
Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum B&W vergadering	27 mei 2025
Documentkenmerk:	D/2025/156762 behorende bij zaak: Z/2025/044438

Aan de raad,

Onderwerp:

Ontwikkellocatie Purmerland 42A-A / Dorpshuis Purmerland

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

1. Het Stedenbouwkundig ontwerp Purmerland 42A-A en Purmerland 44 vast te stellen;
2. In te stemmen met het opstarten van de marktselectie en aanbesteding voor ontwikkeling van de percelen Purmerland 42A-A en Purmerland 44 volgens scenario 3b.

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

Art. 111 van de Gemeentewet.

Inleiding

Probleemlocatie en ontheffing

Purmerland 42A-A is door de provincie Noord-Holland aangewezen als een probleemlocatie, daarom kon voor deze locatie een ontheffing van de regels uit de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 aangevraagd worden. Hierbij dient de voorgestelde ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid op te leveren. Vanwege het feit dat gemeente Landsmeer eigenaar is van de ontwikkellocatie, moest zij het initiatief nemen om een beeldkwaliteitsplan (voor permanente woningbouw) op te stellen. Op 29 juni 2023 heeft de gemeenteraad besloten om budget beschikbaar te stellen voor het op stellen van het beeldkwaliteitsplan (**bijlage 1**).

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld door het bureau Atelier Dutch (**bijlage 2**). Hierop volgend heeft de gemeenteraad op 19 oktober 2023 het beeldkwaliteitsplan vastgesteld, en daarbij de voorkeur uitgesproken voor variant 2: 15 appartementen. (**bijlage 3**). Met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan en de voorkeursvariant is een concrete richting van de gemeenteraad meegegeven aan het college om een ontheffingsaanvraag voor de probleemlocatie Purmerland 42A-A (en Purmerland 44) bij de provincie Noord-Holland in te dienen.

Op 24 oktober 2023 heeft het college voor Purmerland 42A-A de ontheffingsaanvraag ingediend op basis van het vastgestelde beeldkwaliteitsplan (**bijlage 4**). Met het indienen van de ontheffingsaanvraag werd formeel aan de provincie Noord-Holland verzocht om voor de ontwikkellocatie een uitzondering te maken van de regels in hoofdstuk 6 uit de OVN2020. Op 5 juni 2024 heeft de provincie officieel de ontheffing voor de beoogde ontwikkeling verleend (**bijlage 5**). Hierover is de gemeenteraad geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief (**bijlage 6**).

Kaders

- Woonvisie Landsmeer 2016 – 2024
- Omgevingsverordening Noord-Holland 2020
- Notitie Lintbebouwing van de Provincie Noord-Holland
- Bestemmingsplan 'Het Lint 2015'
- Artikel 107 lid 3 van het Verdrag van de Werking van de Europese Unie (VWEU) (inzake staatsteun voor gebiedsontwikkeling)

Doelstelling/beoogd resultaat

Het doel van dit voorstel is om de raad het stedenbouwkundig ontwerp vast te laten stellen, zodat het college de tender kan voorbereiden waarmee de ontwikkeling van het dorps huis Purmerland kan worden opgestart.

Argumenten en afweging

Stedenbouwkundige ontwerp

De gemeente Landsmeer heeft adviesbureau BRO opdracht gegeven om een stedenbouwkundig ontwerp op te stellen voor de realisatie van maximaal 15 woningen, op basis van de uitgangspunten zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. Het stedenbouwkundig ontwerp (**bijlage 7**) is nu definitief. Hierbij is rekening gehouden met een aantal locatie-specifieke kenmerken, die kunnen worden beschouwd als ruimtelijke ankerpunten, deze zijn nader uitgewerkt in het stedenbouwkundig ontwerp (**zie pagina 11 en 12 van bijlage 7**).

