gemeente opmeer

RUIMTELIJK ONTWIKKELKADER VOORMALIGE SCHOOLLOCATIE HOOGWOUD

27 OKTOBER 2026

CONCEPT

AKRO CONSULT

ROOSROS ARCHITECTEN

Inhoud

Inleiding **3**

Stedenbouwkundig ontwikkelkader

Programma 5

Maximale bouwenveloppe 6

Stedenbouw en Architectuur

Analyse 9

Wijk 10

Groen- en waterstructuren 11

Typologie omliggende bebouwing 12

Klimaatadaptieve en duurzame woonomgeving 13

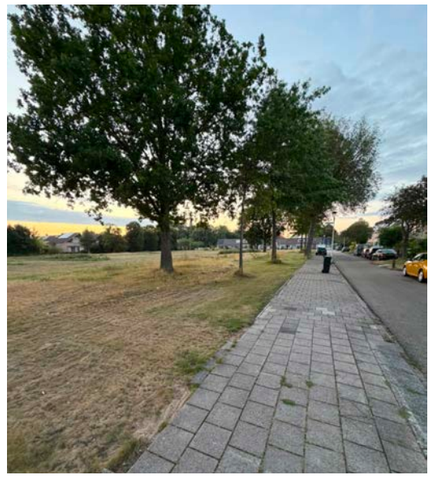
Bijlagen

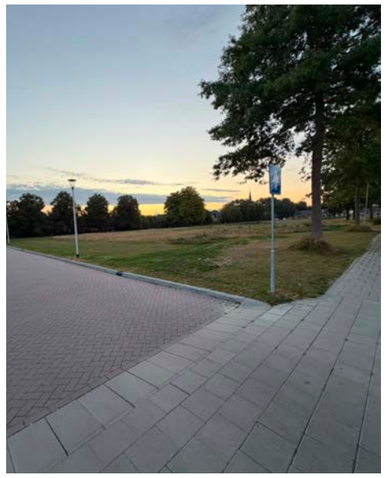
BOSS-zone 15

BEA (Boomeffectanalyse) 16

KLIC-Melding 17









INLEIDING



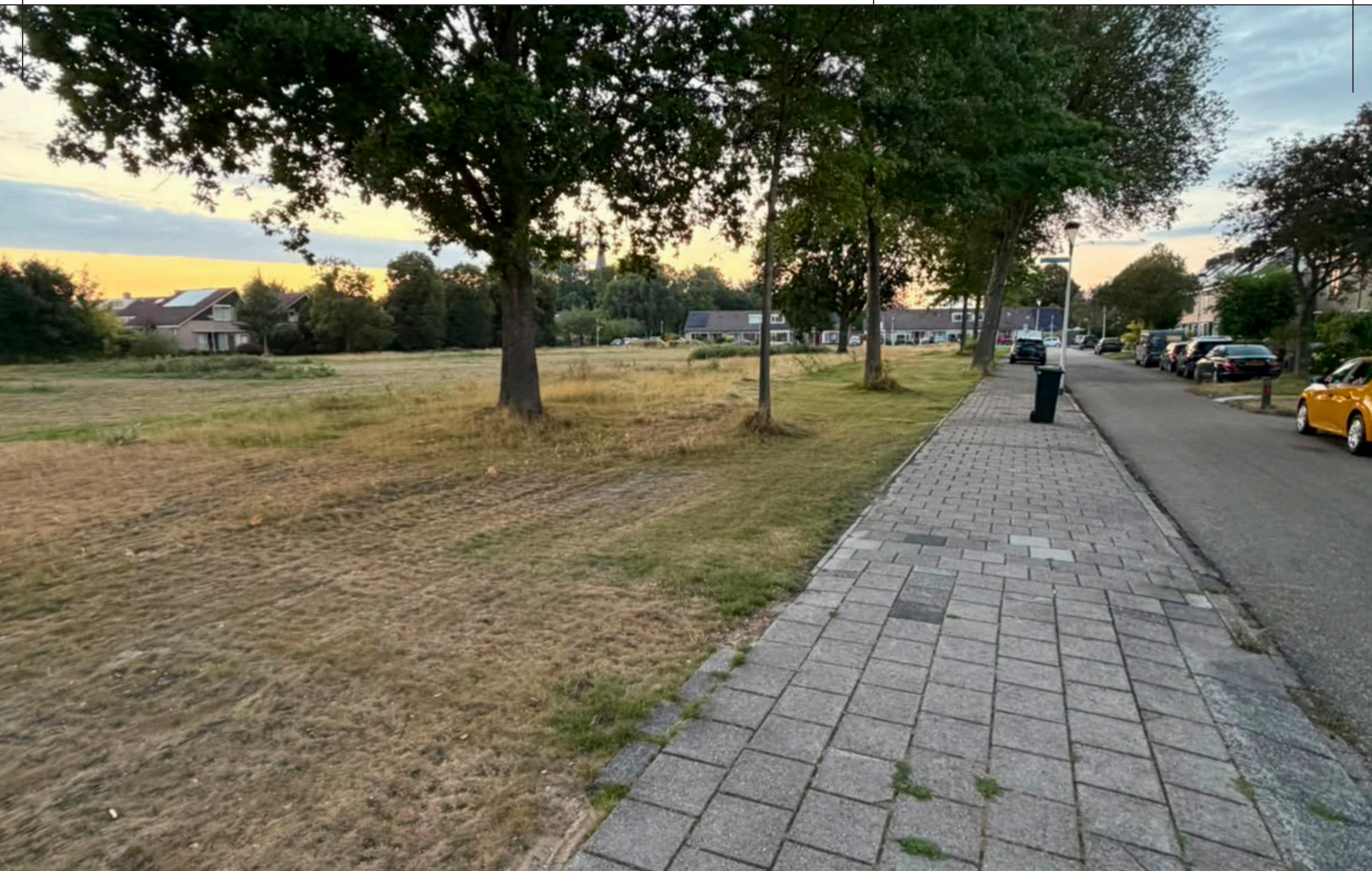
De gemeente Opmeer wil de schoollocatie in Hoogwoud laten herontwikkelen tot woningbouwlocatie en daarmee een deel van haar woningbouwopgave realiseren. De school is inmiddels volledig circulair gesloopt, waardoor ruimte is ontstaan voor een passende nieuwe ontwikkeling. Via een ontwikkelcompetitie worden partijen uitgedaagd een passend plan voor deze locatie vorm te geven dat invulling geeft aan de doelstellingen, wensen, ambities en kaders van de gemeente en omwonenden.

