

Van: [redacted]

Verzonden: 03-07-2025 17:07

Aan: [redacted] <[redacted]@noord-holland.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@sed-wf.nl>,
[redacted] <[redacted]@sed-wf.nl>,
[redacted] <[redacted]@sed-wf.nl>

Onderwerp: Toelichting Wokt aanvraag Hoogkarspel Zuid

Hoi [redacted]

Hierbij zoals vorige week afgesproken een toelichtende memo en een Excel uitdraai met o.a. de (financiële) onderbouwing van de geplande infrastructurele maatregelen in relatie tot de gebiedsontwikkeling Hoogkarspel Zuid.

De rest van de officiële aanvraag (word-doc.) wordt de komende periode gereed gemaakt.

Voor vragen kun je mij (06-[redacted]) of [redacted] (06-[redacted]) benaderen.

We zijn benieuwd hoe jullie tegen deze aanvraag aankijken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



Postadres
Postbus 20
1610 AA Bovenkarspel
(0228) 534 100

De SED organisatie is ontstaan na een ambtelijke fusie tussen de gemeenten:



Gemeente
Stede Broec

Locatie: De Middend 2, Bovenkarspel



Enkhuizen

Locatie: Breedstraat 53, Enkhuizen



Gemeente
Drechterland

Locatie: Raadhuisplein 1, Hoogkarspel



Toelichting Wokt-aanvraag Hoogkarspel Zuid

Inleiding

Hoogkarspel Zuid is een robuuste gebiedsontwikkeling met betekenis voor zowel de regio als de provincie. Het plan omvat circa 3.000 woningen, waarvan er in de eerste fase 500 vóór 2033 versneld gebouwd worden. Daarmee draagt Hoogkarspel Zuid substantieel bij aan de betaalbare woningvoorraad — in een dorpsse, landschappelijke setting die zeldzaam is bij projecten van deze schaal.

Wat deze ontwikkeling uniek maakt, is dat we hier niet zomaar uitbreiden. We bouwen een nieuw dorp. In een tijd waarin veel woningbouw zich concentreert in stedelijke verdichting, biedt Drechterland juist ruimte aan mensen die bewust kiezen voor een kleinschalige, Westfriesse leefomgeving. Een omgeving waar 'ons kent ons' gezien wordt als kwaliteit.

De ligging aan het intercitystation maakt Hoogkarspel Zuid niet alleen landschappelijk, maar ook logistiek ijzersterk. De gemeenteraad heeft heldere randvoorwaarden vastgesteld: het project moet voldoen aan de afspraken uit de Woondeal Noord-Holland Noord. Daarnaast is het college verzocht te onderzoeken of een hoger aandeel goedkope koopwoningen haalbaar is dan in de Woondeal wordt vereist. Daarmee kan Hoogkarspel Zuid meer betekenen dan strikt nodig is.

Om die versnellingsopgave daadwerkelijk te laten slagen, is een veilige, directe verbinding tussen bestaand en nieuw Hoogkarspel cruciaal. Een brug of onderdoorgang bij het station is niet alleen logisch vanuit mobiliteit, maar onmisbaar voor het sociaal weefsel van onze gemeenschap.



Hoofdontsluiting en mobiliteit

In het ontwikkelraamwerk is een duidelijke mobiliteitsstrategie uitgewerkt. De Slimweg wordt de hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Buurten worden op deze weg aangesloten, waardoor verkeer effectief wordt afgewikkeld zonder het dorpshart te belasten.

De Houterweg en Nieuweweg blijven functioneren als bestaande verbindingen met Venhuizen, maar we kiezen er bewust voor om deze niet extra te belasten. Door het autoverkeer richting het zuiden af te wikkelen, verleiden we nieuwe bewoners om te kiezen voor de fiets of een wandeling naar het station of de supermarkt. Dat is een bewuste ontwerpkeuze: het STOMP-principe is de basis van onze inrichting.

