

Afdoening technische vragen

Tabel registratiegegevens

Documentnummer	9900
Zaaknummer	Z26000027
Onderwerp	Stedenbouwkundig kader Hoogwoud-Oost
Datum vergadering	10 september 2026
Portefeuillehouder	Wethouder H. P. J. M. Ter Veen

Inleiding

In dit document worden de technische vragen over het stedenbouwkundig kader Hoogwoud-Oost schriftelijk afgedaan. Bij de beantwoording is onderscheid gemaakt naar de relatie tussen de gestelde vraag en het besluit dat aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

De raad wordt gevraagd het stedenbouwkundig kader Hoogwoud-Oost vast te stellen. Het kader bevat ruimtelijke uitgangspunten en toetsingscriteria voor onder meer het groenblauwe raamwerk, de ontsluitingsstructuur, de ontwikkelvelden en de beeldkwaliteit. Het vormt na vaststelling een beleidsmatig toetsingskader voor de verdere planuitwerking en toekomstige planologische besluitvorming. Met het besluit wordt woningbouw niet rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Een deel van de vragen gaat niet rechtstreeks over de inhoud, werking of onderbouwing van het stedenbouwkundig kader. Deze vragen betreffen bijvoorbeeld afzonderlijke privaatrechtelijke, financiële, grondstrategische of uitvoeringsgerichte onderwerpen, mogelijke toekomstige procedures of een bestuurlijke beoordeling. Andere vragen hebben slechts gedeeltelijk of indirect betrekking op het kader.

Op basis hiervan zijn de vragen verdeeld in drie categorieën:

- Categorie A - Geen directe betrekking op het voorliggende besluit;
- Categorie B - Indirecte betrekking op het voorliggende besluit;
- Categorie C - Direct betrekking op het voorliggende besluit.

Binnen de categorieën B en C zijn de vragen en onderdelen daarvan die direct betrekking hebben op de inhoud, werking of onderbouwing van het voorliggende kader inhoudelijk beantwoord.

Categorie A - Geen directe betrekking op het voorliggende besluit

De hieronder genoemde vragen betreffen geen rechtstreeks technisch aspect van de inhoud, werking of onderbouwing van het stedenbouwkundig kader waarover de raad nu wordt gevraagd te besluiten. De gevraagde informatie heeft betrekking op andere dossiers, mogelijke vervolgtrajecten of op een bestuurlijke beoordeling, keuze, verantwoording of toezegging. Deze vragen zien voornamelijk op:

- de randweg;
- financiële afspraken;
- anterieure overeenkomsten;
- grondverwerving;
- ontwikkelstrategie;
- exploitatie en opbrengsten;
- Didam-vraagstukken;
- contractuele relaties met ontwikkelaars.

Deze onderwerpen maken geen onderdeel uit van de vaststelling van het stedenbouwkundig kader. Zij worden behandeld in afzonderlijke trajecten of toekomstige besluitvorming. Het stedenbouwkundig kader bevat uitsluitend ruimtelijke uitgangspunten en toetsingscriteria voor de toekomstige woningbouwontwikkeling.

Gemeentebelangen - Vraag 2: bijdrage aan de randweg

Vraag

Wat is de totale opbrengst ten behoeve van de randweg?

Gemeentebelangen - Vraag 3: indexering

Vraag

Wonen 1 en 2. Is over de opbrengst ook indexering van toepassing?

KERN8 - Vraag 3: anterieure overeenkomst en ontwikkelcombinatie

Vraag

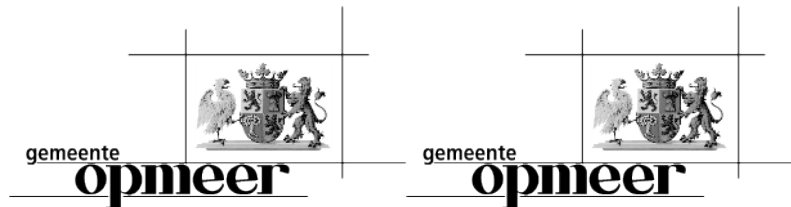
Anterieure overeenkomst en positie ontwikkelcombinatie

Welke ruimtelijke, programmatische, financiële en grondstrategische uitgangspunten zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst voor Wonen I en eventuele samenhangende afspraken? In hoeverre beïnvloeden deze afspraken de publiekrechtelijke besluitvorming, de grondverwerving en de toekomstige ontwikkeling van Wonen II?

KERN8 - Vraag 4: ontwikkel- en grondstrategie

Vraag

Ontwikkel- en grondstrategie



Wat was de oorspronkelijke afgesproken ontwikkel- en grondstrategie voor Hoogwoud-Oost, welke wijzigingen zijn daarin aangebracht en op welke besluiten, onderzoeken en financiële vergelijkingen zijn deze wijzigingen gebaseerd? Welke rollen, verantwoordelijkheden en risico's hebben de gemeente en de ontwikkelcombinatie momenteel ieder afzonderlijk?

KERN8 - Vraag 5: grondposities en voorkeursrecht

Vraag

Grondposities en voorkeursrecht

Wat zijn de actuele grondposities van de gemeente, de ontwikkelcombinatie en overige eigenaren binnen Wonen I en Wonen II? Welke afspraken bestaan tussen de gemeente en de ontwikkelcombinatie over verwerving, doorlevering, grondruil, exclusiviteit of andere grondtransacties en welke gevolgen hebben deze afspraken voor de gemeentelijke regie?

KERN8 - Vraag 7.1: chronologisch overzicht

Vraag

Kan er een chronologisch overzicht verstrekt worden van de relevante:

raadsbesluiten; collegebesluiten; samenwerkingsovereenkomsten; intentieovereenkomsten; anterieure overeenkomsten; overige afspraken met de ontwikkelcombinatie?

Kan per onderdeel de datum, betrokken partijen of bestuursorganen, inhoud, besluitvormingsstatus en actuele betekenis worden vermeld?

KERN8 - Vraag 7.2: samenhang met privaatrechtelijke afspraken

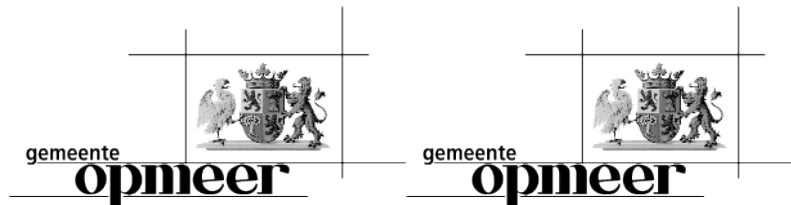
Vraag

Welke onderdelen van het voorliggende kader corresponderen met uitgangspunten uit privaatrechtelijke afspraken? Welke financiële, contractuele of civielrechtelijke gevolgen kunnen volgens deze afspraken ontstaan wanneer daarvan bij de publiekrechtelijke besluitvorming wordt afgeweken?

KERN8 - Vraag 7.3: nog benodigde besluiten

Vraag

Welke publiekrechtelijke besluiten zijn na vaststelling van het stedenbouwkundig kader nog nodig voor Wonen I en Wonen II? Welk bestuursorgaan is per besluit bevoegd en wanneer heeft de gemeenteraad nog een besluitvormende, adviserende of kaderstellende rol?