Dit ruimtelijk ontwikkelkader geeft aan wat er ruimtelijk mogelijk is op de locatie. Binnen de kaders die in dit document worden geschetst, moeten partijen hun plannen vormgeven. De kaders zijn zo geformuleerd dat partijen enerzijds de ruimte krijgen hun creativiteit maximaal in te zetten en anderzijds voldoende sturing wordt geboden om ongewenste of minder bij Hoogwoud passende ontwikkelingen uit te sluiten.

Sterke punten van de huidige locatie zijn de centrale ligging in de wijk en veel ruimte om te ontspannen in ruime groene zones. De omliggende woningbouw is bescheiden van aard en passend bij de dorpse setting. Bij het realiseren van woningbouw op deze locatie worden deze sterke punten zoveel mogelijk meegenomen en waar mogelijk versterkt. Op die manier blijft het unieke karakter van de plek zoveel mogelijk behouden en kan de gemeente Opmeer op een passende en karakteristieke manier invulling geven aan haar woningbouwopgave.

Om aan alle ambities tegemoet te komen, zijn in dit document kaders opgenomen voor de stedenbouwkundige aspecten zoals het aantal en type n woningen, de maximale bouw- en goothoogten, de invulling van de openbare ruimte, parkeeroplossingen en duurzaamheidsaspecten als klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Dit ruimtelijk ontwikkelkader vormt, samen met de ontwikkelcompetitie en de wijze van selecteren, de basis voor een passende nieuwe ontwikkeling op deze locatie. Het kader biedt ruimte voor eigen inbreng, creativiteit en kwaliteit, zonder de uitwerking onnodig strikt voor te schrijven. De inzendingen worden beoordeeld op kwaliteit en programma. Het document is tot stand gekomen op basis van gesprekken met ambtenaren, participatie met omwonenden en de inbreng van de beleidsadviseur(s) van de gemeente Opmeer.



PROGRAMMA

In de Woonvisie wordt ingezet op doorstroming van senioren naar appartementen en levensloopbestendige grondgebonden woningen. De gemeente wil de doorstroming van senioren faciliteren met aantrekkelijke seniorenwoningen. Daarnaast wil de gemeente met deze ontwikkeling bijdragen aan de doelstellingen van de Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord en de eigen Woonvisie 2023–2028.

Op basis van diverse studies worden daarom 25 tot 40 woningen beoogd op deze locatie. Omwonenden zijn zeer betrokken bij deze ontwikkeling en hebben tijdens de participatieavond aandacht gevraagd voor een passend aantal woningen en passende maximale bouwhoogten, aansluitend op de omliggende bebouwing. Om die reden is het aantal woningen gemaximeerd op 40.

Het is de wens van de gemeente Opmeer dat de toe te voegen woningen zoveel mogelijk worden bewoond door inwoners van Opmeer en bijdragen aan de doorstroming binnen de gemeente. Daarom daagt de gemeente marktpartijen uit om dit bijvoorbeeld met een toewijzingsmechanisme of gerichte marketing te borgen.

Onderdeel van de opgave is een geclusterde, levensloopbestendige woonvorm voor senioren, bestaande uit minimaal 12 woningen/ appartementen en een gemeenschappelijke multifunctionele ruimte. Daarnaast gaat de voorkeur uit naar bijzondere wooneenheden voor senioren bijvoorbeeld grondgebonden woningen, patiowoningen, rug-aan-rugwoningen, kangoeroewoningen en appartementen die goed aansluiten bij senioren. Door deze typologieën in samenhang te positioneren, ontstaat een inclusieve woonomgeving waar ruimte is voor verschillende leefstijlen en levensfasen.

