

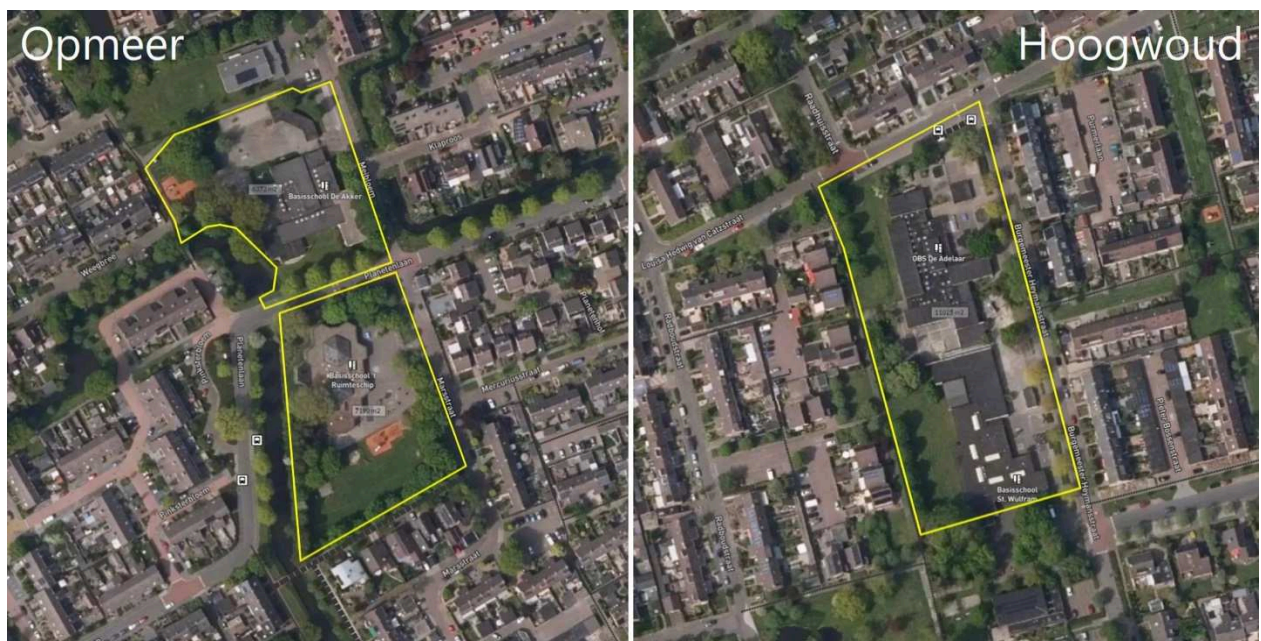
## RAADSINFORMATIEBRIEF

<b>Postregistratienummer</b>	 21.0012013
------------------------------	---

Opmeer, d.d.: 28 september 2021

### Onderwerp

Raadsinformatiebrieven over: herontwikkeling vrijkomende schoollocaties in Opmeer en Hoogwoud



### Inleiding

Op 29 oktober 2020 heeft de gemeenteraad unaniem de motie aangenomen over de "vrijkomende ontwikkelruimte naar aanleiding van IKC locatiebesluit". Daarbij is het college verzocht om uiterlijk 1 oktober 2021 de raad te informeren of de vrijkomende locaties van de scholen Sint Wulfram/de Adelaar in Hoogwoud en de Akker/'t Ruimteschip in Opmeer ingezet kunnen worden voor omvorming naar woningen of woningbouwontwikkeling voor jongeren of ouderen en omwonenden en organisaties te betrekken bij de planontwikkeling.

Om deze vraag te beantwoorden is een participatietraject gestart om ideeën op te halen bij belanghebbenden op basis waarvan bepaald is of de vrijkomende locaties inzetbaar is voor het beoogde doel van de motie en wat het draagvlak hiervoor is bij belanghebbenden.

Op een interactieve manier zijn belanghebbenden van 1 juli – 31 augustus betrokken bij het oriëntatieproces. De oriëntatiefase had als doel om ideeën op te halen en het draagvlak te peilen voor ontwikkelrichtingen bij belanghebbenden en de bevolking. Dat gaat in de kern over co-creatie; over het gezamenlijk richting geven aan ontwikkelingen in onze gemeente.

