/maand, prijspeil

2025), 35% betaalbaar (maximaal € 405.000, prijspeil 2025) en/of middenhuur (maximaal € 1.185/maand en/of tot en met 186 WWS punten, prijspeil 2025) en 35% overig (duurder).

De ambities omvatten ook de kwaliteit van woningen, duurzaamheid en leefbaarheid. Daarnaast is het convenant Toekomstig Bestendig Bouwen (hierna: TBB) toegevoegd als ambitie die een slag verder gaat voor zowel de woningen als de omgeving. Hiervoor geldt het principe 'pas toe of leg uit'.

Er is gezocht naar een financieel evenwicht tussen de beeldkwaliteit van de woonwijk (kosten) en de woningsegmentering (opbrengsten). Om overeenkomstig de Woondeal voldoende sociale en betaalbare woningen te kunnen realiseren én het plan kostendekkend te maken, is een groter aantal woningen wenselijk.

Het basisprogramma van het voorliggende plan voorziet in 786 woningen (562 in zuid), met de volgende segmentering:

29% sociale huurwoningen; en

36% betaalbare koopwoningen (0% middenhuurwoningen); en

35% dure koopwoningen.

Momenteel is nog in onderzoek of er in het noordelijke deel van Gww 28 woningen extra kunnen worden ingepast. Dat zou bijvoorbeeld gerealiseerd kunnen worden door een extra bouwlaag op de appartementengebouwen. Tezamen met de optimalisering van zuid (totaal 822 woningen) wordt de woningsegmentering dan als volgt:

30% sociale huurwoningen; en

35% betaalbare koopwoningen (0% middenhuurwoningen); en

35% dure koopwoningen.

Als onderdeel van het opstellen van het Woonprogramma is een Woningmarktonderzoek uitgevoerd (status: ambtelijke verkenning). Gebleken is dat er voldoende vraag is naar de voorgestelde, te bouwen woningen in De Gouwe Vaart, alsook voor de andere nu in voorbereiding zijnde uit- en inbreidingsplannen. Tot 2040 blijft de behoefte bestaan. Wel is het zo dat wanneer alle (potentiële) woningbouwplannen in Enkhuizen tot ontwikkeling komen zoals ze nu in de planning staan, de te bouwen woningen ook woningzoekenden uit de regio aantrekken. Ook is het goed te benoemen dat bij 'zachte' plannen (plannen die planologisch nog niet zijn vastgesteld) in veel gevallen sprake is van planuitval. Daarom is het aannemelijk dat niet al deze plannen tot realisatie komen. Gemeenten gaan doorgaans uit van 30% planuitval en programmeren derhalve vaak over (130%).

Voor De Gouwe Vaart is uitgegaan van een bouwtempo van 80 tot 100 woningen per jaar, hetgeen een gebruikelijk en afzetbaar volume is voor de afname binnen de gemeente Enkhuizen.

De regionale afstemming van het voorgestane bouwproject, volgens het Kader Regionale afstemming woningbouwplannen Westfriesland 2024, heeft op 5 juni 2025 succesvol plaatsgevonden (786 woningen).

Maatschappelijke voorziening

Het UWBP voorziet niet in een maatschappelijke voorziening. De voorliggende uitwerking voorziet primair in woningbouw waarbij rekening is gehouden met de bouw van een maatschappelijke voorzieningen, zoals een basisschool. De daadwerkelijk behoefte moet nog worden onderzocht. Als daartoe inderdaad wordt besloten, zal het Bouwprogramma met inachtneming hiervan worden aangepast, in die zin dat het aantal woningen dat vanwege de school niet kan worden gerealiseerd, in mindering komt op het totaal aantal woningen, een en ander met behoud van de hiervoor genoemde streefverdeling (30/35/35). De mindere opbrengst ten opzichte van woningbouw wordt de vof gecompenseerd (gemeente Enkhuizen koopt grond van de vof tegen de lagere maatschappelijke voorzieningen grondprijs in vergelijking met de prijs van woningbouwgrond).

Motie 26 mei 2025

De raad nam op 26 mei 2025 een motie aan waarin het college werd opgedragen:

'dat voor het haalbaarheidsonderzoek wordt gestreefd naar een woningdichtheid in het zuidelijke plandeel van Gommerwijk West west van circa 25 woningen per hectare, mits de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing aanvaardbaar is en er rekening gehouden wordt met de woonbehoefte zoals die is vastgesteld in het Woonprogramma en met de afspraken uit de Woondeal Westfriesland'.

De voorliggende stedenbouwkundige uitwerking komt tegemoet aan deze motie.