KERN8 - Vraag 8.1: oorspronkelijke en gewijzigde uitgangspunten

Vraag

Wat waren bij aanvang van de samenwerking de uitgangspunten voor: gemeentelijke grondverwerving; gemeentelijke regie; grondexploitatie; financiële risico's; taken en verantwoordelijkheden van de ontwikkelaar?

Welke uitgangspunten zijn sindsdien gewijzigd, wanneer is dat gebeurd en op basis van welk besluit of welke overeenkomst?

KERN8 - Vraag 8.2: informatie aan de raad

Vraag

Wanneer en met welke stukken is de gemeenteraad geïnformeerd over wijzigingen van de ontwikkelstrategie en de bestuurlijke en financiële gevolgen daarvan?

KERN8 - Vraag 8.3: financiële vergelijking van grondstrategieën

Vraag

Is voorafgaand aan de wijziging een financiële vergelijking opgesteld tussen voortzetting van de oorspronkelijke grondstrategie en overgang naar het huidige faciliterende model? Zo ja, kan deze vergelijking worden verstrekt, inclusief gemeentelijke investeringen, kosten, risico's, opbrengsten en het geraamde resultaat per model? Zo nee, op welke financiële analyses en gegevens is de wijziging dan gebaseerd?

KERN8 - Vraag 9.1: uitgangspunten van de anterieure overeenkomst

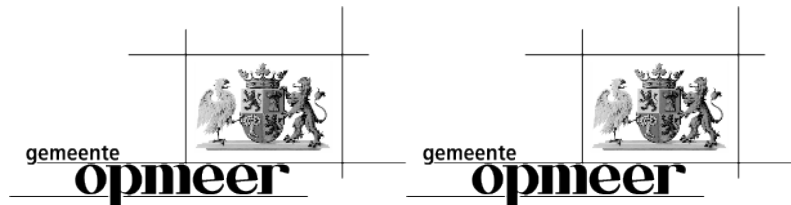
Vraag

Welke ruimtelijke, programmatische en financiële uitgangspunten lagen ten grondslag aan de op 16 juli 2025 gesloten anterieure overeenkomst met VOF USP-Kuin-Klok? Welke daarvan waren op dat moment door de gemeenteraad vastgesteld?

KERN8 - Vraag 9.2: betekenis van de anterieure overeenkomst voor Wonen II

Vraag

Bevat de overeenkomst of bevatten samenhangende afspraken bepalingen die mede betrekking hebben op Wonen II? Zo ja, op welke onderwerpen en met welke gevolgen voor grondverwerving, planontwikkeling en de toekomstige besluitvormingsruimte?



KERN8 - Vraag 9.3: wijziging en publiekrechtelijk voorbehoud

Vraag

Welke bepalingen gelden bij wijziging van de ruimtelijke, programmatische of financiële uitgangspunten? Welke publiekrechtelijke voorbehouden waarborgen daarbij de zelfstandige bevoegdheidsuitoefening door gemeenteraad en college?

KERN8 - Vraag 9.4: verplichtingen van de gemeente

Vraag

Welke inspannings-, medewerkings- of andere verplichtingen heeft de gemeente ten aanzien van de planologische ontwikkeling van Wonen I?

KERN8 - Vraag 9.5: status van circa 46 aanvullende woningen

Vraag

Wat is de juridische, financiële en planologische status van de circa 46 woningen die onder voorwaarden aanvullend op de 300 woningen kunnen worden gerealiseerd? Welke voorwaarden gelden daarvoor en wie beslist of daaraan is voldaan?

KERN8 - Vraag 9.6: beschikbaarheid van overeenkomst en beoordelingen

Vraag

Kan de anterieure overeenkomst vóór de oordeelsvormende behandeling aan de raad beschikbaar worden gesteld, zo nodig onder geheimhouding? Kunnen tevens de relevante collegevoorstellen en juridische en financiële beoordelingen worden verstrekt? Indien openbare verstrekking niet mogelijk is, kan de raad daarvan dan onder de toepasselijke voorwaarden kennisnemen?

KERN8 - Vraag 10.1: actuele eigendomskaart

Vraag

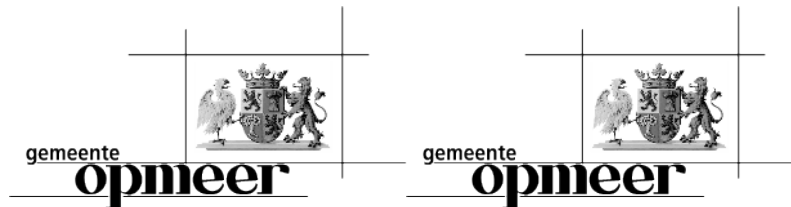
Kan er een actuele kaart verstrekt worden waarop voor Wonen I en Wonen II afzonderlijk zijn aangegeven: gemeentelijke eigendommen; eigendommen van de ontwikkelcombinatie of gelieerde partijen; overige particuliere eigendommen; percelen waarop gemeentelijk voorkeursrecht rust?

Kan tevens per categorie de oppervlakte worden vermeld?

KERN8 - Vraag 10.2: huidige grondverwervingsstrategie

Vraag

Welke grondverwervingsstrategie hanteert de gemeente momenteel voor Wonen I en Wonen II? Welke rol vervult de ontwikkelcombinatie bij de verwerving van gronden van derden?



KERN8 - Vraag 10.3: afspraken over grondtransacties

Vraag

Bestaan afspraken over verwerving, doorlevering, grondruil, exclusiviteit, voorkeursposities of andere grondtransacties? Zo ja, wat houden deze op hoofdlijnen in en hebben zij mede betrekking op Wonen II?

KERN8 - Vraag 10.4: aanbiedingen onder het voorkeursrecht

Vraag

Hoeveel eigenaren hebben sinds de vestiging van het voorkeursrecht hun grond aan de gemeente aangeboden en in hoeveel gevallen heeft de gemeente: grond verworven; van verwerving afgezien; nog geen definitief besluit genomen?

KERN8 - Vraag 10.5: criteria, taxatie en positie van eigenaren

Vraag

Welke objectieve criteria en taxaties hanteert het college bij de beslissing om aangeboden grond wel of niet te verwerven, welk bestuursorgaan is daartoe bevoegd en welke mogelijkheden heeft een eigenaar wanneer de gemeente van verwerving afziet? Kan daarbij tevens worden aangegeven of uitsluitend de bestaande gebruikswaarde dan wel ook de strategische en toekomstige ontwikkelwaarde van de grond wordt betrokken?

KERN8 - Vraag 10.6: verwerving door de ontwikkelcombinatie

Vraag

Is juridisch beoordeeld of gronden waarop gemeentelijk voorkeursrecht rust en die niet door de gemeente worden verworven, vervolgens door de ontwikkelcombinatie kunnen worden verworven of in de ontwikkeling kunnen worden betrokken? Hebben dergelijke afspraken of juridische beoordelingen mede betrekking op gronden binnen Wonen II? Kan deze beoordeling aan de raad worden verstrekt en kan worden aangegeven hoe daarbij rekening is gehouden met het doel van het voorkeursrecht en het gelijkheidsbeginsel?

