gemeente opmeer

RUIMTELIJK ONTWIKKELKADER VOORMALIGE SCHOOLLOCATIE HOOGWOUD

4 NOVEMBER 2026

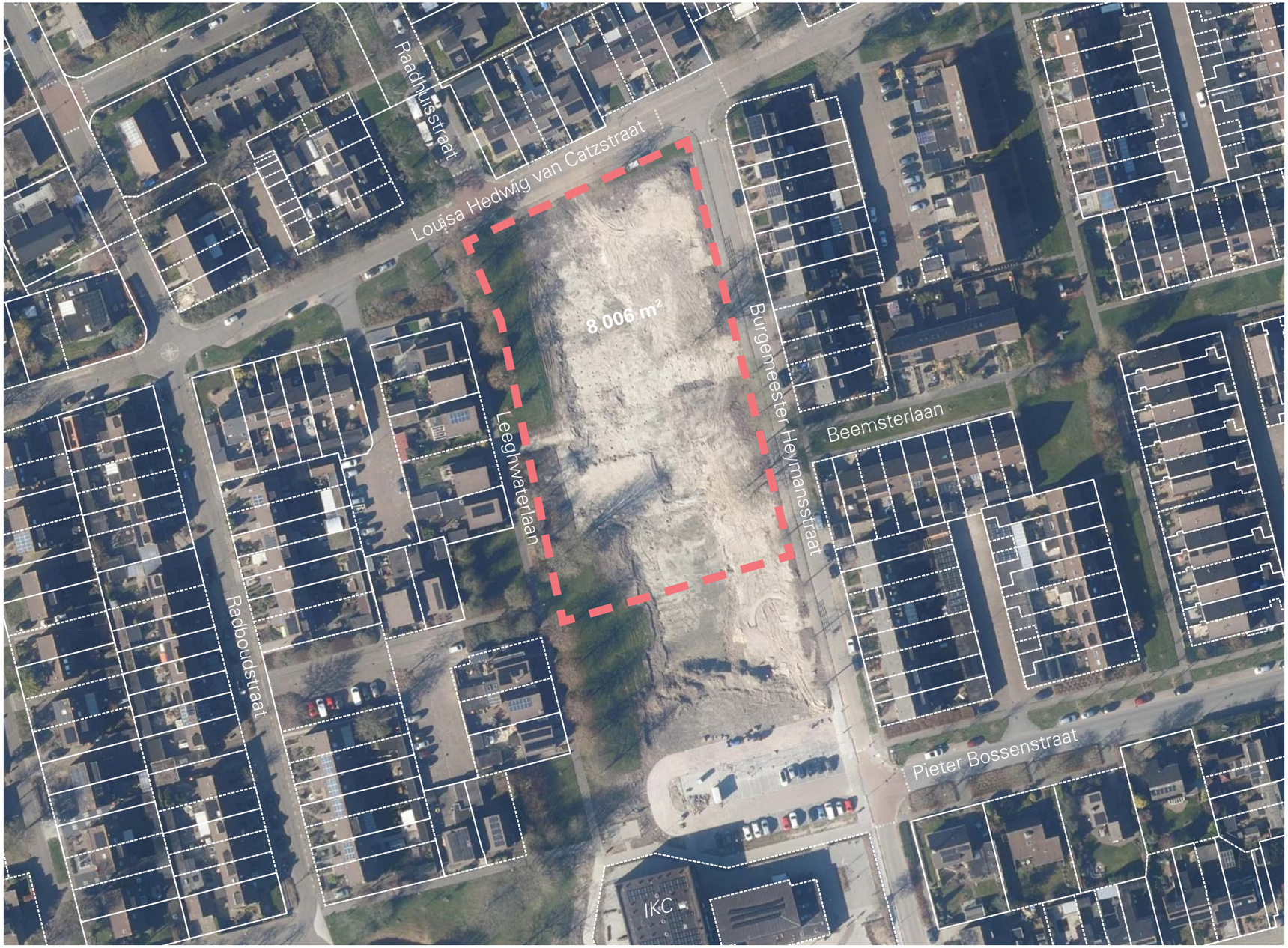
AKRO CONSULT

ROOSROS ARCHITECTEN

DE LOCATIE


Hervormde Kerk
Molen
Graaf Willem
Winkelcentrum
Tussen Die-
ringer en
Radboud
IKC
Tussen Van
Catz en Stolp
Van Van der Noot
tot Slickerstraat
Tussen Fuik en
Hanebalk
Natuurspeeltuin
Kerk
Sportvelden
Industriegebied
N241 richting Veenhuizen
Opmeer

DE KAVEL


Raadhuisstraat
Louisa Hedwig van Catzstraat
8.006 m²
Burgemeester Heymansstraat
Beemsterlaan
Leeghwaterlaan
Radboudstraat
Pieter Bossenstraat
IKC







HET PROGRAMMA

- Doorstroming faciliteren in Opmeer
- Woonvormen voor verschillende leefstijlen en levensfasen
- Sociale ontmoeting, veiligheid en zelfstandig wonen voor senioren

Eisen

- Minimaal 25 en maximaal 40 woningen voor senioren
- Minimaal 30% sociale huur (afgenomen door het gemeentelijk woonbedrijf)
- Minimaal 36% betaalbare koop (tot € 420.000, prijspeil 2026)
- Maximaal 34% vrije sector
- Ten minste 12 clusterwoningen
- Minimaal 50% nultredenwoningen

Wensen

- Variatie in woningtypen en woninggroottes
- Nultredenwoningen of grondgebonden
- Programma biedt voor senioren vanuit de gemeente Opmeer in verschillende woonsituaties een passende verhuisstap