Eisen

Aan het toekomstige programma op de locatie worden de volgende eisen gesteld:

- Minimaal 25 en maximaal 40 woningen
- De sociale huurwoningen zijn niet gekoppeld aan andere woningtypen.

<u>Verdeling:</u>

- Minimaal 30% sociale huur (afgenomen door het gemeentelijk woonbedrijf, maximale afnameprijs van €230’000, PvE bijlage 21)
- Minimaal 36% betaalbaar
- Maximaal 34% vrije sector

- Ten minste 12 clusterwoningen
- Woningtypen passend bij senioren
- Minimaal 50% is nultredenwoning
- De koopwoningen zijn bij ingebruikname direct bewoonbaar.

De grootte en waarde van de woningen passen binnen de aangegeven categorieën, zodat zij ook duurzaam binnen de betreffende categorie blijven.

Wensen

- Variatie in het woningtypen en woninggrootten
- Betaalbare koop wordt op een eenvoudige, objectieve wijze toegewezen.
- Voor de senior worden nultredenwoningen of grondgebonden woningen aangeboden. Bij voorkeur in de categorie betaalbaar.
- Bij voorkeur is 100% van de woningen levensloopbestendig of uitgevoerd als nultredenwoning.
- Het programma biedt voor senioren vanuit de gemeente Opmeer in verschillende woonsituaties een passende verhuisstap.







MAXIMALE BOUWENVELOP

De buurt kenmerkt zich door kleinschalige geschakelde woningen met een consistente rooilijn. Tussen de bebouwing en het trottoir bevindt zich doorgaans een voortuinzone, die bijdraagt aan een groene uitstraling en een zachte overgang tussen openbare en particuliere ruimte.
Door deze karakteristieken te vertalen naar deze locatie, ontstaat er een bouwenveloppe als randvoorwaarde voor een nieuwe ontwikkeling. Vanwege de aanwezigheid van een diversiteit aan stedenbouwkundige typologieën in de directe omgeving, de invloed daarvan op deze locatie en de reeds aanwezige objectmatige bebouwing, is er geen traditioneel verkavelingsplan voorgeschreven. Binnen het bouwvlak krijgt de creativiteit van de ontwikkelende partijen een vrije rol, zolang deze binnen de gestelde kaders blijft.

Specifieke ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden per zijde van de locatie:

Westzijde – Leeghwaterlaan
Aan de westzijde wordt een circa 16 meter brede groene strook gehandhaafd. Deze strook fungeert als groene long voor de wijk en draagt bij aan de waterhuishouding en klimaatadaptatie, onder meer door het beperken van hittestress en het infiltreren van hemelwater. Daarnaast biedt de strook ruimte aan een ecologische zone met sport- en speelaanleidingen (BOSS-zone), waarmee de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van het gebied wordt versterkt. Tegelijkertijd vormt zij een passende buffer tussen de nieuwe ontwikkeling en de omliggende kleinschalige bebouwing.