De mensen die wonen en werken in onze gemeente hebben er belang bij dat hun mening en ideeën volop betrokken worden bij de besluitvorming. Zij weten immers wat er leeft, wat nodig is en wat de wensen zijn. De oriëntatie is gestart met een blanco gebied. Er is van tevoren geen sturing geweest in de mogelijkheden voor ontwikkeling vanuit de gemeente zelf. Daarmee was er alle ruimte voor belanghebbenden om maximaal inbreng te geven.

Om de eerste inzichten op te halen bij omwonenden en andere belanghebbenden zijn via een innovatief digitaal participatie-instrument alle bewoners van de gemeente betrokken. De mensen die geen mogelijkheid hadden om digitaal hun mening ideeën aan te leveren konden de gemeente bellen om ze door te geven. Na analyse van de resultaten uit dit proces is een antwoord geformuleerd op de vraag in de motie. Wij informeren u hierover in deze raadsinformatiebrief.

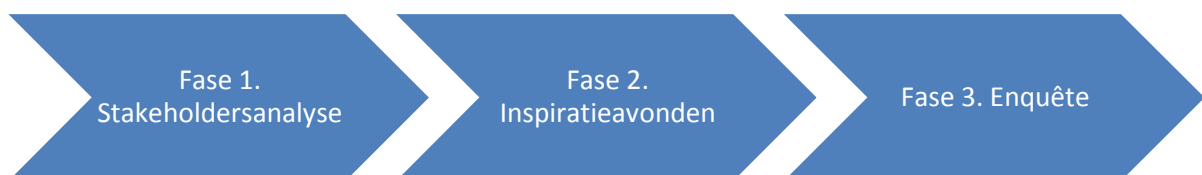
## **Kernboodschap**

Voor de herontwikkeling van de vrijkomende schoollocaties zien wij mogelijkheden voor woningbouw voor ouderen, jongeren en starters, maar wel in combinatie met een groene omgeving en speel/recreatiemogelijkheden. De herontwikkeling van de beide vrijkomende schoollocaties tot een combinatie van woningbouw, groen en speel/recreatiemogelijkheden heeft een breed draagvlak onder de direct belanghebbenden en de inwoners. Dit blijkt uit het participatietraject dat is uitgevoerd in de periode 1 juli – 31 augustus.

De herontwikkelingsrichting wordt uitgewerkt in een stedenbouwkundig ontwerp, waarna de concrete ontwikkelplannen worden gemaakt. De ambitie is dat deze plannen in 2024 voor de locatie in Hoogwoud en 2025 voor de locatie in Opmeer gereed zijn. Dat zijn de momenten dat de locaties vrijkomen en gestart kan worden met de daadwerkelijk bouw en inrichting van het gebied.

## **Proces**

Het participatietraject bestond uit drie fases: 1. Stakeholdersanalyse, 2. Inspiratieavonden en 3. Enquête. In de eerste fase zijn de belangrijkste partijen in kaart gebracht via een stakeholdersanalyse. In de tweede fase zijn de belangrijkste partijen geraadpleegd om thema's vast te stellen. In de derde fase zijn de inwoners via een enquête bevraagd over de eerder vastgestelde thema's.



## *1. Stakeholdersanalyse*

De stakeholderanalyse is de eerste stap in het participatieproces. Voor zowel de vrijkomende locatie van de scholen de Akker/'t Ruimteschip in Opmeer (op 7 juni 2021) als de scholen Sint Wulfram/de Adelaar in Hoogwoud (op 21 juni 2021) is er via integrale wijze een stakeholdersanalyse uitgevoerd. Het doel van de stakeholdersanalyse was om alle betrokken partijen in kaart te brengen en daarbij hun rol en mate van invloed op de herontwikkeling van de vrijkomende locaties vast te stellen. Zijn het meedenkers, meebeslissers of willen ze alleen informatie? Tevens is vastgesteld wat het belang van iedere partij is en hoe dit belang een plaats kan krijgen in het herontwikkelingstraject.

## *2. Inspiratieavond(en)*

Er was een inspiratieavond voor belanghebbenden organisaties die nauw betrokken zijn. Op basis van de stakeholdersanalyse is een specifieke groep belanghebbenden (beïnvloeders met een meedenkende rol) uitgenodigd voor de inspiratieavond. Dit waren de dorpsraden Hoogwoud en Opmeer/Spanbroek, Ondernemersvereniging Midden-West-Friesland, ANBO, KBO, Jongerenplatform en de Kinderburgermeester.

De inspiratieavond was op 7 juli en had als doel om Ideeën en thema's op te halen en de aanwezigen er met elkaar over in gesprek te laten gaan. Dit gebeurde met MapTables waarop mensen op een digitale kaart hun voorstellen konden intekenen en er met elkaar over praten. Alle voorstellen werden vastgelegd en zijn verwerkt in thema's.