MAXIMALE BOUWENVELOP



MAXIMALE BOUWENVELOP



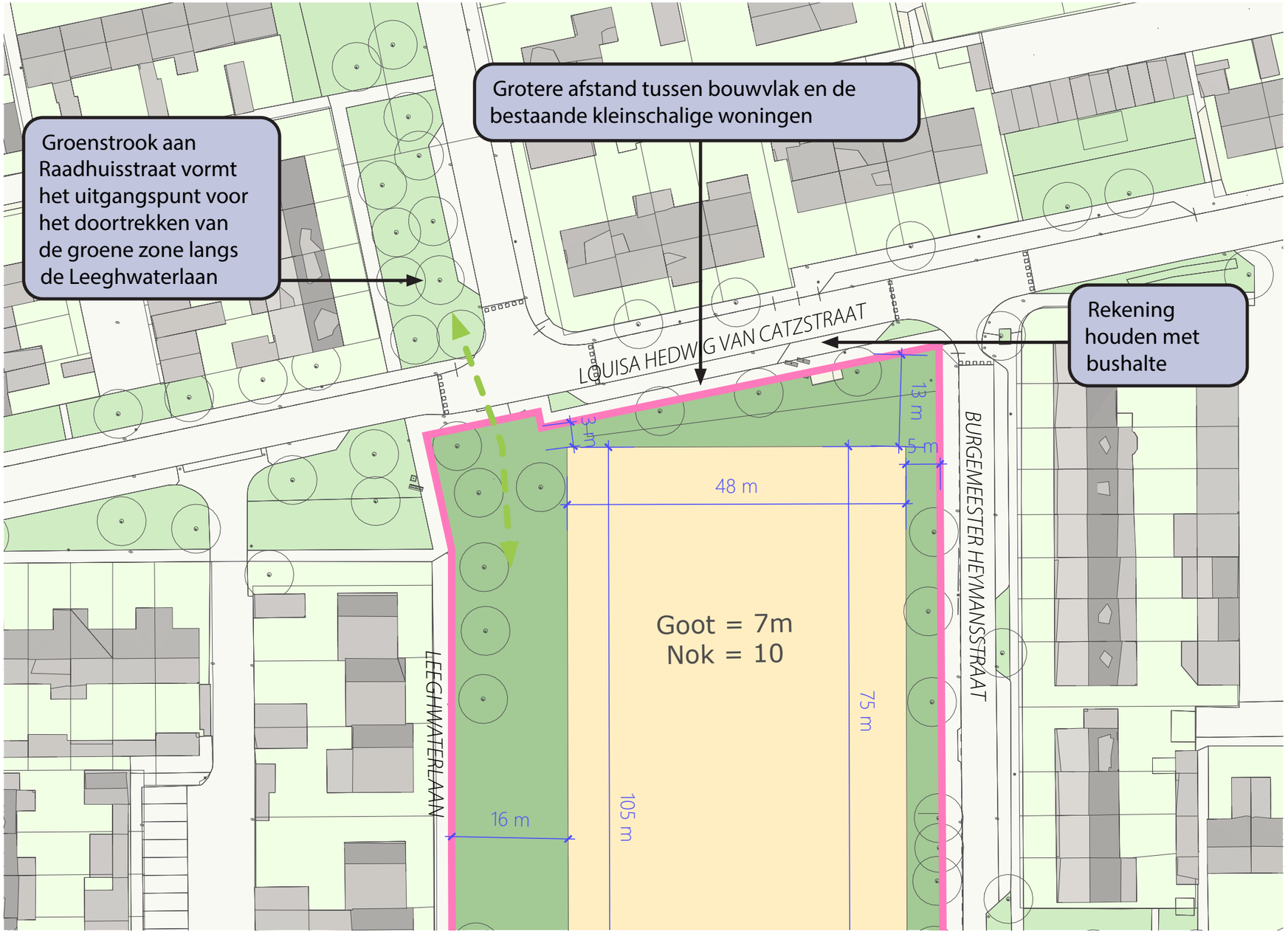
Eisen

- Bebouwing bestaat uit 1-2 bouwlagen + kap
- Binnen de zone van H=11 m zijn 3 lagen zonder kap toegestaan
- Parkeren en voortuinen worden binnen het bouwvlak opgelost

Wensen

- De randen worden zoveel mogelijk ingericht als openbare, groene buffers
- De verblijfskwaliteit van de groene strook is parkachtig ingericht (obv. BOSS principes)