KERN8 - Vraag 11.1: selectie en positie van de ontwikkelcombinatie

Vraag

Op welke wijze is de huidige ontwikkelcombinatie betrokken geraakt als samenwerkings- en ontwikkelpartner, welke selectie- of marktbenaderingsprocedure heeft daarbij eventueel plaatsgevonden, en welke exclusieve, preferente of andere bijzondere posities zijn overeengekomen?

KERN8 - Vraag 11.2: transacties, Didam en aanbesteding

Vraag

Zijn gemeentelijke gronden, ruilgronden, zakelijke rechten of andere onroerende zaken aan de ontwikkelcombinatie of gelieerde partijen verkocht, geruild, geleverd of toegekend? Zo ja, kan per transactie worden aangegeven: wat de aard, datum en juridische grondslag was; hoe het gelijkheidsbeginsel en de toepasselijke Didam-jurisprudentie zijn betrokken; of aanbestedingsrechtelijke gevolgen zijn onderzocht? Kunnen de betreffende juridische beoordelingen aan de raad beschikbaar worden gesteld?

KERN8 - Vraag 12.3: betaalbaarheid en beschikbaarheid

Vraag

Hoe worden de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huur, middenhuur en betaalbare koop gedurende de daarvoor beoogde periode geborgd?

KERN8 - Vraag 12.4: verdeling over Wonen I en Wonen II

Vraag

Hoe is de verdeling van woningtypen en prijscategorieën over Wonen I en Wonen II bepaald en welke gevolgen ontstaan wanneer Wonen II later, gedeeltelijk of niet wordt gerealiseerd?

KERN8 - Vraag 13.2: mogelijke wijzigingen door onderzoeken

Vraag

Welke uitkomsten kunnen nog leiden tot een wezenlijke wijziging van het woningbouwprogramma, de inrichting, planning of gemeentelijke financiële bijdrage?

KERN8 - Vraag 13.3: uitvoerbaarheid Wonen II

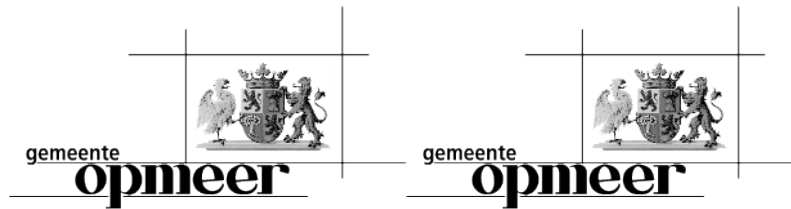
Vraag

Welke onderzoeken naar de technische, financiële, planologische en juridische uitvoerbaarheid van Wonen II zijn afgerond en welke lopen nog? In hoeverre is Wonen II afhankelijk van de randweg?

KERN8 - Vraag 13.5: ontwikkelrol bij Wonen II

Vraag

Is onderzocht welke gemeentelijke of externe organisatie bij Wonen II kan optreden als professioneel opdrachtgever, ontwikkelregisseur of ontwikkelaar? Welke modellen zijn onderzocht en is daarbij ook een eventuele rol van het Gemeentelijk Woningbedrijf betrokken?



KERN8 - Vraag 14.1: integraal financieel overzicht

Vraag

Kan het college een integraal overzicht verstrekken van: reeds gemaakte gemeentelijke kosten; nog verwachte gemeentelijke kosten en investeringen; via overeenkomsten verhaalbare bijdragen; niet-verhaalbare kosten; • subsidies en overige bijdragen; resterende financiële risico's? Kan daarbij onderscheid worden gemaakt tussen Wonen I, Wonen II, de randweg en overige bovenwijkse voorzieningen?

KERN8 - Vraag 14.2: raming en dekking randweg

Vraag

Wat is de actuele kostenraming of financiële bandbreedte voor de randweg? Welk bedrag of aandeel wordt naar verwachting gedekt uit: bijdragen vanuit Wonen I; toekomstige bijdragen vanuit Wonen II; gemeentelijke middelen; subsidies; overige bijdragen?

KERN8 - Vraag 14.3: financieel risico bij uitstel of uitval Wonen II

Vraag

Welk financieel risico resteert voor de gemeente wanneer Wonen II later, gedeeltelijk of niet wordt gerealiseerd of wanneer bijdragen en subsidies lager uitvallen?

KERN8 - Vraag 14.4: rijksbijdrage en haalbaarheidsonderzoek randweg

Vraag

Welke voorwaarden zijn verbonden aan de reeds toegekende rijksbijdrage voor de gebiedsontsluitingsweg, waaronder voorwaarden ten aanzien van planning, uitvoering, gemeentelijke cofinanciering en eventuele terugbetaling of verlaging van de bijdrage? Kan het college tevens aangeven wat de actuele stand is van het haalbaarheidsonderzoek, of de eerder gecommuniceerde planning nog wordt gehaald en wanneer de gemeenteraad over de vervolgstappen wordt gevraagd te besluiten?

Categorie B - Indirecte betrekking op het voorliggende besluit

De vragen in deze categorie raken zowel het stedenbouwkundig kader als onderwerpen waarover met het voorliggende besluit geen beslissing wordt genomen. De beantwoording gaat daarom uitsluitend in op de technische aspecten die rechtstreeks betrekking hebben op het voorliggende kader.

Gemeentebelangen - Vraag 1: stikstofberekening

Vraag

Waarom zit de stikstofberekening er niet bij? En kunnen wij die krijgen van wonen 1 en 2?

Antwoord

Bij het stedenbouwkundig kader is geen stikstofberekening gevoegd, omdat het kader woningbouw nog niet juridisch mogelijk maakt en nog geen concreet bouw- en faseringsplan bevat. De stikstofbelasting wordt bij de planologische procedure onderzocht op basis van het concrete programma, de bouwfase en de verkeersgeneratie. De daarvoor benodigde onderbouwing wordt bij die procedure beschikbaar gesteld.

Lokale Partij Opmeer - Vraag 4: ontsluiting van Wonen II

Vraag

Voor het 2e deel gaat u een normale omgevingsprocedure volgen: wat zijn daarbij de ideeën voor de uitgangen ervan uitgaande dat de randweg er gaat komen?

Antwoord

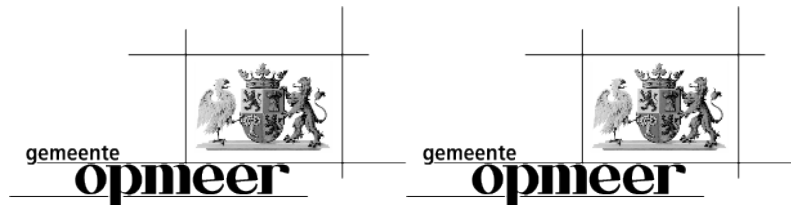
Het kader houdt ruimtelijk rekening met een toekomstige aansluiting van Wonen II op de randweg. De exacte aansluiting en interne verkeersstructuur zijn nog niet ontworpen en worden niet met dit kader vastgesteld. Dit volgt pas bij een concreet plan.