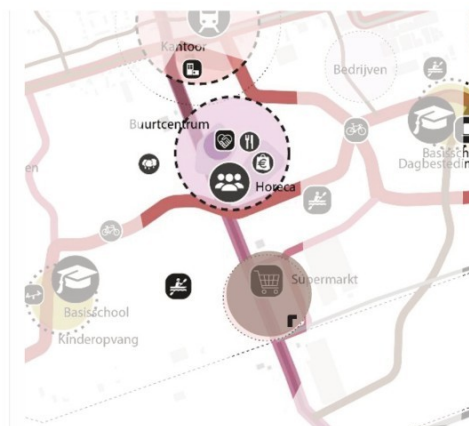


STOM-Principe

Hoogkarspel Zuid wordt ingericht als autoluwe wijk. Dwars door het gebied loopt een langgerekte parkzone die niet alleen dient voor waterberging en verkoeling, maar ook de hoofdroute voor voetgangers en fietsers door het gebied.

De wijk wordt zelfvoorzienend ontwikkeld, met een voorzieningenaanbod dat past bij de schaal van het dorp. Op dit moment loopt een onderzoek naar het exacte voorzieningenniveau. Daarbij is uitgangspunt dat alle voorzieningen goed bereikbaar zijn voor voetgangers en fietsers, en waar nodig ook per auto.

De supermarkt bijvoorbeeld komt bewust niet in het centrum, maar aan de Slimweg te liggen. Zo beperken we verkeersdrukke en logistiek transport in het hart van de wijk. Bezoekers en leveranciers blijven aan de rand. Dat geeft rust, overzicht en ruimte voor een dorps karakter.



Verbinding met het station

Op dit moment is station Hoogkarspel alleen bereikbaar via een bestaande gelijkvloerse spoorwegovergang. Voor een toekomstbestendige woningbouwontwikkeling is dat onvoldoende.



Als we écht willen inzetten op het gebruik van het openbaar vervoer, dan is een rechtstreekse, veilige verbinding voor langzaam verkeer onmisbaar. Die verbinding geeft voetgangers, fietsers en kinderen toegang tot het station zonder omwegen of onveilige oversteek.

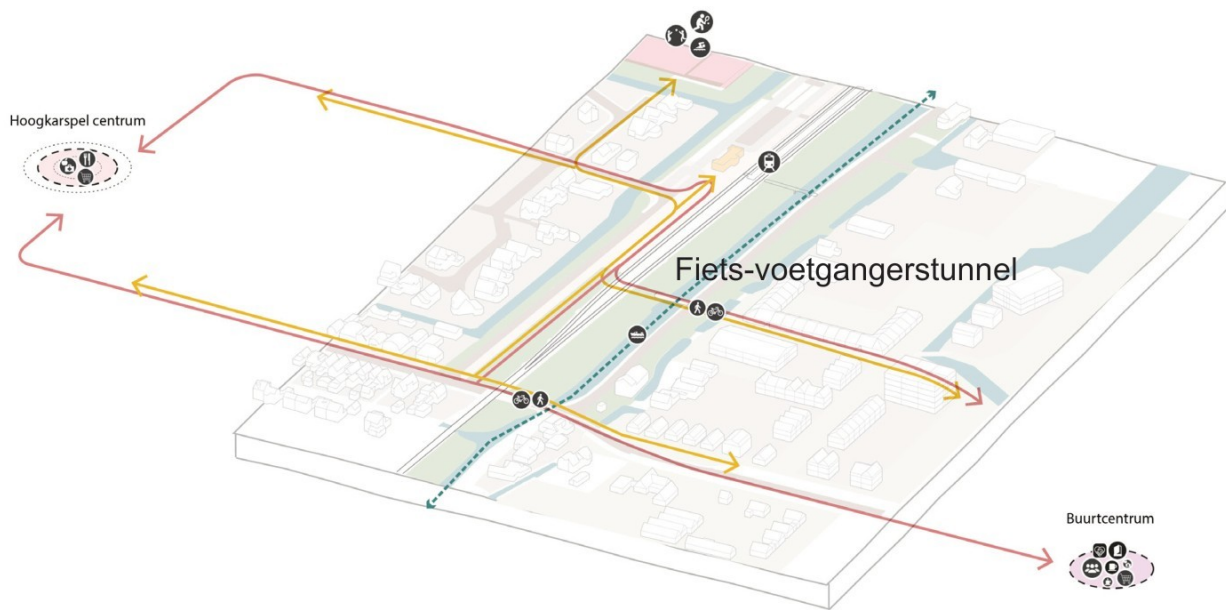


Maar deze verbinding doet méér dan mensen van A naar B brengen. Om Hoogkarspel Zuid niet los te laten groeien, maar echt als onderdeel van het dorp te laten ontstaan, is een directe, veilige en vanzelfsprekende verbinding over of onder het spoor onmisbaar. Deze verbinding verweeft beide dorpen tot één gemeenschap. Zonder die fysieke brug of onderdoorgang blijft er een mentale en ruimtelijke barrière bestaan. Dat willen wij voorkomen.