MAXIMALE BOUWENVELOP | NOORDZIJDE - LOUISA HEDWIG VAN CATZSTRAAT



Kavel met blik op Louisa Hedwig van Catzstraat



Bestaande bebouwing



Groenstrook Raadhuisstraat



MAXIMALE BOUWENVELOP | OOSTZIJDE - BURGEMEESTER HEYMANSSTRAAT



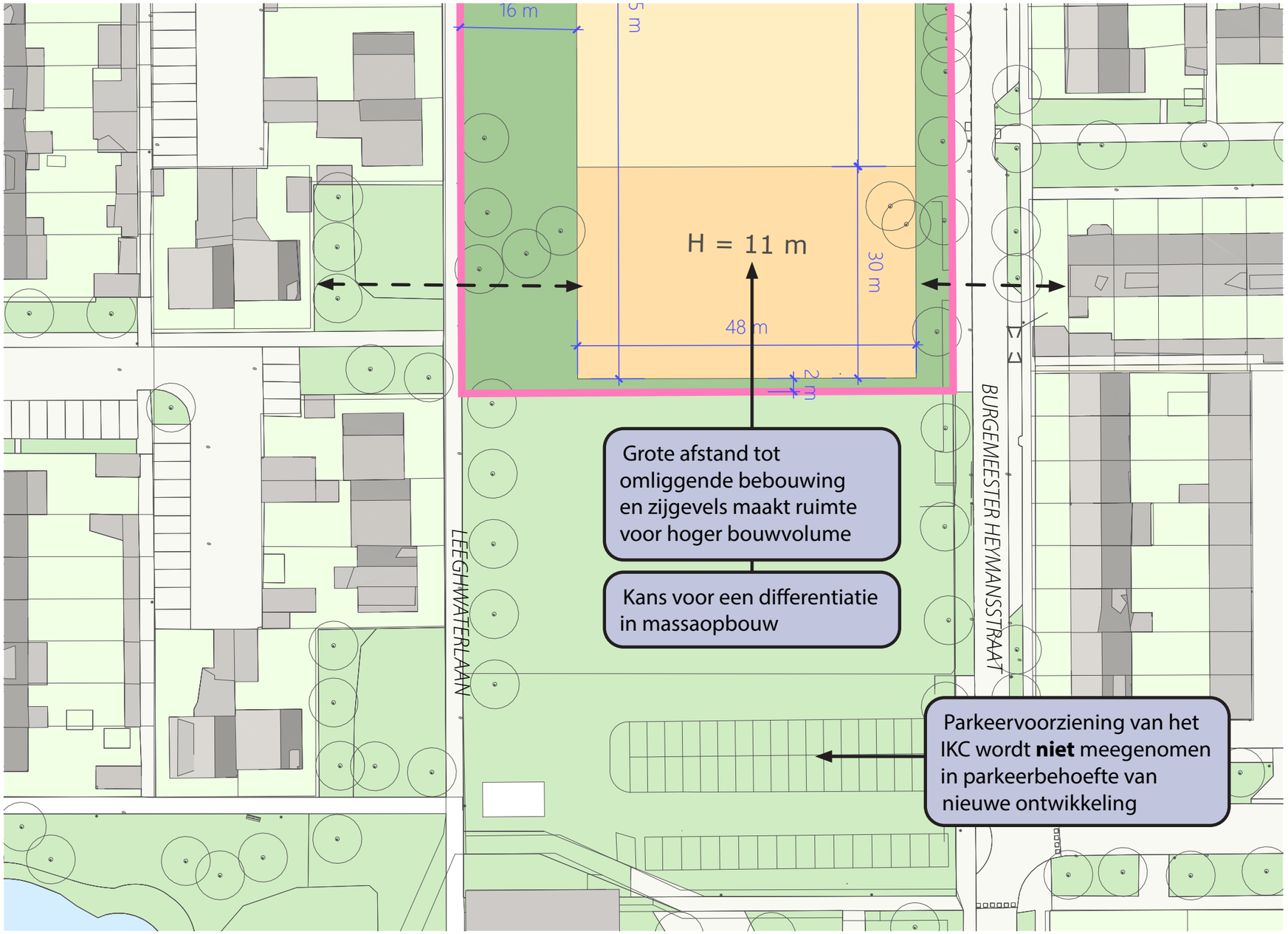