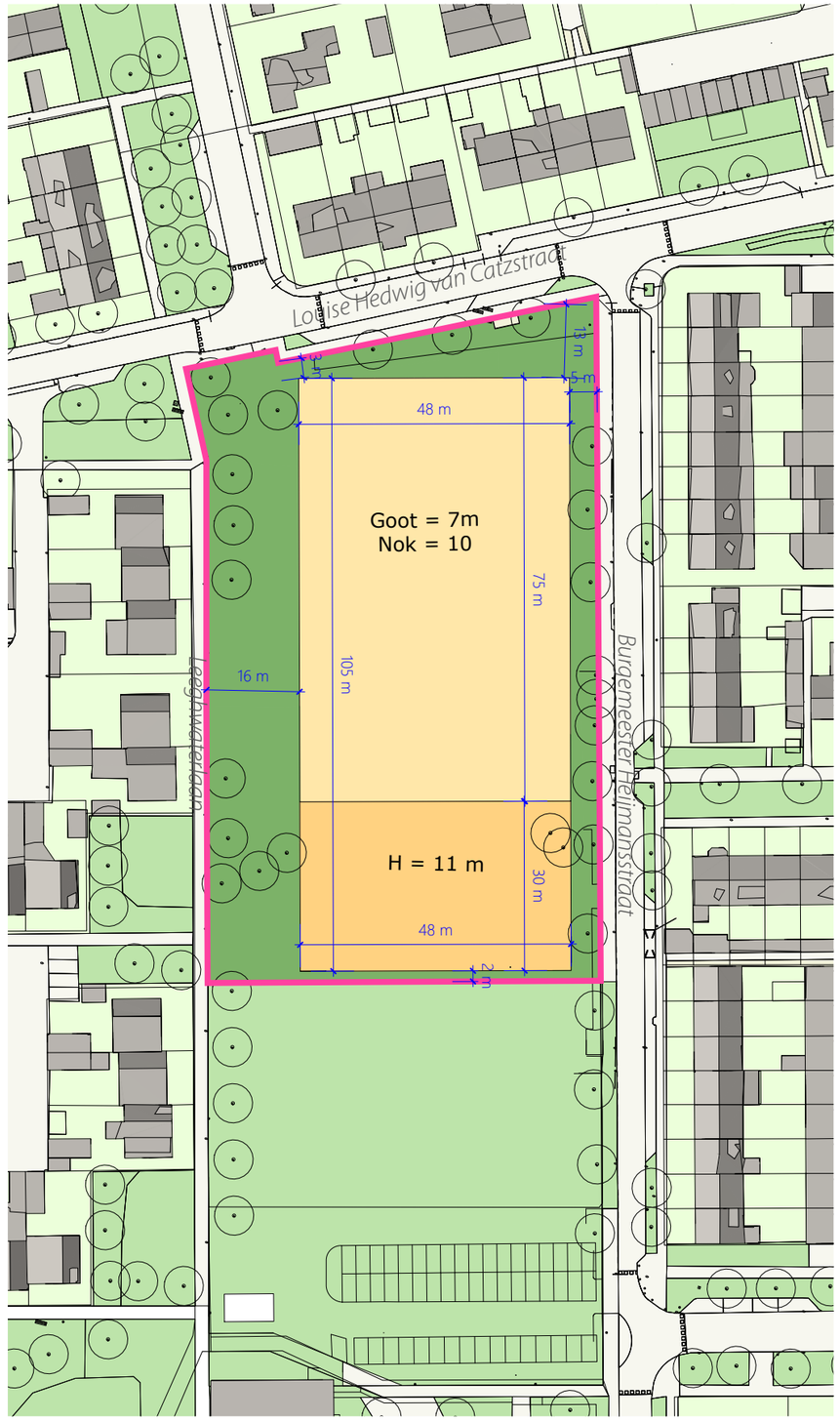
Zuidzijde Kavel
Door de grotere afstand tot de omliggende bebouwing en de specifieke oriëntatie van de dichtstbijzijnde woningen is hier ruimte voor een hoger bouwvolume in de aangegeven zone. Dit biedt kansen voor differentiatie in massaopbouw binnen het plangebied.
Ten zuiden ligt een parkeerplaats van het IKC. Deze voorziening mag niet worden meegenomen in de berekening van de parkeerbehoefte voor het nieuwe plan en valt buiten het her te ontwikkelen plangebied. Het gebied ten noorden van de parkeerplaats wordt gereserveerd voor een toekomstige uitbreiding van de school.

Noordzijde – Louise Hedwig van Catzstraat
Langs deze zijde is een grotere afstand aangehouden tussen het bouwvlak en de bestaande bebouwing. De omgeving wordt hier gekenmerkt door vrijstaande, kleinschalige woningen van één laag met kap. De extra ruimte biedt plaats aan een bij voorkeur groene buffer tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw. Daarnaast dient in de planuitwerking rekening te worden gehouden met de aanwezige bushalte aan de Louise Hedwig van Catzstraat.