Een tweede avond op 13 juli voor omwonenden kon niet doorgaan vanwege aangescherpte coronamaatregelen. Hiervoor is een digitale mogelijkheid gegeven om ideeën aan te geven.

Directe omwonenden hebben een andere relatie met de ontwikkellocaties, en daarmee wellicht ook andere ontwikkel-ideeën dan de stakeholders.

16 omwonenden uit Opmeer en 25 omwonenden uit Hoogwoud hadden zich aangemeld voor de geplande inspiratieavond. Helaas was het door de aangescherpte coronamaatregelen niet mogelijk om de inspiratieavond voor omwonenden door te laten gaan. Als oplossing voor de situatie hebben wij de ideeën en wensen van de omwonenden opgehaald met twee gerichte enquêtes aan hen, één voor Opmeer (19 respondenten) en één voor Hoogwoud (24 respondenten). Hierbij is er gebruik gemaakt van een ideeënkaart waarbij burgers via punten en lijnen op de kaart konden aangeven wat voor ideeën zij hadden.

Op basis van de geïnventariseerde informatie uit de inspiratieavond en de gerichte enquêtes zijn er vier hoofdthema's opgesteld voor herontwikkeling: 1. Recreatie, 2. Groen, 3. Wonen en 4. Voorzieningen.

### 3. Enquête

**Locatie Hoogwoud**

We stellen u nu een aantal vragen over het projectgebied in Hoogwoud. Als u vragen niet wilt beantwoorden, kunt u ze gewoon overslaan.

Hoe vaak bent u in het projectgebied Hoogwoud?

- Elke dag
- Meerdere keren per week
- Wekelijks
- Soms
- Nooit

Waar woont u ten opzichte van het projectgebied Hoogwoud?

- Rechtstreeks aan het projectgebied
- In de buurt van het projectgebied
- Ergens anders in de gemeente Opmeer

Waar heeft projectgebied Hoogwoud volgens u behoefte aan? Op de volgende pagina's kunt u per onderdeel een toelichting geven

- Spelen/recreatie (wandelpad, fietspad, speeltuin, enz.)
- Groen/park (bomen, bloemen, water, bankjes, hondenuitlaatveld, enz.)
- Woningen (hoog, laag, koop, huur, jongeren, starters, senioren)
- Voorzieningen (winkels, parkeerplekken, enz.)
- Iets anders

< 4 / 16 >

**Figuur 1. Voorbeeld enquêtevraag. Dezelfde vragen zijn uitgezet voor de projectlocatie van Opmeer (Smarticipatie, 2021, p. 10).**

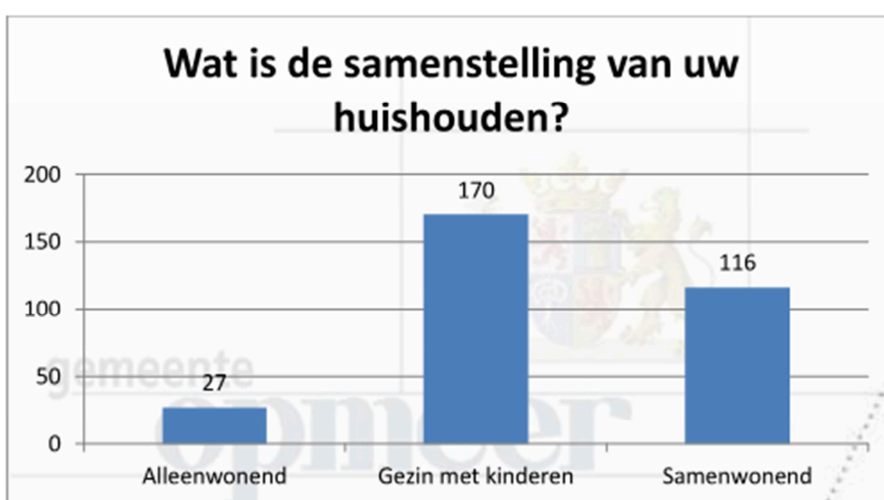
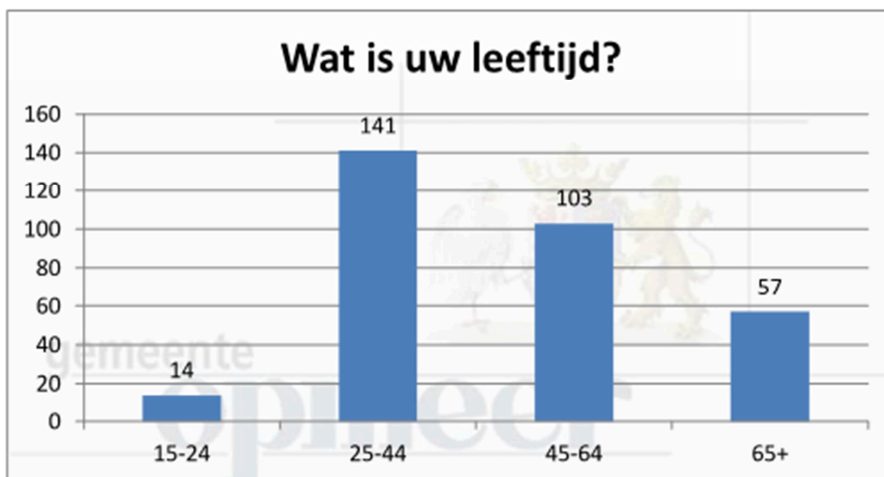
Via een speciaal instrument, genaamd Maptionnaire, is de mening gevraagd van alle inwoners in de gemeente Opmeer over de thema's. Dit is een internationaal beproefd softwareprogramma die enquêtevragen integreert met interactieve kaarten. Burgers krijgen hierbij de gelegenheid om wensen en behoeftes op de kaarten in te tekenen en aan te geven. De enquête stond open voor alle inwoners van de gemeente Opmeer. De reactietermijn liep van 1 augustus tot 1 september 2021.