Burgemeester Heymansstraat



Twee lagen en kap



MAXIMALE BOUWENVELOP | ZUIDZIJDE - IKC



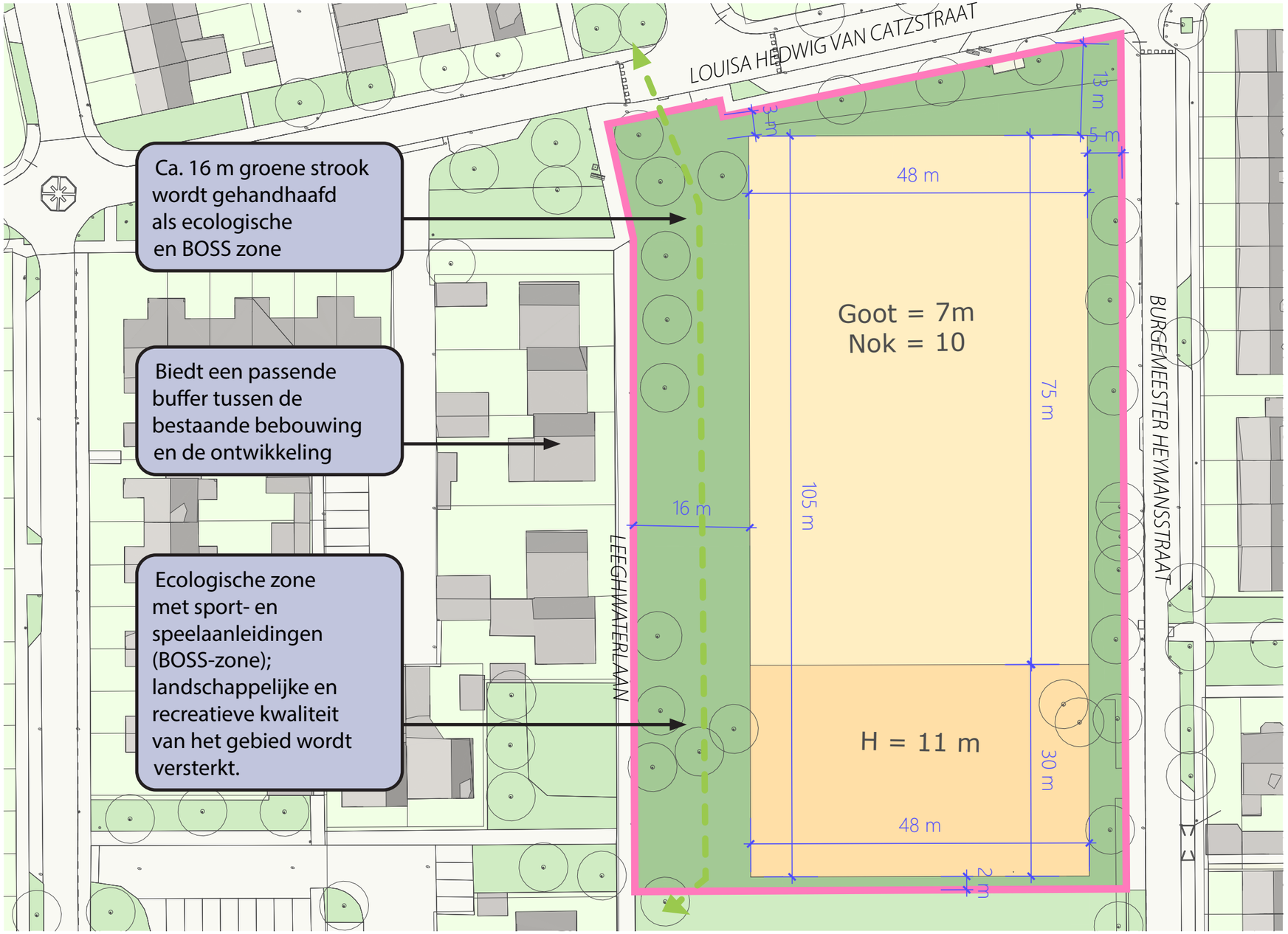
Kavel met blik op het IKC



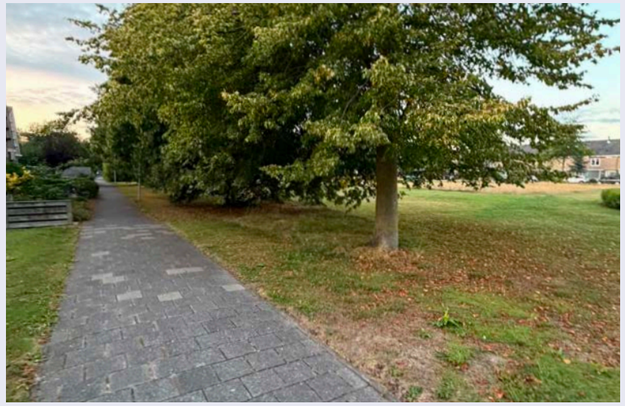
IKC in het groen



MAXIMALE BOUWENVELOP | WESTZIJDE - LEEGHWATERLAAN



Leeghwaterlaan Zuid



Twee-Onder-Een Kapper



Groene Strook



MAXIMALE BOUWENVELOP | OVERZICHT

LOUISA HEDWIG VAN CATZSTRAAT

Groenstrook aan Raadhuisstraat vormt het uitgangspunt voor het doortrekken van de groene zone langs de Leeghwaterlaan