BRO heeft bij de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp de wensen van zowel de gemeente als de provincie integraal meegenomen. Beleidsregels zijn zorgvuldig toegepast, waarbij tevens expliciet is gekeken naar de landschappelijke inpassing. De herinrichting van de openbare ruimte vormt een belangrijk onderdeel van het plan, waarbij vergroening en kwaliteitsverbetering centraal staan.

Programmering 15 woningen

Ten aanzien van dit ontwerp zijn twee aandachtspunten van belang bij de uitwerking van het voorgestelde ontwerp: 1) de segmentering van het programma (*verdeelsleutel*) en 2) de parkeerbehoefte.

Verdeelsleutel

Eerst dient bepaald te worden welke segmentering de voorkeur heeft: sociaal, midden of vrije sector. In de Woonvisie 2016-2024 staat, dat bij de realisatie van meer dan 11 woningen de verdeelsleutel 30/30/40 wordt toegepast. De notitie Beleidskaders Woningbouwprogramma (2021; onderdeel van de Woonvisie) biedt bij gemeentelijk eigendom de mogelijkheid om af te wijken van de verdeelsleutel.

Investeringsen

Uitgangspunt

Gezien de financiële positie van de gemeente Landsmeer is het uitgangspunt dat de beoogde ontwikkeling minimaal financieel neutraal moet sluiten.

In **paragraaf 3 van bijlage 8** is een overzicht weergegeven van de investeringen die gedaan moeten worden om over te gaan tot ontwikkeling van de locatie. Op basis van ervaringscijfers en het bouwkostenkompas is deze raming opgesteld. De totale kosten van de beoogde ontwikkeling worden geraamd op € 420.000,-. In dit stadium is nog geen rekening gehouden met aanvullende kosten voor bijvoorbeeld: sanering, onvoorziene zaken, afdracht fondsen, renteverlies en inflatie, e.d.

Scenario's

Het college is op zoek gegaan naar een goede samenstelling voor een woningbouwprogramma op deze locatie. Elke verdeelsleutel leidt namelijk tot andere financiële uitkomsten. Om inzicht in de financiële kant van de ontwikkeling te krijgen heeft het college door BRO een viertal scenario's door laten rekenen (**zie pagina 6 tot en met 9 van bijlage 8**). Voor deze scenario's is de onderstaande samenstelling gebruikt.

scenario	grondwaarde totaal	sociale huur		middenhuur		vrijesector	
		€	18.000 aantal	€	26.800 aantal	€	59.200 aantal
scenario 1	€ 520.000	€ 90.000	5	€ 134.000	5	€ 296.000	5
scenario 2	€ 340.400	€ 126.000	7	€ 214.400	8		
scenario 3a	€ 402.000			€ 402.000	15		
scenario 3b	€ 888.000					€ 888.000	15

Ten aanzien van Scenario 1 (4 sociaal, 4 midden en 7 vrije sector = 30/30/40) kan gesteld worden dat op beleidsmatig niveau deze verdeling het beste aansluit bij de gemeentelijk beleidskaders, echter blijkt uit de analyse van BRO dat de verdeling van 15 woningen in meerdere categorieën niet interessant is voor de markt. De redenen hiervoor zijn weergegeven op pagina 5 van bijlage 8. Op basis van deze redenen wordt geconcludeerd dat dit scenario naar verwachting kan leiden tot een tender waarop niet wordt ingeschreven. Dit scenario zal daarom verder buiten beschouwing worden gelaten.

Ten aanzien scenario 2, 7 sociale woningen en 8 midden huur, is contact opgenomen met de woningbouwcoöperaties Eigen Haard en Rochdale. Eigen Haard heeft samen met de gemeente gekeken op locatie en naar dit mogelijke scenario. Uit dit gesprek is gebleken dat Eigen Haard geïnteresseerd is in de locatie

en zich zal inschrijven op de tender indien gekozen wordt voor scenario 2 (bijlage 9). Rochdale heeft te kennen gegeven geen interesse te hebben in de locatie. Dit scenario leidt tot een negatief financieel resultaat blijkt uit doorrekening. Mogelijk kan dit scenario in het gunstige geval op maximaal neutrale balans sluiten.