Een goed bereikbare wijk is pas echt bereikbaar als die ook deel uitmaakt van het grotere geheel. Daar moeten we in fase 1 al in investeren — niet als sluitstuk, maar als fundament voor verbondenheid en leefkwaliteit.

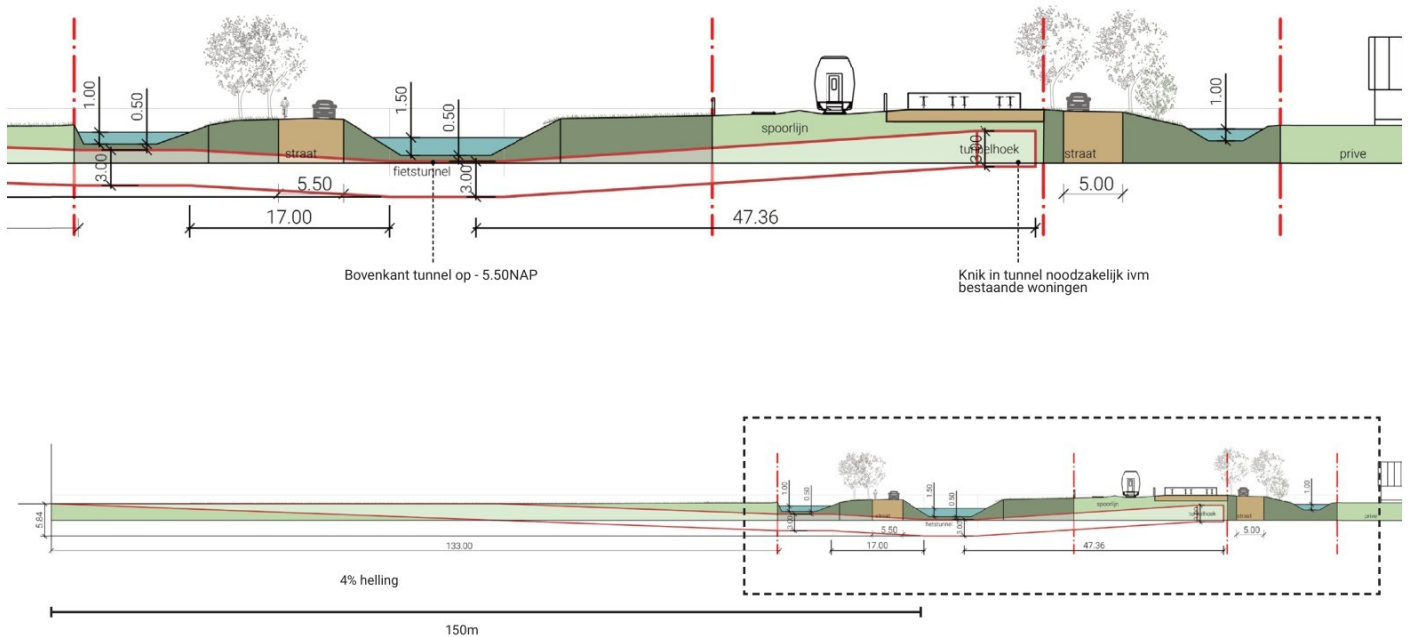
STATIONSGBIED

ROUTES



STATIONSGBIED

1. FIETSTUNNEL - PROFIEL



Versnellen met visie

Hoogkarspel Zuid is geen toekomstplan in een la. Het is een concreet project in volle ontwikkeling. De gemeenteraad stelde in mei 2024 een voorbereidingsbudget beschikbaar. In maart 2025 volgde het ambitiesdocument en in juni 2025 het ontwikkelraamwerk.

We werken toe naar een gebiedsgericht programma dat eind 2025 gereed is, met als doel om eind 2027 de eerste paal te slaan. We liggen op koers om de woningbouwversnelling haalbaar en realistisch te maken, we combineren hierbij ambitie met een goed voorbereid plan.”