### Resultaten

Naast de resultaten uit de enquête waren er reacties op de facebookberichten van de gemeente en heeft een inwoner van Opmeer een voorstel opgesteld voor de locatie Opmeer. Al deze informatie is meegewogen in de analyse.

### Enquête

Met het instrument Maptionnaire kon er op een eenvoudige wijze per projectgebied in kaart worden gebracht waar het gewicht ligt op het gebied van wensen en behoeftes. Hoe vaker een idee of wens wordt benoemd, hoe meer draagvlak ervoor is. De resultaten van de enquête zijn verwerkt in het rapport "Toekomst vrijkomende schoollocaties in Opmeer en Hoogwoud" (zie bijlage). Wij geven hieronder een toelichting van de resultaten uit dit rapport.



Figuur 2. Leeftijdsofbouw en huishoudsamenstelling (Smarticipatie, 2021, p. 13).

320 mensen hebben de enquête ingevuld. Er zijn vragen gesteld om een beeld te krijgen van de binding die de respondent heeft met het projectgebied, zoals de frequentie waarin diegene het gebied bezoekt en waar diegene woont ten opzichte van het projectgebied. Daarnaast is er onder de respondenten gepeild waar het projectgebied naar hun mening behoefte aan had, waarbij een mening over de thema's kon worden gegeven die uit de voorgaande fases zijn gedefinieerd. Er werd de gelegenheid gegeven om nog aanvullende thema's en/of ideeën te geven.

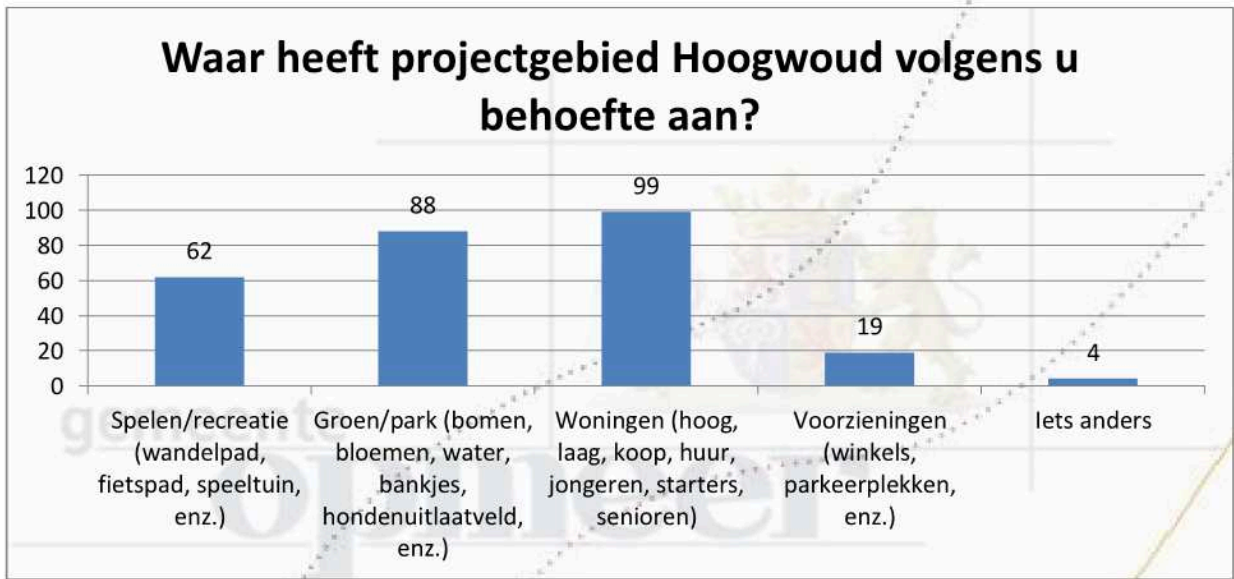
Uitgesplit naar projectlocatie worden hierna per thema de belangrijkste resultaten gepresenteerd.