Grotere afstand tussen bouwvlak en de bestaande kleinschalige woningen

Rekening houden met bushalte

BURGEMEESTER HEYMANSSTRAAT

Groene overgang naar de nieuwe bebouwing met zo veel als mogelijk behoud van bomen

In - en uitrit van nieuwe parkeervoorziening zorgvuldig afstemmen op omliggende woningen (inschijnende autolampen voorgevels, verkeersveiligheid)

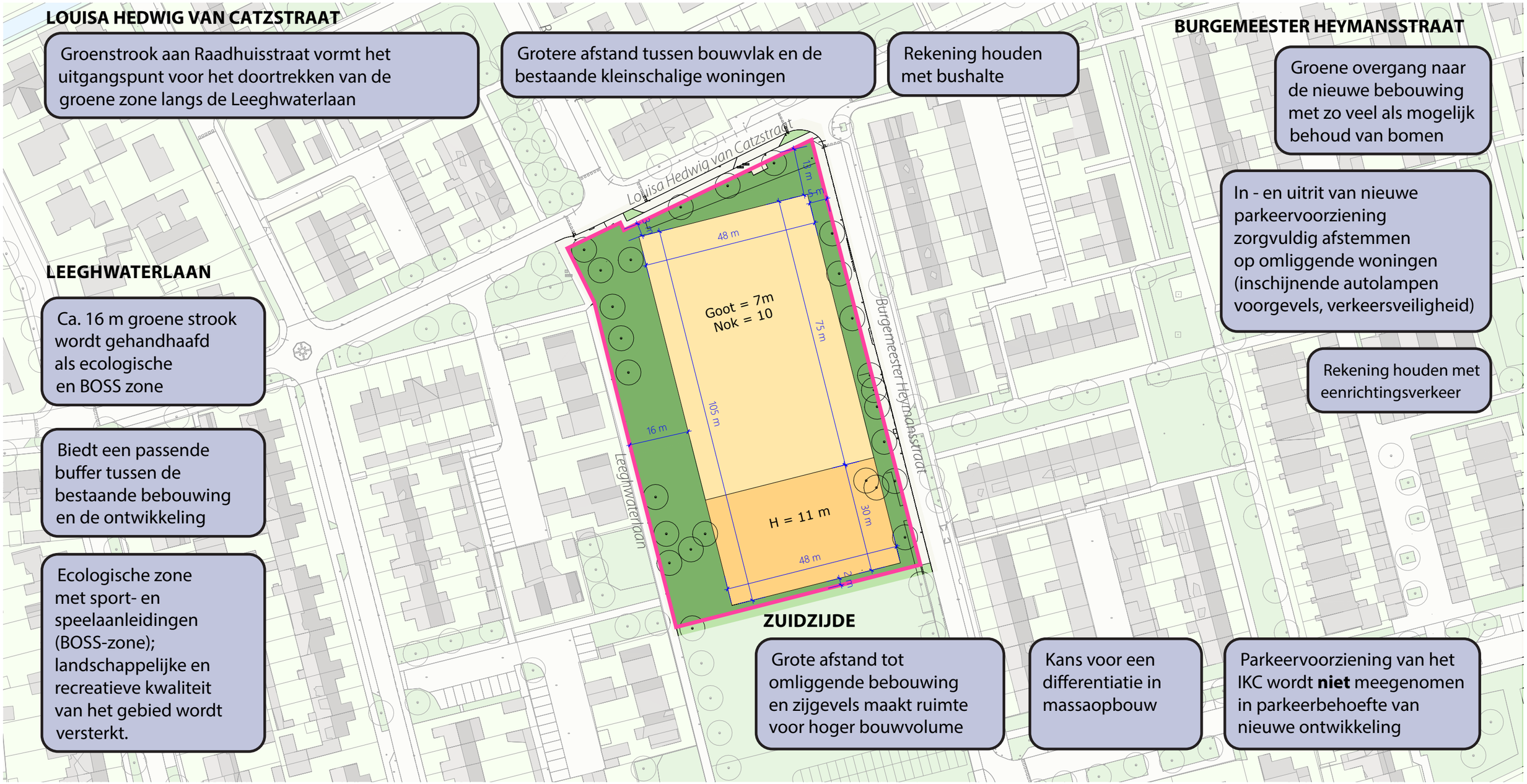
Rekening houden met eenrichtingsverkeer

LEEGHWATERLAAN

Ca. 16 m groene strook wordt gehandhaafd als ecologische en BOSS zone

Biedt een passende buffer tussen de bestaande bebouwing en de ontwikkeling

Ecologische zone met sport- en speelaanleidingen (BOSS-zone); landschappelijke en recreatieve kwaliteit van het gebied wordt versterkt.



ZUIDZIJDE

Grote afstand tot omliggende bebouwing en zijgevels maakt ruimte voor hoger bouwvolume

Kans voor een differentiatie in massaopbouw

Parkeervoorziening van het IKC wordt **niet** meegenomen in parkeerbehoefte van nieuwe ontwikkeling

STEDENBOUW EN ARCHITECTUUR



- De ontwikkelende partij wordt uitgedaagd om hoogwaardige, karaktervolle architectuur te realiseren

Eisen

- Onderbouwing van ruimtelijke inpassing dient expliciet beschreven te worden
- Buitenruimte voldoet aan de eisen van de LIOR

Wensen

- Architectonische uitstraling sluit aan bij schaal, korrel en materialisatie van de omgeving, zonder historiserend te hoeven zijn
- De toekomstige bebouwing wordt zorgvuldig ingebed in het groen met zachte overgangen tussen privé en publiek
- Parkeerplaatsen worden omzoomd door groene hagen
- De openbare ruimte stimuleert ontmoeting, informele sociale controle en zelfstandig wonen voor senioren