KERN8 - Vraag 2: uitvoerbaarheid en financiële positie

Vraag

Uitvoerbaarheid en financiële positie

Op basis van welke afgeronde onderzoeken acht het college Wonen I technisch, planologisch, juridisch en financieel uitvoerbaar, welke wezenlijke onzekerheden of voorwaarden resteren nog en kan de onderliggende onderbouwing aan de raad beschikbaar worden gesteld? Welke aanvullende onzekerheden en afhankelijkheden gelden voor Wonen II, in het bijzonder ten aanzien van de randweg, grondverwerving, water, verkeer, ecologie, stikstof en netcongestie, en welk financieel risico resteert daarbij voor de gemeente?



Antwoord

Met dit raadsvoorstel wordt niet vastgesteld of Wonen I en Wonen II reeds volledig technisch, planologisch, juridisch en financieel uitvoerbaar zijn. De definitieve uitvoerbaarheid moet met actuele onderzoeken bij de planologische procedure worden aangetoond.

KERN8 - Vraag 12.1: woningbouwprogramma

Vraag

Welk woningbouwprogramma wordt met het stedenbouwkundig kader voor Wonen I en Wonen II vastgelegd, uitgesplitst naar: sociale huur; middenhuur; betaalbare koop; overige koop; woningtypen; doelgroepen?

Antwoord

Het stedenbouwkundig kader legt geen aantallen per woningtype, prijscategorie of doelgroep vast.

KERN8 - Vraag 12.2: borging en wijzigingsruimte

Vraag

Welke onderdelen van het programma zijn publiekrechtelijk of contractueel geborgd en welke kunnen in latere planfasen nog worden gewijzigd?

Antwoord

Het stedenbouwkundig kader legt de ruimtelijke hoofdstructuur en kwaliteitsuitgangspunten vast als gemeentelijk toetsingskader. Het stedenbouwkundig kader legt geen programma vast.

KERN8 - Vraag 13.1: onderzoeken voor Wonen I

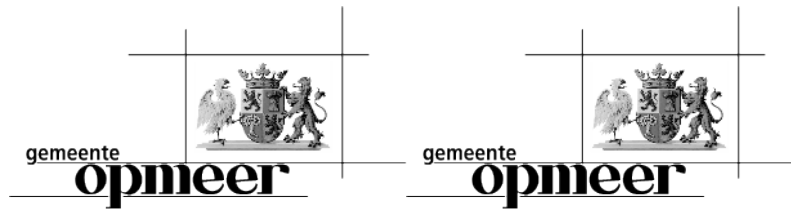
Vraag

Welke onderzoeken zijn voor Wonen I afgerond op het gebied van: verkeer en ontsluiting; geluid; water en bodem; ecologie en stikstof; netcongestie en energievoorziening; archeologie; financiële uitvoerbaarheid?

Welke onderzoeken of besluiten ontbreken nog?

Antwoord

Het stedenbouwkundig kader is een ruimtelijk beleidskader en bevat niet de definitieve onderzoeksbasis voor planologische toestemming voor een concreet bouwplan. Het is aan de ontwikkelaar om bij de concrete planuitwerking en aanvraag de onderzoeken en onderbouwing aan te leveren die nodig zijn om de uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling aan te tonen. De gemeente beoordeelt vervolgens of de aangeleverde onderzoeken volledig, actueel en voldoende zijn voor de publiekrechtelijke besluitvorming.



KERN8 - Vraag 13.4: status van de uitgangspunten voor Wonen II

Vraag

Welke uitgangspunten voor Wonen II worden met het huidige kader definitief vastgelegd, welke blijven indicatief en welke toekomstige besluiten zijn nog nodig?

Antwoord

Met het stedenbouwkundig kader stelt de raad voor Wonen II het gemeentelijke toetsingskader voor een toekomstige planuitwerking vast. De exacte begrenzing en verkaveling, de aantallen woningen per ontwikkelveld, woningtypen, bouwvormen, de precieze ligging en inrichting van ontsluitingen en de fasering worden niet met dit kader vastgesteld.

Categorie C - Direct betrekking op het voorliggende besluit

De vragen in deze categorie hebben rechtstreeks betrekking op de technische inhoud, werking of onderbouwing van het stedenbouwkundig kader waarover de raad wordt gevraagd te besluiten. Zij gaan onder meer over de tekst en kaarten van het kader, de daarin opgenomen ruimtelijke uitgangspunten en toetsingscriteria, de begrenzing en betekenis van aanduidingen en de samenhang tussen onderdelen van het kader.

Deze vragen worden afzonderlijk inhoudelijk beantwoord. De beantwoording bevat hierbij niet eventuele aspecten die geen rechtstreeks technisch aspect van de inhoud, werking of onderbouwing van het stedenbouwkundig kader betreffen.

Lokale Partij Opmeer - Vraag 1: leesbaarheid van de kaarten

Vraag

Op de kaartjes is de bestaande bebouwing net zo wazig als de toekomstige bebouwing. De LPO verzoekt om de bestaande bebouwing en straten op de kaarten duidelijk te tekenen.

Antwoord

In vrijwel alle illustraties is de bestaande bebouwing grijs weergegeven en door middel van de legenda onderscheiden van de toekomstige bebouwing en structuren.

De illustratie op pagina 5 vormt daarop een uitzondering. Deze kaart is overgenomen uit de vastgestelde Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost en laat zien welke bebouwing tot het historische dorpslint wordt gerekend. De kaart dient als achtergrond voor de wijze waarop het stedenbouwkundig kader binnen de gebiedsvisie past. Omdat een gewijzigde weergave niet meer zou aansluiten op de oorspronkelijke kaart uit de gebiedsvisie, wordt deze illustratie niet aangepast.

De kaart op pagina 27 geeft de globale zoekruimte aan voor een centrale verblijfsplek in Wonen II. De exacte locatie, begrenzing en inrichting daarvan worden pas bepaald bij een eventuele concrete vervolgitwerking van Wonen II.

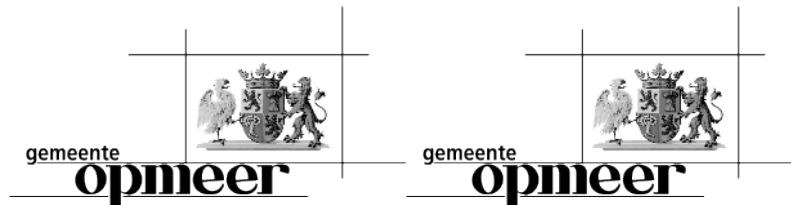
Lokale Partij Opmeer - Vraag 2: begrenzing van Wonen I

Vraag

Voor het 1e deel van circa 300 huizen gaat u een Bopa procedure doen. De LPO verzoekt om dit deel op de kaarten duidelijk te omkaderen zodat wij goed kunnen onderscheiden wat het verschil is tussen bestaand en nieuw.

Antwoord

Het stedenbouwkundig kader legt de ruimtelijke uitgangspunten en toetsbare randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost vast. Het is geen uitwerking van een specifiek bouwplan en stelt daarom geen exacte planologische begrenzing voor een bouwplan vast.