### Hoogwoud

Voor het projectgebied in Hoogwoud hebben 190 personen de enquête ingevuld.

- 27 personen wonen rechtstreeks aan het projectgebied.
- 106 personen wonen in de buurt van het projectgebied.
- 43 personen wonen ergens anders in de gemeente Opmeer.
- 83 personen komen dagelijks in het projectgebied.
- 83 personen komen wekelijks in het projectgebied.
- 22 personen komen nooit tot soms in het projectgebied

De overige personen hebben deze vraag niet ingevuld. In de enquête konden respondenten diverse thema's aanvinken om aan te geven waar het projectgebied Hoogwoud volgens hen behoefte aan heeft.



**Figuur 3. Behoefteraming projectgebied Hoogwoud (Smarticipatie, 2021, p. 13).**

#### *Wonen*

Het thema wonen komt met 99 stemmen op nummer 1. Het merendeel van de respondenten zou graag duurzame en toekomstbestendige laagbouw (minimaal 3 verdiepingen hoog) koophuizen in het betaalbare segment (2 ton) voor starters en jongeren willen zien.

Daarnaast is er vraag naar toekomstbestendige koop- en huur seniorenwoningen om de mix gezond te houden en vrijkomende woningen beschikbaar te maken voor de volgende generaties. Ook zou het projectgebied meer mogelijkheden moeten bieden aan doorstromers die een stap willen maken naar een grotere woning in Hoogwoud. Er is zijn circa 10 mensen nadrukkelijk tegen woningbouw. Zij geven vaak aan liever een open gebied te willen behouden of meer groen.

#### *Groen*

Op de tweede plaats komt het thema groen met 88 stemmen. Het bestaande groen binnen het projectgebied wordt gewaardeerd door de burgers. Het is dan ook de wens van vele inwoners om de huidige hoeveelheid groen in elk geval niet te verminderen. Maar eerder het groenaanbod eventueel te diversifiëren door bloemen en andere bloeiers toe te voegen.

#### *Recreatie*

Op de derde plaats komt het thema recreatie met 62 stemmen. Er zijn veel reacties binnengekomen over (natuur)speeltuin(en) voor verschillende leeftijden, outdoor dagrecreatie, gezond groen en een aantrekkelijke wandelinfrastructuur. Het zou een veilige en open plek moeten zijn voor jong en oud om (actief) te ontspannen. Hierbij is er behoefte aan bankjes, nadrukkelijk bedoeld voor ouders/ouderen en niet voor (hang)jeugd; Speel- en sporttoestellen (voor jong en oud) en een speelveld. Verder heeft het de voorkeur om wandelen en fietsen gescheiden houden voor de veiligheid.

#### *Voorzieningen*

Het thema voorzieningen heeft 19 stemmen gekregen. Er is nauwelijks behoefte aan extra voorzieningen omdat deze in de buurt al voldoende aanwezig zijn. Parkeergelegenheid is en blijft

belangrijk als gevolg van de gebrekkige OV-verbindingen, het IKC en het feit dat veel huishoudens 2 auto's hebben. Om die reden kunnen er een aantal extra parkeerplekken worden gecreëerd op basis van de verwachte drukte. Qua extra voorzieningen wordt gedacht aan een drogist of apotheek, zodat met name ouderen hiervoor niet meer naar Opmeer hoeven.