Ondanks de interesse van Eigen Haard in de locatie dienen ook de scenario's 3a en 3b in overweging genomen te worden. Beide scenario's brengen een financiële opbrengst met zich mee en richten zich op één specifiek segment. Scenario 3a richt zich op het realiseren van 15 appartementen in het middensegment en scenario 3b richt zich op het ontwikkelen van 15 appartementen in de vrije sector. Voor scenario 3a geldt dat een woningbouwcorporatie niet tot ontwikkeling over kan gaan, omdat in deze verdeling geen sociale huur is opgenomen. Voor scenario 3b geldt dat uit wordt gegaan van een v.o.n. prijs á €290.000,-, dit valt ruim binnen de definitie van betaalbare koop dat hangt op €410.000,-. Bovendien maakt het richten op één segment het makkelijker om de planvorming aan te bieden op de markt.

Conclusie

Zoals hierboven ook nader is toegelicht staan tegenover de opbrengsten uit de mogelijke scenario's ook kosten die gemaakt worden om de locatie te kunnen ontwikkelen. Uit de financiële doorrekening blijkt (**pagina 11 van bijlage 8**) dat de totale investeringskosten worden geraamd op €420.000. Met dit bedrag in ogenschouw genomen, kan worden geconcludeerd dat de scenario's 2 en 3a niet leiden tot positief financieel resultaat bij ontwikkeling. Voor 3b geldt dat er wel een positief financieel resultaat ontstaat bij ontwikkeling. Op basis van de bovenstaande doorrekening, feiten en omstandigheden kan geconcludeerd worden dat scenario 3b, realisatie van 15 appartementen met een v.o.n. €290.000,-, leidt tot een positief financieel resultaat en het beste geschikt is om verder uit te werken in een tender. De hoogte van deze prijs valt ruim binnen het betaalbare segment en blijft daarmee bereikbaar voor de doelgroep jongeren en starters die wij in Landsmeer volgens onze woonvisie willen bedienen. Hierbij is het ook goed om in ogenschouw te nemen dat deze doelgroep in aanmerking kan komen voor een starterslening tot maximaal 20% van de koopprijs, tot een maximum van €35.000,-.

Indien de gemeente er toch voor kiest om scenario 2 in de markt te zetten, waar Eigen Haard zich voor wil inschrijven en ontwikkelen, dient in de tender als uitgangspunt te worden opgenomen dat de beoogde ontwikkeling van dit scenario niet mag leiden tot een negatief financieel resultaat. Naast het financiële risico van dit scenario komt er mogelijk nog een ander proces risico bij. Dit risico bestaat uit het feit dat Eigen Haard zich ondanks de toezegging toch besluit om niet in te schrijven en er geen andere gegadigden uit de markt zich melden voor de uitwerking van dit specifieke scenario. Dit leidt tot vertraging in het proces. Deze vertraging is belangrijk om mee te wegen, omdat aan de verleende ontheffing van de provincie een deadline hangt. De gemeente dient uiterlijk april 2026 een omgevingsvergunning te hebben aangevraagd voor de locatie.

Tot slot laat deze exercitie zien hoe lastig het is om met kleine aantallen rendabel sociale woningbouw te realiseren.

Gronduitgifte en aanbestedingsregels

Gronduitgifte

Als een gemeente een stuk grond wil verkopen, moet zij op gelijke wijze marktpartijen in staat stellen om mee te dingen. Bij verkoop moet de gemeente kunnen verantwoorden dat dit tegen een marktconforme waarde gebeurt.

Aanbesteding

Het doel van het project is het realiseren van permanente woningbouw op de beoogde locatie. De gemeente Landsmeer heeft vanwege haar eigendomspositie de regie. Dit betekent dat de gemeente het realiseren van woningbouw op de beoogde locatie stuurt. In de voorgaande paragrafen is weergegeven welke factoren invloed hebben op het realiseren van woningbouw op de beoogde locatie. Om de woningbouwontwikkeling op gang te helpen en te voldoen aan de wettelijke vereisten bij gronduitgifte, is het zaak om de beoogde ontwikkeling via een tender op de markt te zetten. In **bijlage 10** is een overzicht weergegeven van deze procedure.