Wonen I ligt globaal ten noorden van de wijkontsluiting en Wonen II globaal ten zuiden daarvan. De exacte begrenzing en ontwikkelmogelijkheden worden bepaald bij de uitwerking van de concrete plannen. Daarbij moet de uitvoerbaarheid tijdens de planologische procedure met de benodigde onderzoeken worden onderbouwd, onder meer ten aanzien van verkeer en spuitzonering. Het kader loopt niet vooruit op de uitkomsten daarvan.

Lokale Partij Opmeer - Vraag 3: auto- en fietsontsluitingen

Vraag

Ook het verzoek om de uitgangen voor auto en fiets duidelijk aan te geven.

Antwoord

Het kader bevat afzonderlijke kaarten en uitgangspunten voor auto-, fiets- en voetgangersverbindingen. Daarmee wordt de hoofdstructuur vastgelegd. De exacte ligging en inrichting van kruispunten, oversteekplaatsen en interne routes volgen bij het stedenbouwkundig plan en de verkeerskundige uitwerking.

KERN8 - Vraag 1: besluitvormingsruimte van de raad

Vraag

Besluitvormingsruimte van de gemeenteraad Welke inhoudelijke, ruimtelijke, programmatische en financiële uitgangspunten voor Wonen I en Wonen II liggen inmiddels vast door raadsbesluiten, collegebesluiten, privaatrechtelijke overeenkomsten en grondposities? Welke onderdelen van het voorliggende stedenbouwkundig kader kan de gemeenteraad nog inhoudelijk wijzigen en welke juridische, contractuele of financiële gevolgen kunnen aan wijzigingen zijn verbonden?

Antwoord

De woningbouwlocatie, de globale omvang en de hoofdkoers van de gebiedsontwikkeling waren reeds vastgelegd in de Gebiedsvisie en het Omgevingsprogramma Hoogwoud-Oost.

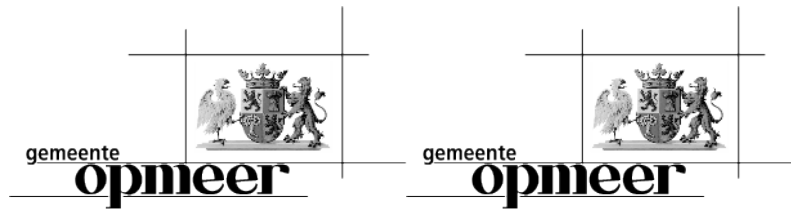
Met het voorliggende besluit stelt de raad de ruimtelijke uitgangspunten en toetsbare spelregels voor het gebied vast. Deze hebben onder meer betrekking op het groenblauwe raamwerk, de landschapslijnen, de hoofdontsluitingsstructuur, de ontwikkelvelden, de woonmilieus en de beeldkwaliteit. De raad kan het kader gewijzigd of ongewijzigd vaststellen of besluiten het niet vast te stellen.

Als naast de gebiedsvisie geen aanvullend ruimtelijk toetsingskader wordt vastgesteld, blijft de globalere gebiedsvisie het gemeentelijke kader voor de beoordeling van concrete plannen.

KERN8 - Vraag 6: participatie en beïnvloedingsruimte

Vraag

Participatie en beïnvloedingsruimte



Welke onderdelen van het stedenbouwkundig kader waren tijdens de participatie daadwerkelijk beïnvloedbaar, welke onderdelen lagen toen al vast en welke concrete wijzigingen zijn naar aanleiding van de participatie in het definitieve kader aangebracht?

Antwoord

Tijdens de participatie kon invloed worden uitgeoefend op de ruimtelijke uitwerking en de toetsingscriteria van het conceptkader. Daarbij ging het onder meer om de landschapslijnen, zichtlijnen, overgangen naar bestaande percelen, groen en water, privacymaatregelen, de hoofdontsluitingsstructuur en de leesbaarheid van de kaarten.

De woningbouwlocatie, de globale omvang en de hoofdkoers van de gebiedsontwikkeling waren reeds vastgelegd in de Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost. Ook wetgeving en vastgesteld beleid vormden randvoorwaarden.

Naar aanleiding van de participatie zijn verschillende aanpassingen doorgevoerd, zoals de noordelijke en zuidelijke landschapslijn, afstanden en zichtlijnen bij bestaande woningen en de toepassing van jaarrond groene struweelkragen. Ook zijn maatregelen tegen het direct inschijnen van autolichten toegevoegd en zijn verschillende begrippen verduidelijkt. Een volledig overzicht van de ontvangen reacties, de beoordeling daarvan en de naar aanleiding daarvan aangebrachte wijzigingen is opgenomen in bijlage 2 bij de raadsstukken, 'Beantwoording ingekomen reacties'.

KERN8 - Vraag 15.1: begrippen Oeverwal en Overwal

Vraag

Kunnen de begrippen "Oeverwal", "Overwal", "wijk Oeverwal/Overwal" en "park Oeverwal" eenduidig worden definieert en de bedoelde gebieden, straten en percelen op kaart aangeven?

Antwoord

De term 'Overwal' is niet gevonden in de stukken. Indien deze benaming onverhoopt in de stukken voorkomt, betreft dit een verschrijving van 'Oeverwal'.

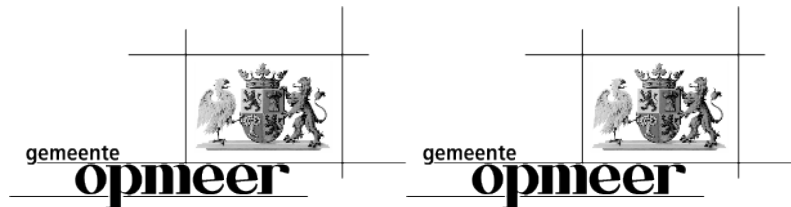
Met de woonbuurt Oeverwal wordt overeenkomstig de Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost de bestaande woonbuurt bedoeld rond de straten Oeverwal en Barnsteen. Het betreft de woningen die via deze straten worden ontsloten op respectievelijk de Herenweg en de Ooster Boekelweg.

Met park Oeverwal wordt overeenkomstig de gebiedsvisie de openbaar toegankelijke groene zone bedoeld tussen de woningen in de woonbuurt Oeverwal en Tuincentrum De Boet. De watergang Dieringer maakt onderdeel uit van deze zone. Deze benamingen worden in het stedenbouwkundig kader consequent op deze wijze gebruikt.

KERN8 - Vraag 15.2: begrenzing Wonen I en Wonen II

Vraag

Kan de exacte begrenzing van Wonen I en Wonen II op kaart worden aangegeven, inclusief de landschapszone en woonclusters?



Antwoord

Het stedenbouwkundig kader legt de ruimtelijke uitgangspunten en toetsbare randvoorwaarden voor Hoogwoud-Oost vast. Het bevat geen uitgewerkt bouwplan en stelt daarom geen exacte planologische of kadastrale begrenzing van Wonen I en Wonen II vast.

Wonen I ligt globaal ten noorden van de wijkontsluiting en omvat de eerste ontwikkeling van circa 300 woningen en het eventuele aanvullende programma. Wonen II ligt globaal ten zuiden van de wijkontsluiting en betreft een mogelijke toekomstige ontwikkeling van circa 350 woningen. De landschapszone, de landschapslijnen en de beoogde woonclusters zijn op de kaarten als ruimtelijke hoofdstructuur weergegeven.