### Overige

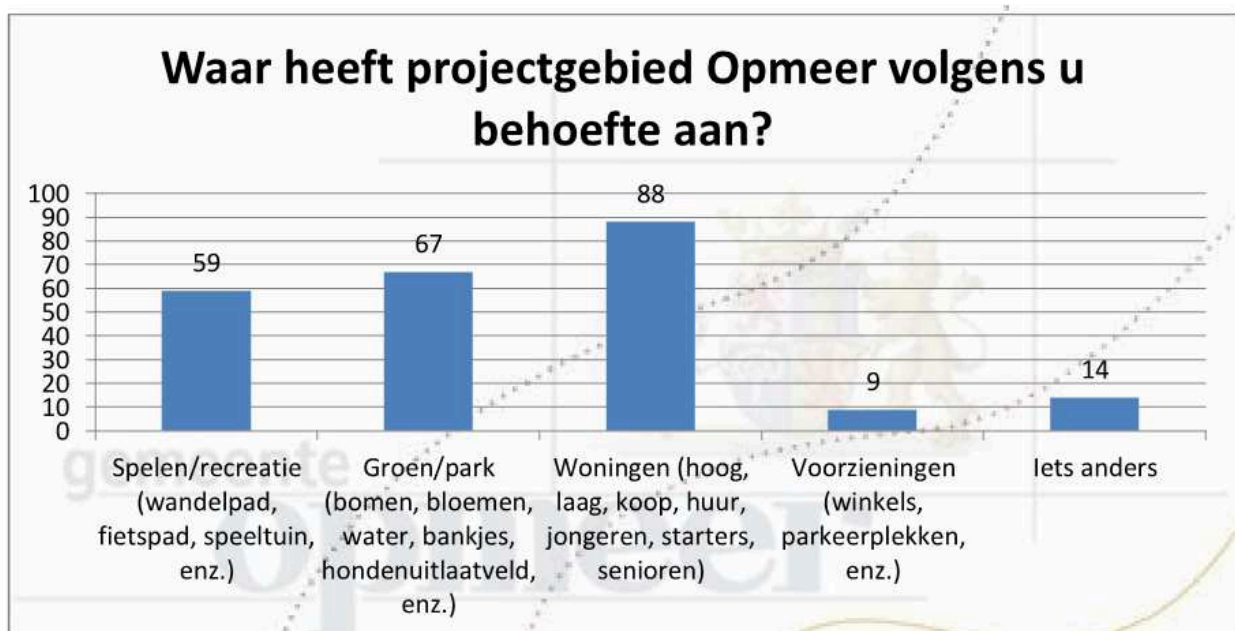
Aantal specifieke opmerkingen:

- Jongerencentrum zoals Pardoes;
- IKC-school met bibliotheek;
- Buitenfitness toestellen;
- Openluchttheater.

### Opmeer

Voor het projectgebied in Opmeer hebben 128 personen de enquête ingevuld.

- 42 personen wonen rechtstreeks aan het projectgebied.
- 69 personen woont in de buurt van het projectgebied.
- 50 wonen ergens anders in de gemeente Opmeer.
  
- 78 personen komen dagelijks in het projectgebied.
- 62 Personen komen wekelijks in het projectgebied.
- 22 personen komen soms tot nooit in het projectgebied



Figuur 4. Behoefteraming projectgebied Opmeer (Smarticipatie, 2021, p. 41).

### *Wonen*

Ook voor het projectgebied in Opmeer komt het thema wonen op de eerste plek met 88 stemmen bij de behoefte- en voorkeursonderzoek. Er is vooral behoefte aan betaalbare starterswoningen in de koopsector. Daarnaast huurwoningen voor senioren, zoals een Knarrenhof. Net als in Hoogwoud is de mix van belang. In Opmeer ligt iets meer nadruk op het bouwen voor de 'echte' Opmeeders. Er moet levensloopbestendig gebouwd worden voor de Opmeeders die graag in het dorp willen (blijven) wonen. Absoluut geen hoogbouw.

### *Groen*

Het thema groen komt op de tweede plaats met 67 stemmen. Wandelen, bloemen, bomen en bankjes. Het groen en water moet voornamelijk worden behouden. Geen hondenuitlaatveld i.v.m. huidige hoeveelheid hondenpoep op openbare plekken. Een omheind hondenuitlaatgebied is eventueel een optie om het probleem van hondenpoep en loslopende honden te verhelpen. Meer informatie over losloopgebieden en beter toezicht/beheer op hondenpoepoverlast zijn andere opties.