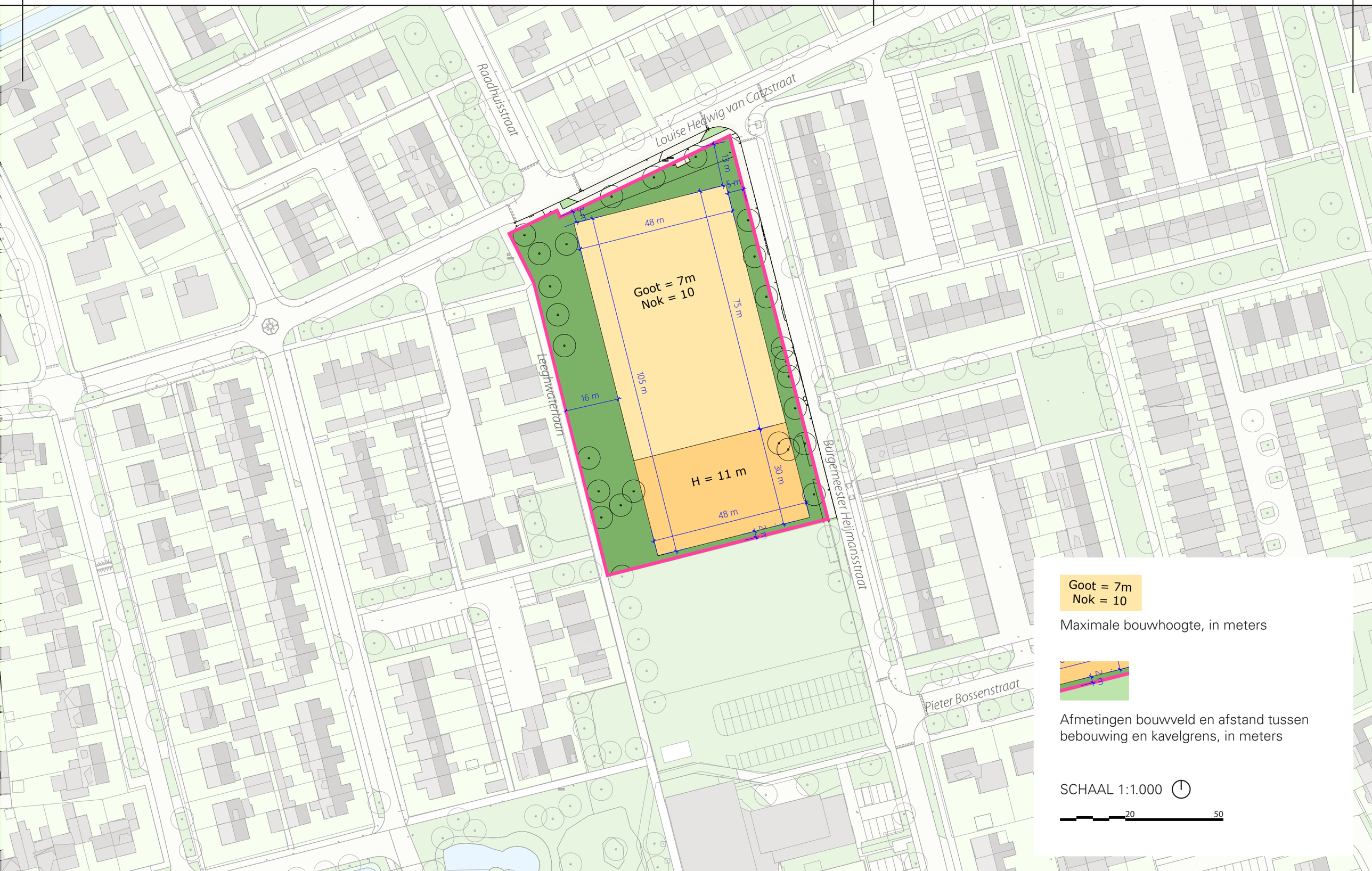
Oostzijde – Burgemeester Heijmansstraat
Langs deze zijde dient rekening te worden gehouden met de verkeerssituatie, met name met het oog op het aanwezige eenrichtingsverkeer. Parkeerplaatsen voor de nieuwe ontwikkeling mogen niet in deze straat worden gerealiseerd. Bij voorkeur ontstaat hier een hoogwaardige, openbare en groene overgang naar de nieuwe bebouwing met behoud van de aanwezige bomen.
De situering en vormgeving van de in- en uitrit van de nieuwe parkeervoorziening dienen zorgvuldig te worden afgestemd op de omliggende woningen. Hierbij moet met name worden voorkomen dat koplampen van in- en uitrijdende voertuigen rechtstreeks in woningen schijnen.

Eisen
- Het plan past binnen het aangegeven bouwvlak.
- De bouwhoogten overschrijden de aangegeven maximale bouwhoogten niet.
- De bebouwing bestaat in beginsel uit één tot twee bouwlagen met kap.
- Binnen de zone met een maximale bouwhoogte van 11 meter zijn drie bouwlagen zonder kap toegestaan.
- Parkeren en voortuinen worden binnen het bouwvlak opgelost.
- Bij verwijderen van groen of kap van bomen worden deze minimaal één-op-één binnen het plangebied gecompenseerd.

Wensen
- De randen worden zoveel mogelijk ingericht als openbare, groene buffers en zijn toegankelijk voor de buurt.
- De verblijfskwaliteit van de groene strook is parkachtig.



MAXIMALE BOUWENVELOP



STEDENBOUW EN ARCHITECTUUR - ANALYSE

Stedenbouw en architectuur

De locatie voor de toekomstige ontwikkeling bevindt zich midden in een woonwijk van Hoogwoud. De buurt kenmerkt zich door overwegend kleinschalige, seriematige woningbouw. In de directe omgeving bepalen met name de twee-onder-een-kapwoningen aan de Leeghwaterlaan en de gezinswoningen met twee bouwlagen en een kap aan de Burgemeester Heijmansstraat het straatbeeld. Aan de Louise Hedwig van Catzstraat zijn de vrijstaande woningen beperkt tot één bouwlaag met een kap, wat de kleinschaligheid verder benadrukt. De materiaalgebruik bestaat overwegend uit metselwerk in bruine tinten, gecombineerd met traditionele dakpannen.

Het is de ambitie om het bestaande karakter van de wijk te behouden en waar mogelijk te versterken door daar een eigentijdse, zorgvuldige invulling aan toe te voegen. De ontwikkelende partij wordt uitgedaagd om hoogwaardige, karaktervolle architectuur te realiseren die in schaal, vorm en materiaalgebruik aansluit bij de bestaande bebouwing en past in de omgeving. Tegelijkertijd biedt dit ruimte voor een eigentijdse, moderne benadering die recht doet aan de context.