De exacte begrenzing en ontwikkelmogelijkheden volgen bij de uitwerking van concrete plannen en de daarvoor te doorlopen planologische procedures. Daarbij moet de uitvoerbaarheid met de benodigde onderzoeken worden onderbouwd, onder meer ten aanzien van verkeer en spuitzonering. Het kader loopt niet vooruit op de uitkomsten daarvan.

KERN8 - Vraag 15.3: betekenis van de afstand van 25 meter

Vraag

Geldt de op bladzijde 16 genoemde minimale afstand van 25 meter tussen woonclusters ook tussen nieuwe woonclusters en bestaande woonpercelen? Zo nee, welke minimale afstand geldt daar en op welk uitgangspunt is dat gebaseerd?

Antwoord

De op pagina 17 genoemde afstand van minimaal 25 meter geldt tussen twee nieuwe woonclusters binnen de landschapszone naar de open polder, gemeten vanaf de woonperceelsgrenzen. Deze afstand geldt niet automatisch tussen bestaande woonpercelen en een nieuw wooncluster.

Voor die verhouding is in het kader geen uniforme minimale afstand vastgelegd. De uiteindelijke inrichting van de landschapszone hangt samen met de verdere uitwerking van de randweg, waterberging, natuurcompensatie en de precieze situering van de woonclusters. Het nu vastleggen van één vaste afstand zou vooruitlopen op die samenhangende uitwerking en de mogelijkheden daarvoor onnodig beperken.

Dit betekent niet dat de situering ten opzichte van bestaande woningen vrij is. Het kader schrijft voor dat de landschapszone een open en groene inrichting krijgt met extensieve woonclusters van vijf tot vijftien woningen, die vrij in het groen liggen en geen lange gesloten gevelwand vormen. Daarmee wordt een ruimere en opener overgang beoogd dan bij reguliere aaneengesloten woningbouw. Bij de concrete planuitwerking moeten de afstand, oriëntatie en inrichting zo worden bepaald dat de gevolgen voor privacy, inkijk en het woon- en leefklimaat van bestaande bewoners zorgvuldig worden betrokken.

De exacte situering wordt vervolgens onderbouwd en beoordeeld in de planologische procedure. Het bestaande vrije uitzicht kan daarbij niet worden gegarandeerd, maar de gevolgen van nieuwe bebouwing moeten binnen de uitgangspunten van het kader ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

KERN8 - Vraag 15.4: Dieringer

Vraag

Wat is de huidige breedte en waterstaatkundige functie van de Dieringer ter hoogte van de bestaande woonwijk? Kan worden bevestigd dat tenminste de bestaande breedte wordt gehandhaafd? Indien versmalling mogelijk blijft, is dit hydrologisch onderzocht en afgestemd met het Hoogheemraadschap?

Antwoord

De Dieringer is niet de watergang in de noordelijke landschapslijn, maar ligt noordelijker. Het plangebied raakt de Dieringer uitsluitend ter hoogte van de landschapszone naar de open polder. Het kader bevat geen uitgangspunten over de exacte breedte, het technische profiel of eventuele aanpassingen van de Dieringer.

De watergang in de noordelijke landschapslijn heeft een functie binnen de waterhuishouding van het plan. In het kader is ter plaatse een bebouwings- en beplantingsvrije zone van 11 meter vastgelegd, waarbinnen de bestaande watergang ligt. Het kader bepaalt niet hoe de watergang binnen deze zone technisch wordt vormgegeven. De beschikbare ruimte maakt het wel mogelijk om de watergang in de bestaande breedte te behouden.

Over de exacte maatvoering en onderbouwing van eventuele wijzigingen wordt met de vaststelling van het kader geen besluit genomen.

KERN8 - Vraag 15.5: Bolakker, Barnsteen en Kreekrug

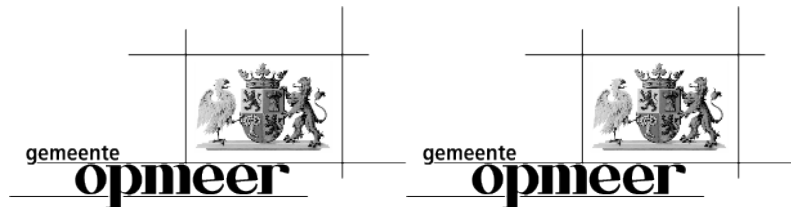
Vraag

Geldt het op bladzijde 10 genoemde uitgangspunt dat de erfgrens leidend is, naast Bolakker 9 en 10 ook voor de bestaande woonpercelen aan de Barnsteen? Zo nee, welk uitgangspunt geldt daar? Geldt het op bladzijde 10 genoemde uitgangspunt dat de erfgrens leidend is, naast Bolakker 9 en 10 ook voor de bestaande woonpercelen aan de Barnsteen en Kreekrug? Zo nee, welke uitgangspunten gelden voor deze bestaande woonpercelen en waarop is het verschil gebaseerd?

Antwoord

Voor de bestaande woningen rond de noordelijke landschapslijn geldt geen uniforme meetwijze of afstand. De woningen en percelen aan de Bolakker, Barnsteen en Kreekrug hebben ieder een andere ligging en oriëntatie ten opzichte van de watergang, het plangebied en de toekomstige openbare ruimte. Daarom is per locatie bepaald welke afstand of groene afscherming passend is.

Voor het gedeelte ter hoogte van de Barnsteen geldt als algemeen uitgangspunt dat de noordelijke landschapslijn minimaal 20 meter breed is, gemeten vanaf de snijlijn tussen land en water aan de zijde van de bestaande bebouwing. Meten vanaf de bestaande woonpercelen zou hier, gelet op de ligging van de watergang en de tussenliggende gronden, geen passende weergave geven van de ruimtelijke overgang.



Ter hoogte van Bolakker 9 en 10 staan de bestaande woningen relatief dicht bij het plangebied. Daarom is daar aanvullend minimaal 25 meter vastgelegd tussen de bestaande perceelsgrens en de rooilijn van de toekomstige bebouwing. Daarnaast wordt een minimaal 5 meter brede, jaarrond groene struweelkraag aangebracht om inkijk en lichthinder te beperken.

Kreekrug 31 en Barnsteen 12 hebben door hun ligging en de diepte van de bestaande percelen al meer afstand tot het ontwikkelgebied. Een aanvullende afstandseis is daar daarom niet nodig geacht. Omdat de private percelen wel direct aan het plangebied grenzen en inkijk een aandachtspunt kan zijn, wordt ook daar een minimaal 5 meter brede, jaarrond groene struweelkraag toegepast. De overige woningen aan de Kreekrug maken geen onderdeel uit van de noordelijke landschapslijn.

Barnsteen 14 is hoofdzakelijk gericht op de landschapszone naar de open polder en wordt vanuit die ruimtelijke situatie beoordeeld, overeenkomstig de overige woningen in deze rij. Door de aanwezige tussenliggende gronden en de overgang naar het open landschap is de directe relatie met nieuwe bebouwing daar anders dan bij Bolakker 9 en 10. Daarom is voor deze locatie geen afzonderlijke afstands- of afschermingseis in de noordelijke landschapslijn opgenomen.