KLIMAATADAPTIEVE EN DUURZAME WOONOMGEVING



Gebouw en landschap als een geheel



Schaduwrijke ontmoetingsplekken



Ontmoeting / zelfstandigheid stimuleren



Zachte overgangen

- Ontwerpen met extra aandacht voor thema's zoals hittestress, waterberging, biodiversiteit en circulariteit

- Parkeren wordt landschappelijk ingepast en gematerialiseerd, omzoomd door groenstructuren

Eis

- Convenant Toekomstbestendig Bouwen
- Parkeerkoffers geclusterd
- Minimaal 2% van de parkeerplaatsen met laadvoorziening

Wensen

- Uitwerking die de eisen van het convenant Toekomstbestendig Bouwen aantoonbaar overstijgt
- Totaalconcept voor duurzaam bouwen
- Minimaal 4% van de parkeerplaatsen met laadvoorziening

PROCES

December 2026

Vaststelling ruimtelijk ontwikkelkader door de gemeenteraad en start voorselectie

Februari 2027

Selectie van maximaal drie ontwikkelaars

Maart 2027

Start verkoopfase

Mei 2027

Presentatie plannen aan omwonenden

Juni 2027

Gunning aan ontwikkelaar

September 2027

Sluiten van overeenkomst

2027 - 2028

Uitwerking plan en planologische procedure

2028 - 2029

Start bouw

2030

Oplevering woningen

De planning is indicatief en onder voorbehoud van besluitvorming en procedures.



Project: Ontwikkelkader Schoollocatie Hoogwoud
Onderdeel: Presentatie Raad

Projectnummer: 5374
Datum: 4 November 2026

Auteur: RoosRos Architecten

Bezoekadres:
L.J. Costerstraat 2
3261 LH Oud-Beijerland

[t] 0186 691580
[w] www.roosros.nl

Team: ir. J. (John) Mol | Architect Partner
ir. M. (Miriam) Kreysel | Architect

Opdrachtgever: Gemeente Opmeer