### *Recreatie*

Net als in Hoogwoud is er, met 59 stemmen, veel behoefte aan speelvoorzieningen, hierbij wordt een natuurspeeltuin het vaakst benoemd. Respondenten geven aan dat er wel speel- en recreatievoorzieningen in de omgeving aanwezig zijn maar vinden dit aanbod vaak gedateerd. Het aanbod aan speelvoorzieningen zou niet minder moeten worden in geval van nieuwe ontwikkelingen. Respondenten geven aan dat de groene zones in de buurt elkaar kunnen worden verbonden zodat er recreatieve routes ontstaan. Er moet meer sport- en (natuur)spelgelegenheid worden gecreëerd voor alle leeftijden terwijl het groene karakter (bomen) wordt behouden.

### *Voorzieningen*

Net als in Hoogwoud is er op deze plek geen grote behoefte aan meer of andere voorzieningen aangezien die elders in de buurt te vinden zijn (9 stemmen). Meest genoemd worden extra parkeerplekken als er woningen gebouwd gaan worden. Eventueel een plek waar buurtbewoners samen kunnen komen en activiteiten kunnen doen.

### *Overige*

Aantal specifieke opmerkingen:

- Wijkcentrum/buurtcentrum;
- Beweegtuin;
- Fitness toestellen;
- Kunst;
- Broedplaats;
- Kindertuin.



## Facebook-reacties

Er zijn een ongeveer 36 reacties op facebook binnengekomen op onze berichten over het participatietraject. Grotendeels gingen de reacties over het bouwen van seniorenwoningen, starterswoningen en jongerenwoningen met de nadruk op het betaalbare aspect. In het bijzonder werd een Knarrenhof genoemd als voorbeeld voor een lokaal seniorenproject, dat ook als middel zou kunnen dienen om de doorstroming binnen het dorp te bevorderen. Daarnaast ging het over de behoefte aan meer groen en recreatievoorzieningen voor jong- en oud zoals bijvoorbeeld een voetbalveld, (stads- of natuur)speeltuin en een kinderboerderij. In de opmerkingen wordt er vaak een combinatie gemaakt van betaalbare woningen en groen.

## Ontwerpvoorstel

Een bewoner heeft een inrichtingsvoorstel gemaakt. Die is als bijlage toegevoegd. Ter ondersteuning van het plan zijn er 120 handtekening van omwonenden opgehaald door de indiener.

Er is een gesprek geweest met de indiener. Wij hebben hem meegedeeld dat we het ontwerpvoorstel meenemen in de analyse, maar dat een ontwerp voor de terreininrichting nog niet het doel is van deze oriëntatiefase. Het doel is om thema's en ontwikkelrichtingen te formuleren waarvoor draagvlak bestaat. Aan de hand hiervan wordt toegewerkt naar een inrichtingsvoorstel. Het ingediende voorstel is daarom wat te veel voor wat er gevraagd wordt, maar is zeker waardevol om de thema's eruit te halen voor de ontwikkelrichting.

---

## Conclusie

Na het ophalen van alle informatie is deze geanalyseerd. Uit deze analyse is een herontwikkelingsperspectief opgesteld.

Voor zowel Hoogwoud als Opmeer kan de focus worden gelegd op het 'mooi wonen in het groen'. De openheid- en het bestaande groen in het gebied dient zoveel mogelijk gewaarborgd te blijven. De woningen die op de projectlocaties gebouwd (kunnen) worden dienen een verlengstuk te zijn van het omringende groen. Om te voorzien in de verschillende woonbehoeftes is een goede mix in het aanbod en de doelgroep van woningen belangrijk. Er kunnen, op een kleinschalig niveau, duurzame en toekomstbestendige laagbouw huizen in het betaalbare segment voor starters en jongeren gecreëerd worden. Een belangrijk deel van de huidige woonproblematiek komt voort uit het feit dat er onvoldoende alternatieven zijn voor mensen die toe zijn aan doorstroming. Zij wonen te groot- of te klein ten opzichte van de veranderde gezinssituatie. Voor het ontwikkelen van woningen die de doorstroming bevorderen biedt dit een mooie kans. De behoefte aan- en mogelijkheden tot doorstroming op de woningmarkt worden meermaals benadrukt door inwoners in de enquête. Om de bestaande woningvoorraad divers te houden en daarmee de doorstroming te stimuleren kunnen er naast woningen voor starters en jongeren tevens seniorenwoningen worden ontwikkeld. Voor de senioren die kleiner willen wonen maar wel in de buurt willen blijven wonen. Denk hierbij aan een Knarrenhof voor Opmeer. Hierdoor komen er weer huizen vrij voor de jongere generaties.