Gezien de gewenste variatie aan woningtypes is een eenduidige typologie op deze locatie minder vanzelfsprekend. Daarom is een zorgvuldige balans nodig tussen variatie in woningtypen en stedenbouwkundige samenhang. Een meer hybride stedenbouwkundige opzet is daarbij mogelijk. Een combinatie van grondgebonden woningen met zadeldaken en kleinschalige gestapelde woningen heeft vanuit dit oogpunt de voorkeur.
Het is van belang dat het stedenbouwkundig concept in schaal en vorm aantoonbaar rekening houdt met de direct omliggende bebouwing. Waar mogelijk versterkt het stedenbouwkundig concept het karakter van de wijk.

Groene Omgeving

De voormalige schoollocatie ligt ingebed in een groene omgeving, omringd door grote, volwassen bomen. Dit groene karakter moet in het nieuwe woongebied blijven bestaan. Het vormt een kwaliteit voor zowel de locatie als de omliggende woonwijk. Om de gevraagde woningcapaciteit te combineren met de gewenste openheid en behoud van groen, kan plaatselijk worden gestapeld. Door dat toe te staan op enkele daarvoor geschikte plekken, waarbij rekening wordt gehouden met de omliggende bebouwing en woonkwaliteit., blijft er meer ruimte over voor groen en wordt het stedenbouwkundig beeld diverser.

Het groen dat reeds op locatie aanwezig is, zal soms plaats moeten maken voor bebouwing. De initiatiefnemer wordt gevraagd dit groen te compenseren en op passende wijze terug te brengen in het plan. Bomen, planten en groene perken die worden verwijderd, moeten elders in het plangebied gecompenseerd worden met nieuw geplante bomen en collectieve groene plantsoenen. Uitgangspunt is compensatie van groen, maar uitbreiding van groen in het gebied wordt positief gewaardeerd. Oplossingen zoals halfverharding bij parkeren, groene daken, wadi's, natuurlijke hemelwaterinfiltratie en andere ingrepen die bijdragen aan klimaatadaptatie, het vergroten van de biodiversiteit en hittestress tegengaan, worden aangemoedigd en positief gewaardeerd.
Een boomeffectanalyse (Deze is te vinden onder bijlage 17) op de locatie is reeds door de gemeente uitgevoerd en kan ontwikkelende partijen helpen bepalen welke bomen waardevol en behoudenswaardig zijn.

Eisen

- Het stedenbouwkundig concept voldoet aan de toetsingscriteria en voorwaarden uit de Nota Uiterlijk van Bouwwerken Gemeente Opmeer (2021).
- De ruimtelijke inpassing van de herontwikkeling is van groot belang voor de gemeente en omwonenden en de onderbouwing daarvan dient expliciete beschreven te worden.
- Het plan dient te voldoen aan de geldende parkeernorm, vastgesteld in september 2025, bijlage 13 bij het voorselectiedocument.
- Een parkeerkoffer bestaat uit clusters van maximaal vijf aaneengesloten parkeerplaatsen, waarna een groene onderbreking met boomaanplant wordt gerealiseerd.
- De buitenruimte voldoet aan de eisen van de LIOR.

Wensen

- De architectonische uitstraling sluit aan bij schaal, korrel en materialisatie van de omgeving, zonder historiserend te hoeven zijn.
- De architectuur is hoogwaardig
- Behoud van bomen en groene zomen langs de omringende straten.
- De toekomstige bebouwing wordt zorgvuldig ingebed in het groen met zachte overgangen tussen privé en publiek.
- Geen achtertuinen en schuttingen richting de bestaande bebouwing.
- De parkeerplaatsen op het binnenterrein worden op een groene manier ingepast in het ontwerp.
- Parkeerkoffers zijn omzoomd door groene hagen.
- De verkeersontsluiting wordt zodanig vormgegeven dat de impact op omwonenden en recreatie wordt beperkt.
- De openbare ruimte en de positionering van de woningen stimuleren ontmoeting, informele sociale controle en zelfstandig wonen voor senioren.


Leeghwaterlaan


Leeghwaterlaan


Burgemeester Heijmansstraat


Louise Hedwig van Catzstraat


Winkelcentrum
Hervormde Kerk
Molen
Graaf Willem
Industriegebied
Tussen Dieringer en Radboud
Tussen Van Catz en Stolp
IKC
Hoogwoud Oost
Van Van der Noot tot Slickerstraat
Tussen Fuik en Haneblalk
Kerk
Natuurspeeltuin
Nieuwbouwlocatie Hoogwoud Zuid 5
Sportvelden
Industriegebied
Veenhuizen
Opmeer
Hoorn
Schaal 1:5.000
100
200

GROEN- EN WATERSTRUCTUREN



TYPOLOGIE OMLIGGENDE BEBOUWING



KLIMAATADAPTIEVE EN DUURZAME WOONOMGEVING

Klimaatadaptiviteit en Natuurinclusiviteit
Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw) de minimumnorm en geldt een aardgasvrije ontwikkeling als uitgangspunt. Gezien de opgave (herontwikkeling) moet het project geheel aan het nieuwe Besluit Bouwwerken Leefomgeving voldoen. De ontwikkelaar wordt uitgedaagd hierin verder te gaan dan het Bbl voorschrijft.