Die versnelling vraagt om slimme keuzes in het begin. De verbinding over het spoor moet worden meegenomen in fase 1. Niet als sluitstuk, maar als voorwaarde voor succes.

Bovendien is het de manier om zorgen over toenemend verkeer weg te nemen. Al in de eerste fase realiseren we (tijdelijke) voorzieningen die overbelasting van bestaande wegen voorkomen.



Financiën

KOSTENRAMING

NR	Onderdeel	Kostenraming	Uitvoeringskosten	Kosten excl btw	Kosten incl btw
1	Fiets-, voetgangerstunnel*	€			
2	Herinrichting bestaande P&R 180 p.p.	€			
3	Uitbreiding 400 fiets, parkeren en 48 fietskluis	€			
	* inclusief 20% WOKT/Prorail				

MAXIMALE BIJDRAGE

WoKT Hoogkarspel Zuid		Bedragen	Toelichting
Investeringskosten	€		incl btw
Reeds gedekt	€		grex hkz
Resterend tekort	€		
Regionale co-financiering	€		provincie
Gevraagde rijksbijdrage	€		rijk
Percentage rijksbijdrage			maximaal 65%
Rijksbijdrage per woning	€		maximaal € 20k

CONCEPT EXCEL INVULFORMAT PROPOSITIE SPUK WONINGBOUW OP KORTE TERMIJN 2.0

ALLE BEDRAGEN DIENEN IN PRIJSPEIL 1 JANUARI 2025 INCL. BTW TE WORDEN INGEVULD

GELE CELLEN INVULLEN

VRAAGNUMMER IN WORD-PROPOSITIEFORMAT

Algemene informatie

1a

Naam van propositie **Hoogkarspel Zuid**

Contactgegevens projectleider van de gemeente: telefoon en mail

Contactgegevens verantwoordelijk directeur van de gemeente: telefoon en mail

Netto-toevoeging woningen (nieuwbouw minus sloop)

2c

Waarvan sociale huur

150

woningen

30%

2c

Waarvan middenhuur (tot €1.184,82 per maand)

woningen

-

65%

2c

Waarvan betaalbare koop (tot €405.000)

175

woningen

35%

2c

Waarvan in hoger segment (huur, koop)

175

woningen

35%

2a

#REF!

500

woningen

4a

Jaartal verwachte startbouw eerste woningen

2029

jaar

Moet uiterlijk in 2030 zijn

4a

Jaartal verwachte startbouw laatste woningen

2033

jaar

Moet uiterlijk in 2033 zijn

Infra-/mobiliteitsmaatregelen

4a

Jaartal verwachte start realisatie eerste infra- /mobiliteitsmaatregel

2029

jaar

Moet uiterlijk in 2030 zijn

4a

Jaartal verwachte afronding realisatie laatste infra- /mobiliteitsmaatregel

2030

jaar

Moet uiterlijk in 2038 zijn

Als toerekenbaar opgevoerd in WBI

WBI-registratienummer

Dubbeling corrigeren bij

Woningbouw op korte termijn door bovenplanse infrastructuur

Titel / omschrijving maatregel	Modaliteit	Investeringskosten	Reeds beschikbare dekking (incl .btw)				Resterend tekort	BTW-compensabel		
	Geef aan welke type maatregelen/modaliteit(en) de opgevoerde maatregel betreft	Investeringskosten (incl. btw)	Bedrag dat als toerekenbaar is opgevoerd in toegekende WBI-aanvraag (LET OP: Hier incl. btw!)	Overige ontvangen Rijksbijdragen t.b.v. infra-/mobiliteitsmaatregel niet zijnde WBI (incl. btw)	Reeds afgesproken en gedekte regionale cofinanciering (incl. btw)	Eventuele marktwaarde infra-/mobiliteitsmaatregel a.g.v. exploitatieopbrengst (incl. btw, prijspeil 1 januari 2025)	Resterend tekort infra-/mobiliteitsmaatregelen (incl. btw, prijspeil 1 januari 2025)	Onderdeel van resterend tekort infra-/mobiliteitsmaatregelen dat BTW-compensabel is (prijspeil 1 januari 2025)	Percentage BTW-compensale van resterend tekort infra-/mobiliteitsmaatregelen (prijspeil 1 januari 2025)	Bedrag dat als toerekenbaar is opgevoerd in toegekende WBI-aanvraag (LET OP: Hier exclusief btw zoals in WBI-aanvraag!)
3acd	Werkzaamheden totaal incl btw	auto, fiets en voetganger						€ 0	-	€ 0
3acd								€ 0	-	€ 0
3acd								€ 0	-	€ 0
3acd								€ 0	-	€ 0
3acd								€ 0	-	€ 0
3acd								€ 0	-	€ 0
3acd								€ 0	-	€ 0
3acd								€ 0	-	€ 0
3acd								€ 0	-	€ 0
3acd								€ 0	-	€ 0
3acd								€ 0	-	€ 0
3b	Totaal opgevoerde maatregelen						€ 0		€ 0	

