

Raadsvoorstel

Tabel registratiegegevens

Registratienummer	25.0017011
Zaaknummer	Z25000494
Datum oordeelsvormende raadsvergadering	29 januari 2026
Datum besluitvormende raadsvergadering	12 februari 2026
Van afdeling	Aanjaagteam Versnellen Woningbouw
Onderwerp	Vaststelling Stedenbouwkundig plan Hoogwoud-Zuid 5
Portefeuillehouder	Wethouder H.P.J.M. ter Veen

Samenvatting

Het Stedenbouwkundig plan Hoogwoud-Zuid 5 biedt de kaders voor de ontwikkeling van circa 45 woningen aan de Weijver. De plannen op dit plangebied hebben eerder de benamingen 'Hondenloslooplegebied' en 'Inbreilocatie De Weijver' gekend. Dit project is gericht op het realiseren van woningen voor jongeren en starters, 100% onder de betaalbaarheidsgrens en minimaal 30% sociale huurwoningen.

Inleiding

De ontwikkeling van Hoogwoud-Zuid 5 is voortgekomen uit een unaniem aangenomen motie in de gemeenteraad op 10 juli 2025. Deze motie gaf het college de opdracht om snel door te gaan met de voorbereiding van de ontwikkeling van dit woningbouwproject, waarbij de nadruk ligt op betaalbare woningen voor jongeren en starters. Het project zal voorzien in circa 45 woningen, waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen.

Begin 2024 is het besluit genomen om voor een periode van twee jaar niet actief te werken aan woningbouwplannen op het hondenloslooplegebied in Hoogwoud. Wel zou naar eventuele particuliere initiatieven worden gekeken als deze zouden worden ingediend. Naar aanleiding van een particulier

Raadsvoorstel

initiatief heeft de gemeenteraad bij de behandeling van de Meerjarenbegroting 2025 op 7 november 2024 een amendement aangenomen om te komen met een bestuursopdracht voor de uitgangspunten voor snelle realisatie van permanente woningen op het hondenlosloopgebied in Hoogwoud.

Na het opleveren van de rapportage 'Uitgangspunten bestuursopdracht IDW' is in juli 2025 unaniem een motie aangenomen om te komen tot de realisatie van permanente, betaalbare huur- en koopwoningen voor jongeren en starters op het hondenlosloopgebied.

De verdere uitvoering van het project bestaat uit het opstellen van een verkoopleidraad conform het stedenbouwkundig plan, de selectie van een ontwikkelaar en de toetsing van de planologische procedure. Dit is gepland voor 2026 en 2027, gevolgd door de bouw van de woningen gedurende, en oplevering van de woningen eind, 2028.

Voorgesteld besluit

1. het 'Stedenbouwkundig plan Hoogwoud-Zuid 5' vast te stellen.

Argumenten

1.1. Woningen voor jongeren en starters

Het voorgestelde plan voorziet in de bouw van circa 45 woningen, waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen. De focus ligt op het aanbieden van betaalbare woningen voor jongeren en starters, die in de regio Opmeer een toenemende behoefte hebben aan geschikte woonruimte. Door deze woningen te realiseren, draagt het project direct bij aan het oplossen van de woningnood voor deze specifieke doelgroepen. Het plan is daarmee volledig in lijn met de gemeentelijke visie om een toekomst in de eigen kern te bieden voor jongeren en starters. Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte voor diverse woningtypen, zodat er voor verschillende behoeftes passende woonruimte beschikbaar komt.

1.2. Een eigentijdse, groene woonomgeving

Het stedenbouwkundig plan is ontworpen met een sterke nadruk op een groene en waterrijke omgeving. De ontwikkeling van een groene leefomgeving binnen Hoogwoud-Zuid 5, samen met de bestaande groene buffers aan de randen en de integratie van watergangen, versterken de ecologische waarde van het gebied en dragen bij aan een aangename woonomgeving voor de toekomstige bewoners.

Verder wordt de woningbouw zo ingepast dat het qua uitstraling aansluit bij de recent gebouwde woningen op De Weijver. Hierdoor ontstaat een groene, moderne en duurzame woonwijk. Dit vormt een aangename balans tussen ecologie en het wonen van de toekomst. Deze benadering sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om een duurzaam en leefbaar Opmeer te creëren, waar de bewoners kunnen genieten van de natuur en een gezonde leefomgeving.

1.3. Een goede aansluiting en aanvulling op de bestaande infrastructuur

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een goed bereikbare locatie die aansluit op de bestaande infrastructuur. De ontsluiting van het plangebied wordt gerealiseerd via de Charles van der Nootstraat. Deze ontsluiting is verkeerskundig de meest optimale ontsluiting vanwege de scheiding van het verkeer naar enerzijds het sport- en recreatiepark en anderzijds de woonwijk van Hoogwoud. Ook

Raadsvoorstel

wordt op deze manier het parkeren in de wijk zoveel mogelijk voorkomen. De Charles van der Nootstraat kan de geringe hoeveelheid extra verkeer aan, alsook de kruising met de Koningspade.

Door de nieuwe ontsluiting ontstaan daarnaast nieuwe en veilige fiets-/wandelmogelijkheden tussen Hoogwoud, Opmeer en het sport- en recreatieterrein. Ook wordt de kruising tussen de Koningspade en De Weijver ontlast voor langzaam verkeer, wat de verkeersveiligheid ten goede komt.