Voor de noordelijke landschapslijn geldt in algemene zin dat direct inschijnen van autolichten in bestaande woningen moet worden voorkomen. Waar dit bij de concrete inrichting aan de orde is, moet daarvoor passende groene afscherming worden ingepast.

KERN8 - Vraag 15.6: gemotoriseerd verkeer in landschapslijnen

Vraag

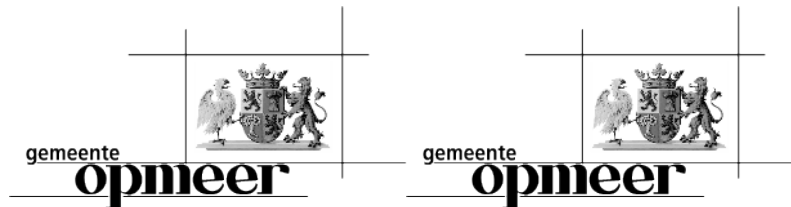
Waar wordt een uitzondering gemaakt op het uitgangspunt dat landschapslijnen voetgangerszones zijn? Welke verkeersfunctie en vormen van gemotoriseerd verkeer zijn daar toegestaan en hoe is mogelijke hinder voor bestaande woningen beoordeeld en welke concrete ontwerp- of inrichtingsmaatregelen zijn voorzien om deze hinder te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken?

Antwoord

De landschapslijnen zijn primair groenblauwe verbindingen voor wandelen en fietsen. Als algemeen uitgangspunt geldt dat één zijde autovrij wordt ingericht, behoudens incidenteel verkeer, en dat aan de andere zijde een autoluwe ontsluiting van aangrenzende woningen mogelijk is.

De noordelijke landschapslijn vormt een locatiespecifieke variant vanwege de aansluiting op de bestaande woonbuurt. De bestaande watergang vormt hier de noordelijke grens van het plangebied. Binnen het plangebied is al verharding nodig voor de autoluwe ontsluiting van nieuwe woningen. Via deze ontsluiting mogen daarom ook maximaal twee collectieve parkeerterreinen worden ontsloten. Hiermee wordt een afzonderlijke ontsluitingsweg elders in het plangebied voorkomen, blijft de totale hoeveelheid verharding beperkt en ontstaat meer ruimte voor groen en rust.

In het voorliggende kader zijn de aanvullende verkeersbewegingen en de daarmee samenhangende hinder, gelet op het beperkte aantal parkeerterreinen en de vastgelegde afstands- en inrichtingsmaatregelen, als beperkt en ruimtelijk aanvaardbaar beoordeeld. Daarbij gelden onder meer



eisen aan de breedte van de rijbaan, groene struweelkragen en het voorkomen van direct inschijnende autolichten in bestaande woningen.

De exacte inrichting, verkeersintensiteiten en gevolgen voor de omgeving moeten bij het concrete plan nader worden onderbouwd en worden door de gemeente bij de planologische procedure getoetst.

KERN8 - Vraag 15.7: functies in de landschapslijn

Vraag

Welke gebruiksfuncties zijn toegestaan in de landschapslijn direct langs de bestaande woonwijk? Zijn naast groen, water en voetgangersverbindingen ook verblijfs-, speel- of andere recreatieve functies mogelijk?

Antwoord

De noordelijke landschapslijn wordt ingericht als openbaar groenblauw gebied met een watergang, taluds, groen, ecologische waarden en wandel- en fietsroutes. Ondergeschikt recreatief medegebruik, zoals wandelen en een enkele zitgelegenheid langs de route, is mogelijk.

Specifieke speel-, verblijfs- en ontmoetingsplekken worden in hoofdzaak in de parkachtige dwarslopers voorzien. De exacte inrichting van de noordelijke landschapslijn volgt bij de planuitwerking.

KERN8 - Vraag 15.8: bouwhoogten, woningtypen en privacy

Vraag

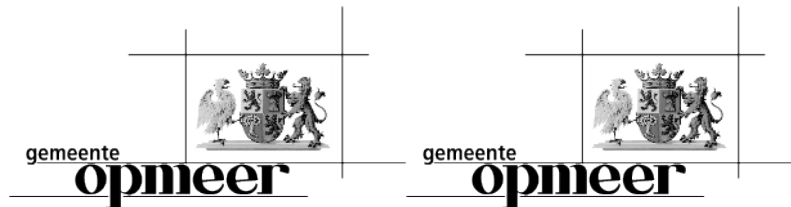
Welke maximale bouwhoogten, woningtypen en bouwvormen zijn toegestaan in de woonclusters die grenzen aan de bestaande percelen Bolakker 9 en 10, Kreekrug 31 en Barnsteen 12? Zijn daar duplexwoningen, appartementen of andere gestapelde woonvormen toegestaan? Welke minimale afstanden gelden tussen deze nieuwe bebouwing en de bestaande woonpercelen, en op welke wijze is bij de situering, bouwhoogte en toepassing van de voorziene struweelkragen rekening gehouden met privacy, inkijk en uitzicht vanuit en naar de bestaande woningen?

Antwoord

Voor nieuwe woningen die grenzen aan de bestaande woonbuurt Oeverwal geldt een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met een kap. Deze beperking geldt ongeacht het woningtype. De concrete woningtypen in de noordelijke landschapslijn worden niet in dit stedenbouwkundig kader vastgelegd.

Op basis van de huidige inzichten en verwachtingen wordt langs de noordelijke landschapslijn gedacht aan twee-onder-een-kapwoningen. Dit woningtype maakt een doelmatige benutting mogelijk van de ontsluiting van de aangrenzende woningen en past bij de gewenste overgang naar de bestaande woonbuurt. Het stedenbouwkundig kader schrijft dit woningtype echter niet verplicht voor. Andere woningtypen, waaronder duplexwoningen of gestapelde woonvormen, zijn daarom niet op voorhand uitgesloten, maar moeten binnen de maximale bouwhoogte en de overige ruimtelijke criteria passen.

Voor de noordelijke landschapslijn geldt dat het openbare gebied minimaal 20 meter breed is, gemeten vanaf de snijlijn tussen land en water aan de zijde van de bestaande bebouwing. Alleen bij



Bolakker 9 en 10 geldt aanvullend minimaal 25 meter tussen de bestaande perceelsgrens en de rooilijn van de nieuwe bebouwing.

Bij Bolakker 9 en 10, Kreekrug 31 en Barnsteen 12 wordt een minimaal 5 meter brede en 3 tot 5 meter hoge, jaarrond groene struweelkraag aangebracht. Deze moet bij oplevering van de aangrenzende woningen volwaardig begroeid zijn. De maximale bouwhoogte, afstanden, struweelkragen en verdere situering en oriëntatie van de bebouwing dragen gezamenlijk bij aan het beperken van inkijk en gevolgen voor de privacy.

De concrete woningtypen, bouwvormen en situering worden bij de planuitwerking bepaald en vervolgens in de planologische procedure beoordeeld.