Het ontwikkelen volledig energieneutrale woningen (ENG of zelfs nul-op-de-meter) zal gezien worden als een meerwaarde.

Om tot een duurzame, toekomstbestendige ontwikkeling te komen, is het wenselijk na te denken over klimaatbestendige oplossingen. Ontwerpen met extra aandacht voor actuele thema's zoals hittestress, waterberging, biodiversiteit en circulariteit wordt gewaardeerd en als meerwaarde gezien. Het is aan de initiatiefnemer om dergelijke aspecten op een haalbare en geloofwaardige wijze te borgen in het plan. De ontwikkelaar voldoet daarbij minimaal aan de eisen zoals gesteld in het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) en de Menukaart Duurzaamheid van de Gemeente Opmeer.

Ontwikkelaars worden uitgedaagd om hogere ambities na te streven en te realiseren op het gebied van duurzaamheid - met bijzondere nadruk op klimaatadaptief, natuurinclusief, biobased en circulair bouwen. Een integrale gebiedsoplossing wordt hoger gewaardeerd wanneer sprake is van duidelijke samenhang tussen de uitwerking van de woningen en het maaiveld, de beoogde doelgroepen, het (semi)openbare gebied en de omgeving.

Parkeren en laadvoorzieningen
Parkeren wordt op eigen terrein opgelost binnen de aangeduide bouwvlakken en geclusterd in zogenaamde parkeerkoffers, bij voorkeur uit het zicht van omwonenden.
Parkeerkoffers bestaan uit maximaal vijf aaneengesloten parkeervakken. Om de 5 parkeerplaatsen wordt ruimte gelaten voor de aanplant van een boom. Parkeerkoffers worden landschappelijk zorgvuldig ingepast en gematerialiseerd, omzoomd door groenstructuren zoals hagen of lage bossages.

De ontwikkelaar voorziet in voldoende parkeerplaatsen conform de richtlijnen van de gemeente Opmeer (Nota Parkeernormen) en de voor dit plangebied vastgestelde normen.

Eisen
- Convenant Toekomstbestendig Bouwen - Duurzaamheidseisen volgens menukaart
- Een parkeerkoffer bestaat uit clusters van maximaal vijf aaneengesloten parkeerplaatsen, waarna een groene onderbreking met boomaanplant wordt gerealiseerd.
- Voor minimaal 2% van de parkeerplaatsen is een laadvoorziening aanwezig

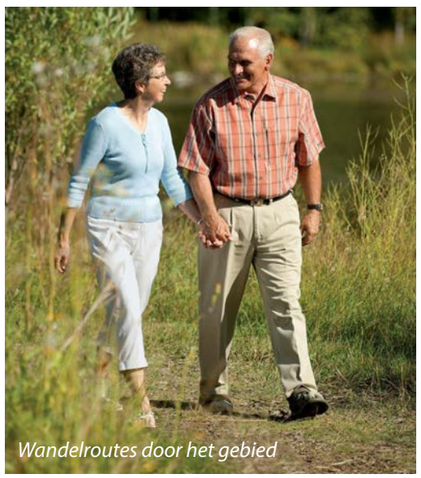
Wensen
- Een uitwerking die de eisen van de Convenant Toekomstbestendig Bouwen aantoonbaar overstijgt.
- Er is sprake van een totaalconcept voor duurzaam bouwen waarbij de verschillende onderdelen elkaar versterken en in samenhang zijn ontworpen.
- Er wordt aannemelijk gemaakt dat de ambities die zijn opgenomen in de aanbieding waargemaakt worden bij vergunningverlening en realisatie.
- Minimaal 4% van de parkeerplaatsen hebben een laadpaal.


Zachte overgangen


Biodiversiteit


Ontmoeting / zelfstandigheid stimuleren


Schaduwrijke ontmoetingsplekken


Wandelroutes door het gebied


Gebouw en landschap als een geheel

BIJLAGEN

OBB spelmakers+ ruimtedenkers

STAALKAARTEN

Bewegen Ontmoeten Spelen Sporten

gemeente opmeer

STAALKAART Wijk BOSSzone









Kenmerken:



CHECKLIST

Voor iedereen bewegen, ontmoeten, spelen en sporten:

- ✓ Goede, op elkaar afgestemde zonering voor alle doelgroepen
- ✓ Openbaar, goed bereikbaar (aan route) en toegankelijk/inclusief
- ✓ Meerdere sporten aanbieden en multifunctioneel inrichten
- ✓ Varieer in groen/grijs, hoog/laag en houd vrije ruimte
- ✓ Bruikbaar in alle seizoenen (ondergronden + evt. verlichting)
- ✓ Vrije ruimte voor groepsactiviteiten en ontmoeten
- ✓ Beschutting: schaduw en luwte
- ✓ Meerdere (multifunctionele) zitaanleidingen
- ✓ Informatiepaneel BOSSnetwerk

Kansen:

Multifunctionele plek voor iedere doelgroep. Mededelingenbord voor activiteiten van en voor de buurt. Organisatie activiteiten (verenigingen, buurtsportcoach, scholen), Watertappunt en/of smeerpaal.