Kanttekeningen

Vorrang voor inwoners uit Opmeer

Vooralsnog kunnen we geen voorrang verlenen aan eigen inwoners, omdat hiervoor een specifieke publiekrechtelijke grondslag nodig is. Uit onderzoek blijkt bovendien dat nieuwe woningen in de praktijk grotendeels terechtkomen bij inwoners uit onze eigen gemeente. Door te sturen op betaalbaarheid en woningtypologie – en waar mogelijk aanvullende instrumenten zoals de starterslening in te zetten – bieden we jongeren en starters de kans op een geschikte woning. In de verdere uitwerking onderzoeken we welke maatregelen we verder kunnen nemen om de eigen inwoners voorrang te kunnen verlenen.

Hondenlosloopgebied

Er is nog geen nieuwe locatie voor het hondenlosloopgebied. Helaas kan niet worden voorkomen dat deze locatie plaats moet maken voor woningbouw. Dit is het resultaat van de bredere maatschappelijke afweging die mede door het nu voorliggende stedenbouwkundig plan wordt gemaakt.

Parkeerbehoefte tijdens evenementen

In de verdere planuitwerking wordt gezocht naar een passende oplossing voor de parkeerbehoefte tijdens evenementen.

Beoogd maatschappelijk effect

Dit voorstel draagt bij aan de Toekomstvisie 2030 van de gemeente Opmeer, die gericht is op het creëren van een vitale en duurzame gemeenschap. Het project voorziet in de woningbehoefte van jongeren en starters, een belangrijke en groeiende doelgroep in Opmeer. Daarnaast draagt de groene inrichting van de wijk bij aan een gezonde leefomgeving voor de bewoners, en versterkt het de ecologische waarde van de regio. Het project bevordert ook de sociale cohesie door het aanbod van betaalbare woningen in een aantrekkelijke en goed bereikbare omgeving.

Wettelijk kader

Het vaststellen van het stedenbouwkundig plan is een kaderstellende bevoegdheid van de gemeenteraad. Deze bevoegdheid volgt uit artikelen 108 en 147 Gemeentewet (vaststelling van beleid en beleidskaders). De hieruit voortvloeiende uitvoering, zoals het organiseren van een verkoopprocedure en het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten voor de gebiedsontwikkeling, berust vervolgens bij het college van burgemeester en wethouders op basis van artikel 160 Gemeentewet.

Raadsvoorstel

Het vaststellen van een stedenbouwkundig plan is vormvrij en valt niet onder specifieke wetgeving. Wel is 'een goede omgevingskwaliteit' opgenomen in de centrale doelstellingen van de Omgevingswet (artikel 1.3 Omgevingswet). De toekomstige vergunningverlening wordt gebaseerd op het stedenbouwkundig plan en valt onder de Omgevingswet.

Het voorstel voldoet aan het gemeentelijk beleid, zoals de gemeentelijke structuurvisie, de PACT-afspraken en het coalitieprogramma 2022-2026 'Vitaal Opmeer'.

Participatie

In 2023 heeft de gemeente een uitgebreid participatieproces doorlopen, met een online enquête die door 595 mensen werd ingevuld, naast interviews met lokale sportverenigingen, evenementenorganisaties, en de dorpsraad van Hoogwoud. Terugkoppeling van de hier opgehaalde feedback is gegeven tijdens een informatieavond in december 2023. De uitkomsten van dit onderzoek zijn meegenomen tijdens het opstellen van het voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan. Het voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan is in oktober 2025 tijdens een inloopavond gedeeld met belanghebbenden. Ook tijdens deze avond en in de week daaropvolgend is eenieder in de gelegenheid gesteld om feedback te geven op het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte. Bijgevoegde Nota van Beantwoording, welke ook inzichtelijk is op www.woneninopmeer.nl, voorziet de opgehaalde reacties van een beantwoording. De input uit de online enquête en de informatie- en inloopavond is verwerkt in het definitieve stedenbouwkundig plan.

Tijdens de verdere planuitwerking zal nog een planologische procedure doorlopen moeten worden. Hierbij is mogelijkheid tot bezwaar en beroep. Tevens bestaat de mogelijkheid om tijdens raadsvergaderingen over dit stedenbouwkundig plan en/of de vaststelling van de planologische procedure in te spreken.

Communicatie

Bij de communicatie over het project zijn transparantie en betrokkenheid belangrijk. Er worden updates gegeven via www.woneninopmeer.nl, de gemeentepagina en sociale media. Het doel is om alle belanghebbenden goed geïnformeerd te houden en hen actief te betrekken bij de voortgang van het project.

Financiën

Het project wordt uitgevoerd op basis van een kostenneutrale opzet. De gemeentelijke plankosten worden voorgefinancierd vanuit het reeds verstrekte voorbereidingskrediet en worden gedekt middels de grondverkoop.

Uitvoering

Het project start in 2026 met het opstellen van een verkoopleidraad en de selectie van een ontwikkelaar die het plan gaat realiseren. In 2027 wordt een planologische procedure gevolgd om de woningbouw mogelijk te maken. Het bouwrijp maken van de grond zal naar verwachting starten in 2028, en de woningen worden naar verwachting opgeleverd eind 2028.

Raadsvoorstel

Bijlagen

1. 25.0017072 Stedenbouwkundig plan Hoogwoud-Zuid 5
2. 25.0014449 Nota van Beantwoording inloopavond Hoogwoud-Zuid 5 13-10-25

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelet op artikelen 108 en 147 Gemeentewet;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 6 januari 2026,

gehoord de behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering van 29 januari 2026;

besluit:

1. het 'Stedenbouwkundig plan Hoogwoud-Zuid 5' vast te stellen.

Besloten in de raadsvergadering van 12 februari 2026.

L. Gijben
griffier

H.M. Wiersema
voorzitter