Op basis van 562 woningen in zuid is dat circa 26,2 woningen/Ha.

Leidraad Inrichting Openbare Ruimte LIOR

Hierin staan de kwaliteitseisen die gesteld worden aan de openbare ruimte, zowel boven als ondergronds. Het haalbaarheidsonderzoek is op basis van de LIOR-2024 en subdocumenten. Met ingang van 2025 is het LIOR geactualiseerd tot het LIOR-2025. Dit geeft geen knelpunten.

In de recent afgesloten KRO is de LIOR-2025 van toepassing verklaard. De Gouwe Vaart is een project van meerdere jaren. In de KRO is een clausule opgenomen die inhoudt dat als beleidswijzingen worden doorgevoerd, partijen met elkaar in overleg gaan in hoeverre dat nieuwe beleid kan worden overgenomen of toegepast. Dit is de gebruikelijke werkwijze en afspraak in een gebiedsontwikkeling waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft.

Opvanglocatie asielzoekers (Spreidingswet)

In het najaar van 2024 heeft het gemeentebestuur een locatie aangewezen in het plangebied voor de tijdelijke huisvesting van asielzoekers. In de KRO is opgenomen dat de vof aan deze eventuele huisvesting medewerking verleend tot uiterlijk 1 juli 2030 én dat deze ter beschikkingstelling geen belemmering voor het project vormt (de reguliere woningbouw). Dit tijdelijke gebruik noemen we ter completering maar staat los van de voorgestane planontwikkeling.

Argumenten

Zoals blijkt uit het Woonprogramma 2025-2029 is er een grote behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad voor diverse doelgroepen. Regionaal is afgesproken dat er in de periode tot 2030 er 1.200 woningen in Enkhuizen worden gebouwd.

Voor de segmentering van de woningbouwcategorieën is de regionale Woondeal leidend. De Grex is sluitend gekregen met een totaal van 786 woningen. Het segment sociale huurwoningen blijft daarmee op 29% steken. Onderzocht wordt of nog eens 36 woningen kunnen worden ingepast om op de 30% te komen (+28 in noord en +8 in zuid).

De ontwikkeling sluit aan bij de Woondeal Noord-Holland Noord en draagt bij aan de woningproductieafspraken.

Kanttekeningen / alternatieven

Het extra verkeer op de ontsluitingswegen moet nog worden onderzocht en de effecten alsmede de mogelijke aanpassingen vragen om een zorgvuldige afstemming met de partijen waaronder de gemeenten Medemblik en Stede Broec.

De combinatie van duurzaamheidseisen en sociale woningbouw kan de grondexploitatie onder druk zetten.

In zuid zijn nog niet alle gronden in bezit om de volledige woningbouwplannen te realiseren. Pogingen tot minnelijke verwerving worden door de vof gedaan. Mocht dit niet slagen dan nemen wij dit ter hand waarbij de raad in het uiterste geval gevraagd zal worden een onteigeningsprocedure te starten.

Draagvlak

De behoefte aan nieuwbouwwoningen voor verschillende doelgroepen heeft naar ons oordeel weinig betoog. Dit raadsvoorstel is zonder participatietraject tot stand gekomen. Zowel in de aanloop naar de herziening van het omgevingsplan als ook het vaststellingsproces van de wijziging zelf kent participatiemomenten. Alsdan zal het draagvlak duidelijk worden.

Planning, evaluatie en verantwoording

Voor het noordelijke deel zijn de voorbereidende werkzaamheden gestart voor de feitelijke realisatie (bouwrijp maken).

Voor zuid wordt – met inachtneming van dit raadsbesluit - de voorbereidende werkzaamheden gestart voor de wijziging van het omgevingsplan. De vaststelling door de gemeenteraad is gepland in het vierde kwartaal van 2026.

Financiën

In de (geheime) bijlage bij dit raadsvoorstel treft u de financiële onderbouwing en resultaten aan van zowel de lopende/te sluiten grondexploitatie als van de grondverkoop onder de recent afgesloten KRO. De voorliggende uitwerking is financieel uitvoerbaar.

De kosten die de gemeente maakt voor haar faciliterende werkzaamheden worden gedekt uit de plankosten die de ontwikkelaar aan de gemeente betaald.

NB: Vanwege de economische belangen van de gemeente is de bijlage met financiële gegevens door ons op 16 september 2025 geheim verklaard.

Enkhuizen, 28 oktober 2025.

Burgemeester en wethouders van Enkhuizen,
De secretaris, De burgemeester,

R. van Reijswoud

J. Hoekstra-Sikkema