GESPREKSTIPS

- ○ *Wat is nu goed en moet blijven?*
- ○ *Hoe kunnen verschillende doelgroepen samen gebruik maken van deze plek?*
- ○ *Welke wensen leven er?*
- ○ *Wie gebruikt deze plek nu en wie gaan deze plek gebruiken en hoe?*
- ○ *Wat maakt deze plek uniek?*
- ○ *Wanneer is of wordt het hier druk?*
- ○ *Wie gebruikt deze plek nu en wie gaan de plek gebruiken, en hoe?*
- ○ *Welke sportmogelijkheden worden gemist in de buurt?*
- ○ *Is de plek groot genoeg voor alle doelgroepen samen?*
- ○ *Wat is er voor mensen met een beperking te doen straks?*
- ○ *Past een spel- of sportkist in deze zone? Wat zou er in de spel- of sportkist kunnen zitten?*
- ○ *Rookvrij?*

Gebruik de checklist en gesprekspunten in samenhang met de SPEERPUNTEN hiernaast ter inspiratie voor de inrichting.

De staalkaarten horen bij de ontwikkelkaarten per wijk. Ze geven inspiratie en een leidraad per type plek.











CONDITIE

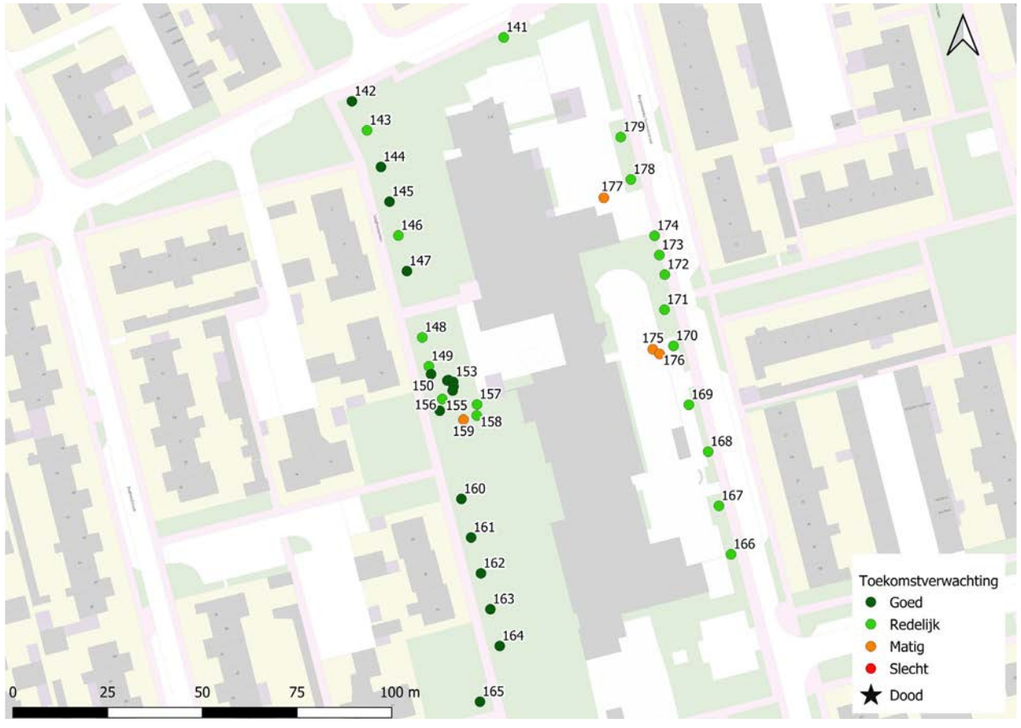
BOOMTOTAALZORG

Bijlage III Tekeningen



TOEKOMSTVERWACHTING

BOOMTOTAALZORG



UITSNEDE UIT DOCUMENT *BOMEN EFFECT ANALYSE BEA 3 SCHOOLLOCATIES OPMEER*

KLIC-MELDING



NLCS

- Datatransport
- Gas lage druk
- Gas hoge druk
- Buisleiding gevaarlijke inhoud
- Landelijk hoogspanningsnet
- Hoogspanning
- Middenspanning
- Laagspanning
- Chemie
- Riool vrijverval
- Riool onder druk
- Warmte
- Water
- Wees
- Overig

DOCUMENT KLIC-MELDING HOOGWOUD / DXF

gemeente opmeer

AKRO CONSULT

ROOSROS ARCHITECTEN