Totaal investeringskosten, gevraagde Rijksbijdrage en co-financiering

Resterend tekort benodigde infra-/mobiliteitsmaatregelen

€

€

€, incl btw, 1 januari prijspeil 2025

Co-financiering (niet van Rijk)

€

€

€, incl btw, prijspeil 1 januari 2025

3e

Gevraagde rijksbijdrage

€

€

€, incl btw, prijspeil 1 januari 2025

Resterend tekort benodigde infra-/mobiliteitsmaatregelen

€

€

€, incl btw, prijspeil 1 januari 2025

Percentage regionale co-financiering

Percentage Rijksbijdrage

Rijksbijdrage per woning (rendement)

€

Uitleg mogelijke dubbelingen WBI en Woningbouw op korte termijn door bovenplanse infrastructuur (2.0)

Het kan zijn dat sommige infra-/mobiliteitsmaatregelen ook zijn opgevoerd in een toegekende WBI-aanvraag, dit betreft het deel van de kosten wat toerekenbaar is aan de nieuwbouw van het WBI-project.

Het publieke tekort bij de WBI wordt berekend door alle toerekenbare kosten te verminderen met alle toerekenbare opbrengsten (grondverkoop, kostenverhaal, subsidies etc.), het resterende publieke tekort is afgedekt door 50% Rijksbijdrage en 50% co-financiering.

Bovenstaande maakt dat de toerekenbare kosten van de infra-/mobiliteitsmaatregelen die zijn opgevoerd in de WBI daar al gedekt zijn, die toerekenbare kosten mogen niet nog een keer worden opgevoerd in de WoKT 2.0

Om dubbeling te voorkomen vragen we in het invulformat in te vullen welke kosten al als toerekenbaar zijn opgevoerd in een toegekende WBI-aanvraag.

Onderstaande afbeelding laat zien waar je het toerekenbaar bedrag kan vinden in je WBI aanvraag:

In sommige gevallen zijn de inframaatregelen op andere plekken in de WBI-aanvraag opgevoerd. Zo kan het publieke tekort op een mobiliteitshub als negatieve grondopbrengst zijn opgevoerd in het tabblad 'opbrengst grondverkoop'

LET OP: De bedragen in de WBI zijn exclusief btw, terwijl er voor de WOKT 2.0 wordt gerekend inclusief btw. In dit invulformat is hier een omreken tabel voor opgenomen.