Afweging

In de Woonvisie Landsmeer, pagina 4, is opgenomen dat er wordt ingezet op het *“verhogen van de dynamiek op de woningmarkt (doorstroming)”* en *“vooral bouwen op inbreidingslocaties die gericht zijn op de groene en waterrijke omgeving”*. Door nieuwbouw te realiseren en het toevoegen van woningen, wordt zoveel als mogelijk bijgedragen aan de doorstroming in deze tijd van grote schaarste aan woningen. De beoogde ontwikkeling is een bijdrage aan de oplossing van het woonprobleem in de gemeente Landsmeer.

Risico's

Het is nog niet duidelijk welke onvoorziene kosten nog worden verwacht voor deze ontwikkeling, dat komt pas nadat het project als tender in de markt heeft gestaan en een partij is uitgekozen waarmee het vervolg van de ontwikkeling wordt doorgesproken.

Financiële aspecten

Tot nu toe heeft de gemeente geïnvesteerd in het opstellen van een beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig ontwerp in voorbereiding op een tender procedure. Hiervoor heeft de raad een budget beschikbaar gesteld van € 30.000,- (**Bijlage 1**). Om verder te gaan investeren in de doorontwikkeling, om zodoende het project via tender op de markt te zetten, is het noodzakelijk om de economische haalbaarheid van de ontwikkeling verder te onderzoeken. Voordat de extra kosten gemaakt worden, is het belangrijk dat de gemeenteraad aangeeft of hij zich kan vinden in het ontwerp van het stedenbouwkundig bureau alsmede zich kan conformeren aan het uitgangspunt van de segmentering.

Duurzaamheid

Het voorstel kent geen duurzaamheidsaspecten.

Uitkomsten advies en inspraak:

n.v.t.

Communicatie

n.v.t.

Bijlagen

- B1. Raadsbesluit inzake budget voor ontwikkellocatie Purmerland 42A-A d.d. 29 juni 2023.
- B2. Beeldkwaliteitsplan Purmerland 42A-A d.d. 19 oktober 2023.
- B3. Raadsbesluit Beeldkwaliteitsplan Purmerland 42A-A d.d. 19 oktober 2023
- B4. Collegebesluit Ontheffingsaanvraag Purmerland 42A-A d.d. 24 oktober 2023
- B5. Brief d.d. 5 juni 2024 verleende ontheffing dorps huis Purmerland
- B6. Raadsinformatiebrief Ontheffingsaanvraag Purmerland 42A-A d.d. 24 oktober 2023
- B7. Stedenbouwkundig ontwerp Purmerland 42A-A d.d. 14 mei 2025
- B8. Haalbaarheidsberekening Dorps huis Purmerland 24-2-2025
- B9. Toezegging Eigen Haard
- B10. Toelichting tenderprocedure

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange
Burgemeester

R. (Rene) Dekker
Gemeentesecretaris

Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum raadsvergadering	<wordt ingevuld door bestuurssecretariaat/griffie>
Documentkenmerk:	D/2025/156762 behorende bij zaak: Z/2025/044438

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: D/2025/156762 behorende bij zaak: Z/2025/044438

Gehoord de behandeling in de commissievergadering.

Raadsbesluit

1. Het Stedenbouwkundig ontwerp Purmerland 42A-A en Purmerland 44 vast te stellen;
2. In te stemmen met het opstarten van de marktselectie en aanbesteding voor ontwikkeling van de percelen Purmerland 42A-A en Purmerland 44 volgens scenario 3b.

De raad van de gemeente Landsmeer,

C.L. (Caroline) Hageman,
griffier

L.A. (Léon) de Lange
voorzitter