KERN8 - Vraag 16.1: beïnvloedbare en vastliggende onderdelen

Vraag

Welke onderdelen waren bij aanvang van het participatieproces beïnvloedbaar en welke lagen toen al vast door besluiten, overeenkomsten of grondposities?

Antwoord

Bij aanvang van de participatie waren de ruimtelijke uitwerking en de toetsingscriteria van het conceptkader beïnvloedbaar. Daarbij ging het onder meer om de inrichting en maatvoering van de landschapslijnen, zichtlijnen, overgangen naar bestaande percelen, groen en water, maatregelen voor privacy en lichthinder, de nadere uitwerking van de ontsluitingsstructuur en de leesbaarheid van de kaarten.

De keuze voor woningbouw in Hoogwoud-Oost, de globale ligging en omvang van de ontwikkelgebieden en de hoofdkeuze van de gebiedsontwikkeling waren al vastgelegd in de Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost en nader uitgewerkt in het omgevingsprogramma. Ook wet- en regelgeving en vastgesteld gemeentelijk beleid vormden randvoorwaarden.

KERN8 - Vraag 16.2: wijzigingen na participatie

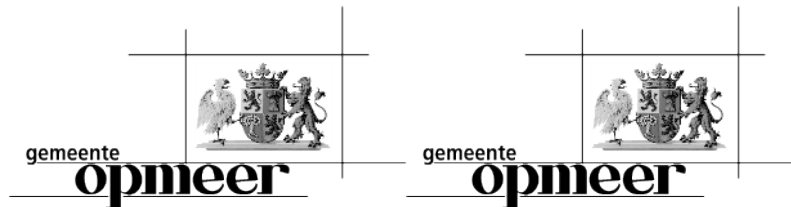
Vraag

Welke concrete wijzigingen zijn naar aanleiding van de participatie in het definitieve stedenbouwkundig kader aangebracht?

Antwoord

De wijzigingen die naar aanleiding van de participatie in het definitieve stedenbouwkundig kader zijn aangebracht, zijn per ontvangen reactie weergegeven in bijlage 2 bij de raadsstukken, 'Beantwoording ingekomen reacties'. Daarin is per reactie de gemeentelijke beoordeling opgenomen en is aangegeven of en op welke wijze het kader is aangepast.

Om een selectieve of dubbele weergave te voorkomen, worden deze wijzigingen hier niet opnieuw samengevat. Aan de hand van de volledige beantwoording kan de raad de afzonderlijke wijzigingen en de daaraan ten grondslag liggende afwegingen beoordelen.



KERN8 - Vraag 16.3: niet overgenomen voorstellen

Vraag

Welke voorstellen of wensen zijn niet overgenomen vanwege eerdere besluiten of privaatrechtelijke afspraken? Op welke besluiten of afspraken was dit gebaseerd?

Antwoord

Voorstellen of wensen zijn niet afgewezen op grond van privaatrechtelijke afspraken. Deze afspraken zijn niet als toetsingskader of als vervanging van de ruimtelijke belangenafweging gebruikt.

De ingediende voorstellen zijn beoordeeld vanuit een bredere afweging van de betrokken belangen. Daarbij zijn onder meer de privacy en het woon- en leefklimaat van bestaande bewoners, de landschappelijke en groene inpassing, de ruimtelijke kwaliteit en uitvoerbaarheid en het belang van de realisatie van nieuwe woningen betrokken. Bij het bepalen van afstanden is gezocht naar voldoende ruimte voor een zorgvuldige overgang en groene inpassing, zonder de afstand onnodig groot te maken en daarmee de mogelijkheden voor woningbouw onevenredig te beperken.

De beoordeling van de afzonderlijke voorstellen en de redenen waarom deze geheel, gedeeltelijk of niet zijn overgenomen, zijn per reactie opgenomen in bijlage 2 bij de raadsstukken, 'Beantwoording ingekomen reacties'. Om een selectieve of dubbele weergave te voorkomen, worden deze voorstellen hier niet opnieuw samengevat.

KERN8 - Vraag 16.4: volledigheid van de participatiebeantwoording

Vraag

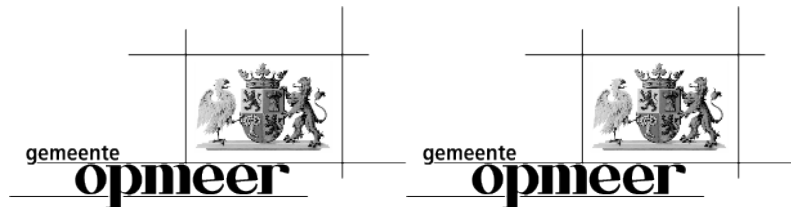
Zijn alle tijdig ingediende schriftelijke reacties betrokken bij de beantwoording en de totstandkoming van het definitieve kader? Kan per relevant onderwerp worden aangegeven: hoeveel reacties zijn ontvangen; hoe deze zijn beoordeeld; welke tot aanpassing hebben geleid; waarom overige reacties niet zijn overgenomen?

KERN8 vraagt hierbij specifiek aandacht voor de begrenzing en terminologie van Oeverwal, de Dieringer, de landschapslijnen, de aansluiting op de bestaande woonwijk en de afstand tot bestaande woonpercelen. Kan tevens worden aangegeven of naast participatiereacties formele zienswijzen, bezwaren of andere schriftelijke reacties zijn ontvangen, hoeveel dit er waren en volgens welke procedure deze zijn behandeld?

Antwoord

Alle 38 tijdig ontvangen schriftelijke reacties zijn betrokken bij de totstandkoming van het definitieve stedenbouwkundig kader en opgenomen in bijlage 2 bij de raadsstukken, 'Beantwoording ingekomen reacties'. Per reactie is de inhoud samengevat, is de gemeentelijke beoordeling weergegeven en is aangegeven of en op welke wijze het kader is aangepast.

De participatie over het conceptkader was geen formele zienswijzen- of bezwaarprocedure. Hoewel het door de gemeenteraad vastgestelde participatiebeleid vanwege het moment waarop dit traject is gestart formeel nog niet op deze besluitvorming van toepassing is, is bij de inrichting van de



participatie wel bij dat beleid aangesloten. De participatie is breed ingericht om betrokkenen in de gelegenheid te stellen hun belangen, zorgen en voorstellen naar voren te brengen. De binnen deze ronde ontvangen schriftelijke inbreng is als participatiereactie behandeld.

Tegen de vaststelling van het stedenbouwkundig kader staat niet zelfstandig bezwaar of beroep open. Het kader maakt woningbouw nog niet planologisch mogelijk. Rechtsbescherming staat open bij de latere planologische besluiten en vergunningen, overeenkomstig de daarvoor geldende wet- en regelgeving. De mogelijkheden voor zienswijzen, bezwaar en beroep zijn ook toegelicht in de presentatie voor de beeldvormende bijeenkomst.

Er is geen afzonderlijke kwantitatieve uitsplitsing per thema gemaakt. Reacties kunnen op meerdere onderwerpen betrekking hebben, waardoor zo'n indeling een aanvullende selectie en interpretatie zou vragen. Bijlage 2 geeft de volledige behandeling per ingediende reactie weer en stelt de raad in staat deze in samenhang te beoordelen.