Op het thema recreatie is er een grote vraag naar een gevarieerd aanbod aan recreatiemogelijkheden vastgesteld. Deze vraag wordt groter indien er wordt gekozen voor een gemend woningbouwproject met jongeren, starters en ouderen. Een gevarieerd aanbod aan recreatievoorzieningen waarbij meerdere doelgroepen het gebied tegelijk (kunnen) gebruiken om (actief) te ontspannen, zou de sociale cohesie tussen deze groepen kunnen versterken. Denk hierbij aan een natuurspeeltuin die goed aansluit bij de groene omgeving. Of buiten fitnessapparatuur waar jongeren en ouderen gebruik van kunnen maken om fit te blijven. Daarnaast zou een (verhuurbare) ruimte waar bewoners zelf diverse (kleinschalige) activiteiten kunnen organiseren zou een goede aanvulling zijn. Het beschreven herontwikkelingsperspectief sluit aan bij de wensen en behoeftes van zowel inwoners uit Hoogwoud als Opmeer. Het onderscheid ligt voornamelijk in de focus van Opmeeders om te bouwen voor de "echte" Opmeerder. En dat een apotheek of drogist een waardevolle aanvulling zou zijn in projectgebied Hoogwoud, vooral in combinatie met extra seniorenwoningen.

---

## Risicofactoren

Een risico is dat de status van dit advies niet bekend is bij betrokkenen. De verwachting kan zijn dat de ontwikkelrichting een concreet voorstel voor de inrichting is. Dat is het niet. Er wordt op dit moment richting gegeven op basis van welke thema's een ruimtelijke invulling gegeven kan worden. Deze worden in een later stadium uitgewerkt tot concrete inrichtingsvoorstellen. Voor nu is het van belang dat de richting aansluit bij de wensen en overwegingen van de meest betrokken stakeholders.

Een ander risico is het tijdsfad. De realisatie vindt plaats als de terreinen in 2024/2025 vrijkomen. Tot dat moment wordt de realisatie voorbereid. Dit tijdsfad dient helder gecommuniceerd te worden. De richting die nu voorgesteld wordt is de start van een traject dat leidt tot realisatie in 2024/2025.

Met de uitgebreide participatie bij het opstellen van dit advies is er de verwachting dat bewoners nauw betrokken blijven bij de vervolgstappen. Hier dient voldoende aandacht aan besteedt te worden. De betrokkenen dienen geïnformeerd te worden en te blijven gedurende het traject. Daarbij moet er wel op gewezen blijven worden dat er keuzes gemaakt gaan worden op basis van afgewogen adviezen en maximale inbreng, waarbij niet alle keuzes gehonoreerd kunnen of anders gemaakt worden.

## Communicatie

De inbreng van participanten is schriftelijk verwerkt in een onderzoeksrapport. Ook is de inbreng van het participatieproces opgenomen in deze raadsinformatiebrief. Participanten zullen binnenkort een terugkoppeling via de gemeentelijke website en Facebook ontvangen over het wie er mee allemaal heeft gedaan aan de enquête en wat het vervolg is. Diegenen van wie wij een email hebben stellen we via email op de hoogte.

## Planning

Met de beantwoording van de motie is een eerste, maar wel belangrijke oriëntatie gegeven over de mogelijkheden voor herontwikkeling van de vrijkomende schoollocaties.

Na deze oriëntatie worden vervolgstappen gezet voor een concrete herontwikkeling van de locaties. Hiervoor zal een stedenbouwkundige visie worden gemaakt, waarbij een goede afweging plaats vindt over de hoeveelheid en soort woningen, groen en speel/recreatiemogelijkheden en inpassing in de bestaande stedelijke infrastructuur/omgeving.

De daaropvolgende stap is het ontwikkelen van concrete plannen voor de woningen en inrichting van het gebied, waarbij bepaalt wordt wie woningen en gebied ontwikkelt en gaat beheren.

De ambitie is om het vrijkomende gebied qua planvorming klaar te hebben in 2024 (Hoogwoud) en 2025 (Opmeer). Daarmee kan voortvarend met de daadwerkelijk realisatie gestart worden als de nieuwe IKC's in gebruik zijn en de locaties beschikbaar komen.

## Bijlagen

Rapport 'Toekomst vrijkomende schoollocaties in Opmeer en Hoogwoud' door Smarticipatie (2021)

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders,

M.A.S. Winder  
Gemeentesecretaris

G.J. van den Hengel  
Burgemeester