5.1.f Specificatie maatregelen

Omschrijving van de maatregelen									
Maatregel	Categorie van maatregelen	Omschrijving / titel	Bovenplans #	Kosten van de maatregel exclusief btw	Aandeel toerekenbaar	Aan het project toe te rekenen kosten exclusief btw*	Compensabele btw vanuit het btw compensatiefonds		
Maatregel A	= maak een keuze; invullen verplicht =	[korte omschrijving / titel overeenkomstig de bijlage waarin de begroting wordt toegelicht]	Nee	€ -	-	€ -	-	-	...
Maatregel B	= maak een keuze; invullen verplicht =	...	Nee	€ -	-	€ -	-	-	...
Maatregel C	= maak een keuze; invullen verplicht =	...	Nee	€ -	-	€ -	-	-	gemeente ...
Maatregel D	= maak een keuze; invullen verplicht =	...	Nee	€ -	-	€ -	-	-	
Maatregel E	= maak een keuze; invullen verplicht =	...	Nee	€ -	-	€ -	-	-	
Maatregel F	= maak een keuze; invullen verplicht =	...	Nee	€ -	-	€ -	-	-	
Maatregel G	= maak een keuze; invullen verplicht =	...	Nee	€ -	-	€ -	-	-	
Maatregel H	= maak een keuze; invullen verplicht =	...	Nee	€ -	-	€ -	-	-	
Maatregel I	= maak een keuze; invullen verplicht =	...	Nee	€ -	-	€ -	-	-	
Maatregel J	= maak een keuze; invullen verplicht =	...	Nee	€ -	-	€ -	-	-	
Maatregel K	= maak een keuze; invullen verplicht =	...	Nee	€ -	-	€ -	-	-	
Maatregel L	= maak een keuze; invullen verplicht =	...	Nee	€ -	-	€ -	-	-	
Maatregel M	= maak een keuze; invullen verplicht =	...	Nee	€ -	-	€ -	-	-	
Maatregel N	= maak een keuze; invullen verplicht =	...	Nee	€ -	-	€ -	-	-	
Maatregel O	= maak een keuze; invullen verplicht =	...	Nee	€ -	-	€ -	-	-	
Maatregel P	= maak een keuze; invullen verplicht =	...	Nee	€ -	-	€ -	-	-	
Maatregel Q	= maak een keuze; invullen verplicht =	...	Nee	€ -	-	€ -	-	-	
Maatregel R	= maak een keuze; invullen verplicht =	...	Nee	€ -	-	€ -	-	-	
Maatregel S	= maak een keuze; invullen verplicht =	...	Nee	€ -	-	€ -	-	-	
Maatregel T	= maak een keuze; invullen verplicht =	...	Nee	€ -	-	€ -	-	-	
Maatregel U	= maak een keuze; invullen verplicht =	...	Nee	€ -	-	€ -	-	-	
Maatregel V	= maak een keuze; invullen verplicht =	...	Nee	€ -	-	€ -	-	-	
Maatregel W	= maak een keuze; invullen verplicht =	...	Nee	€ -	-	€ -	-	-	
Maatregel X	= maak een keuze; invullen verplicht =	...	Nee	€ -	-	€ -	-	-	
Maatregel Y	= maak een keuze; invullen verplicht =	...	Nee	€ -	-	€ -	-	-	
Maatregel Z	= maak een keuze; invullen verplicht =	...	Nee	€ -	-	€ -	-	-	
SAMENVATTING MAATREGELN									
Categorie van maatregelen				Totale kosten (exclusief btw)	PPT	Kosten project (exclusief btw)	Vanuit BCF (btw compensabel)		
Maatregelen met betrekking tot		Infrastructurele ontsluiting / bereikbaarheid		€ -	-	€ -	-	-	
Maatregelen met betrekking tot		Verlaging stikstofdepositie		€ -	-	€ -	-	-	
Maatregelen met betrekking tot		Bodemsanering		€ -	-	€ -	-	-	
Maatregelen met betrekking tot		Uitplaatsing hinderactiviteiten		€ -	-	€ -	-	-	
Maatregelen met betrekking tot		(Her)Inrichting openbare ruimte		€ -	-	€ -	-	-	
				Totaal kosten maatregelen		€ -	-	-	

Er is sprake van een bovenplanse maatregel op het moment dat ook andere (deel)gebieden of bestaande wijken profijt hebben van de maatregel.
* Als alleen het projectgebied profijt heeft van de maatregel, dan zijn de kosten voor 100% toe te rekenen. Indien ook andere gebieden profijt hebben, dan wordt het toerekenbare deel op basis van proportionaliteit (evenredigheid) bepaald.

5.1.d Publieke ontwikkeling(en), onderbouwing opbrengsten uit verkoop bouwrijpe/woonrijpe grond

Parkeerprogramma					
<i>Parkeeroplossing</i>	<i>Oppervlak per parkeerplaats</i>	<i>aantal parkeerplekken (stks)</i>	<i>aantal m² (bvo)</i>	<i>marktwaarde per parkeerplek exclusief btw</i>	<i>grondwaarde per parkeerplek* exclusief btw</i>
- Ondergronds gebouwd	0 m² bvo	-	0 m² bvo	€ -	€ -
- Bovengronds gebouwd	0 m² bvo	-	0 m² bvo	€ -	€ -
- Maaiveld terrein	0 m²	-	0 m²	€ -	€ -
Totaal marktwaarde / grondwaarde parkeren		-		€ -	€ -

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen