Stedenbouwkundig kader Hoogwoud-Oost

Beeldvormende bijeenkomst gemeenteraad

27 augustus 2026

Overzicht

- Duiding documenten/processen
- Van gebiedsvisie naar woningbouw incl. participatieproces
- Opgehaalde reacties participatie gebiedsvisie
- Het stedenbouwkundig kader (Movares)
- Verwerking participatie stedenbouwkundig kader
- Vervolg

Van kaderstelling naar planuitwerking

De rol van de gemeente en ontwikkelaars in opeenvolgende fasen



Gebiedsvisie

Koers voor het gebied

Wie stelt op?
Gemeente

2025



Omgevingsprogramma

Programma en uitgangspunten

Wie stelt op?
Gemeente

2025



Stedenbouwkundig kader

Kader voor woningbouw

Wie stelt op?
Gemeente

2026



Planuitwerking door ontwikkelaars

Uitwerking binnen de vastgestelde kaders

Wie stelt op?
Ontwikkelaars

Toetsing door
gemeente

Vanaf eind 2026



Met de vaststelling van het stedenbouwkundig kader verschuift het zwaartepunt: van kaderstelling door de gemeente naar planuitwerking door ontwikkelaars en toetsing door de gemeente.

Verschil in inhoud: BOPA vs. Transitiehoofdstuk

Fundamenteel verschil: projectgerichte vergunning vs. gebiedsgerichte regeling

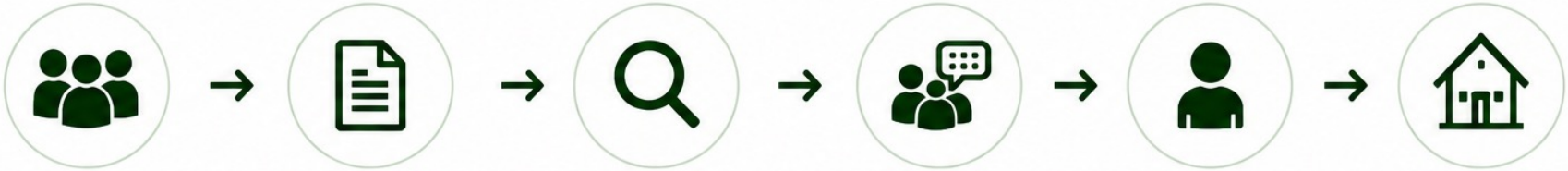
	BOPA (direct omgevingsvergunning)	Transitiehoofdstuk (wijziging omgevingsplan / bestemmingswijziging)
Rooilijnen & bouwhoogtes	**Rigide en exact.** Ligt 100% vast op basis van de ingediende bouwtekening. Afwijken kan achteraf niet zomaar.	**Flexibel en kaderstellend.** Er gelden maximale marges (bijv. max. bouwhoogte 13 m) waarbinnen geschoven mag worden.
Uitbouw & dakkapel	**Projectspecifiek.** Alleen de exacte uitbouw of dakkapel op de aanvraag is toegestaan.	**Algemene bouwregels.** Er worden algemene regels voor het hele gebied vastgelegd voor toekomstige uitbouwen en dakkapellen.
Toepassing	Voor één specifiek, kant-en-klaar initiatief van een burger of ontwikkelaar.	Voor (omvangrijke) gebieds-ontwikkelingen en transformaties via bestemmingswijziging (in oude terminologie).

BOPA = één project, vastgelegd op detailniveau.
Transitiehoofdstuk = regels voor een heel gebied, met ruimte binnen duidelijke kaders.

* De weergegeven planologische route is de huidige verwachting. De definitieve procedurekeuze ligt bij ontwikkelaars en volgt bij hun verdere planuitwerking.

Route 1 – BOPA: snel een vergunning voor de eerste tranche

Projectgerichte vergunning (direct omgevingsvergunning)



Ontwikkelaars maken concreet bouwplan

- woningen
- inrichting
- parkeren
- etc.

Aanvraag BOPA (indienen bij) college)

Toetsing door gemeente

aan wet- en regelgeving en gemeentelijke kaders

Bindend advies raad

Besluit college op de BOPA

Vergunning verleend

Start realisatie eerste tranche

Waarom deze route?

- **Snelheid:** direct een vergunning voor de eerste woningen.
- BOPA maakt het mogelijk om nu te starten.

Wat is een BOPA?

- Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.
- Vergunning voor één specifiek bouwplan. Alles ligt vast: rooillijnen, hoogtes, uitbouwen, dakkapellen, materiaalgebruik, etc.

Bezwaar en beroep

- Bezwaar bij college (6 weken)
- Beroep bij rechtbank
- Hoger beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State

* De weergegeven planologische route is de huidige verwachting. De definitieve procedurekeuze ligt bij ontwikkelaars en volgt bij hun verdere planuitwerking.

Route 2 – Wijziging omgevingsplan (bestemmingswijziging)

Gebiedsgerichte regeling via wijziging omgevingsplan



Ontwikkelaars stellen plan op

- programma
- onderzoeken

Gemeente toetst concept aan wet- en beleid

Ontwerp wijziging omgevingsplan

Toetsing door gemeente aan wet- en regelgeving

Vaststelling door gemeenteraad (nieuwe regels voor het gebied)

Zienswijze en beroep

- Zienswijze tijdens ter inzage (iedereen kan reageren).
- Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (6 weken na vaststelling door raad).

* De weergegeven planologische route is de huidige verwachting. De definitieve procedurekeuze ligt bij ontwikkelaars en volgt bij hun verdere planuitwerking.

Route 2 – Vergunningen binnen nieuwe regels

Losse omgevingsvergunningen op basis van het gewijzigde plan



Ontwikkelaar werkt plan verder uit binnen de nieuwe regels

Aanvraag omgevingsvergunning (per project/fase)

Toetsing door gemeente aan wet- en regelgeving

Besluit college op vergunning

Vergunning verleend Start realisatie



Bezwaar en beroep (bij vergunningsaanvraag)

- Bezwaar bij college (6 weken)
- Beroep bij rechtbank
- Hoger beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

* De weergegeven planologische route is de huidige verwachting. De definitieve procedurekeuze ligt bij ontwikkelaars en volgt bij hun verdere planuitwerking.

Het hele traject Hoogwoud-Oost in beeld

Van visie naar circa 300 woningen (2025 – 2034)

1 Kaderstelling door de gemeente | **2 Planuitwerking & besluitvorming** | **3 Realisatie & vergunningen**

2024 – 2025	2025 – 2026	2026	Vanaf eind 2026		2028 – 2034
			Route 1 – BOPA eerste tranche	Route 2 – Wijziging omgevingsplan	
Gebiedsvisie	**Omgevings-programma**	**Stedenbouw-kundig kader**			
Koers voor het gebied	Programma en uitgangspunten	Kader voor woningbouw	Vergunning voor concreet bouwplan	Planologische basis voor ontwikkeling	**Realisatie en vergunningen**
			Start bouw eerste tranche	Flexibiliteit tot 2060+	Gefaseerde bouw van de resterende woningen
RAAD	**COLLEGE**	**RAAD**			

* De weergegeven planologische route is de huidige verwachting. De definitieve procedurekeuze ligt bij ontwikkelaars en volgt bij hun verdere planuitwerking.

Van gebiedsvisie naar woningbouw

2026

- Maart
  - Concept stedenbouwkundig kader vastgesteld door college
- 30 maart 2026
  - Inloopavond
- 30 maart t/m 13 april 2026
  - Reactietermijn
- Mei-juli
  - Aanvullende keukentafelgesprekken
  - Verwerken reacties – Beantwoording ingekomen reacties
- Sept
  - Raadsbesluit stedenbouwkundig kader

Opgehaalde reacties participatie gebiedsvisie

- Behoud groene en landelijke karakter
  - Behoud en toepassing van zo veel mogelijk groen
  - Behoud zichtlijnen, water, natuur en biodiversiteit

- Verkeersoplossing
  - Aandacht verkeer Herenweg-Middelweg

- Woningbouw acceptabel, mits:
  - Goede inpassing bestaande wijk
  - Passend bij schaal en identiteit Hoogwoud

- Groen, water en recreatie
  - Dragend onderdeel van de ontwikkeling, niet de restinvulling

movares smart urban engineering



Stedenbouwkundig kader Hoogwoud-Oost

Hoogwoud, gemeente Opmeer

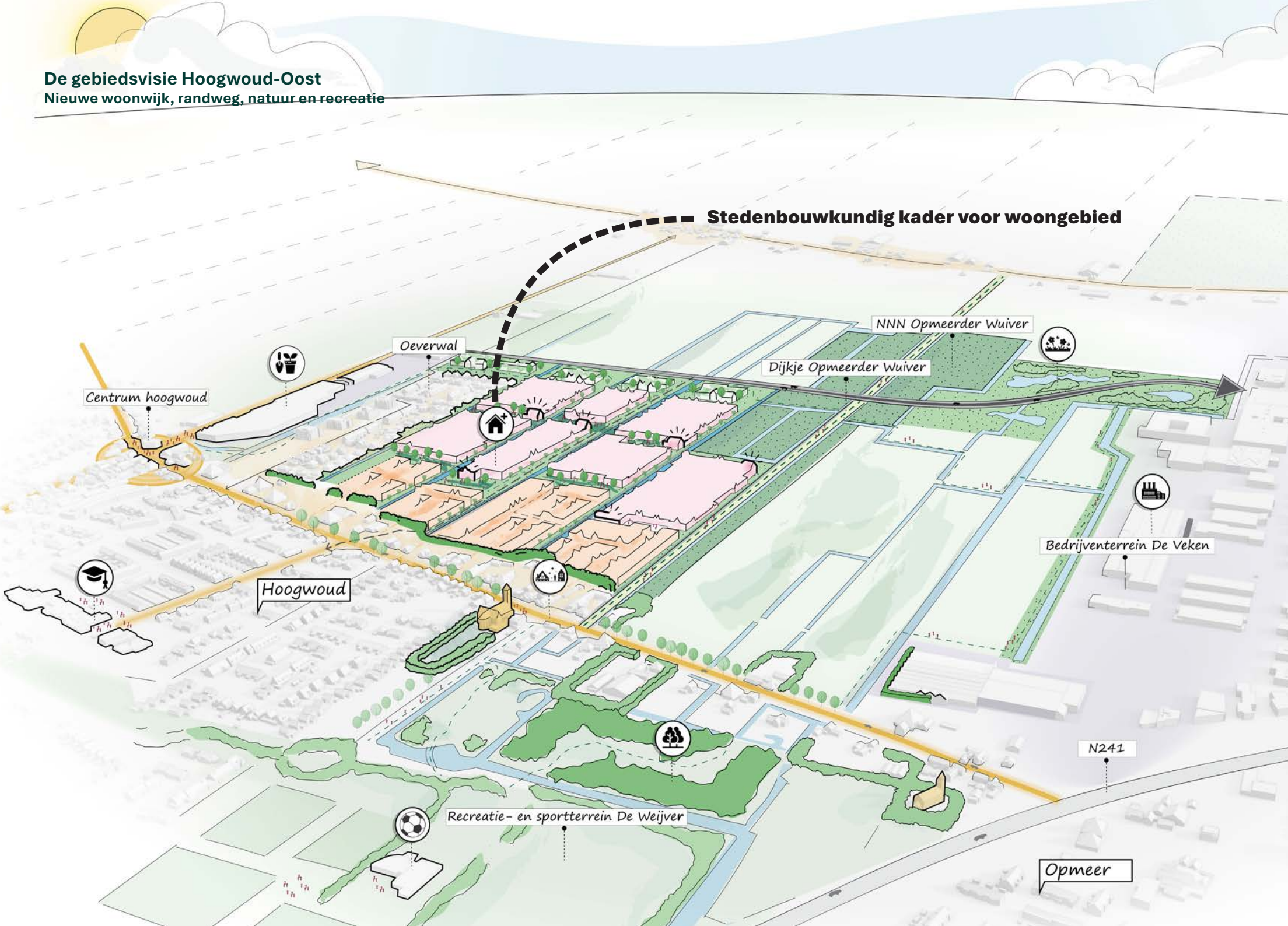
Aanleiding

- **Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost**
- **Omgevingsprogramma**
- **Stedenbouwkundig kader Wonen I & II**



De gebiedsvisie Hoogwoud-Oost

Nieuwe woonwijk, randweg, natuur en recreatie



Gebiedsvisie Hoogwoud-oost

- **Aansluiten op de bestaande omgeving**
- **Landschap, cultuurhistorie en ecologie als basis**
- **Hoge kwaliteit van leefomgeving creëren met een integrale opzet**
- **650 woningen in verschillende karakters met integratie van recreatie, voorzieningen en verkeersontsluitingen**
- **Behalen van gemeentelijke ambities en tegelijk de identeit van het gebied versterken**



Stedenbouwkundig kader

- Groenblauw raamwerk
- Ontsluitingsstructuren
- Ontwikkelvelden
- Beeldkwaliteit



Groenblauw raamwerk

Een ecologisch en recreatief hoofdnetwerk

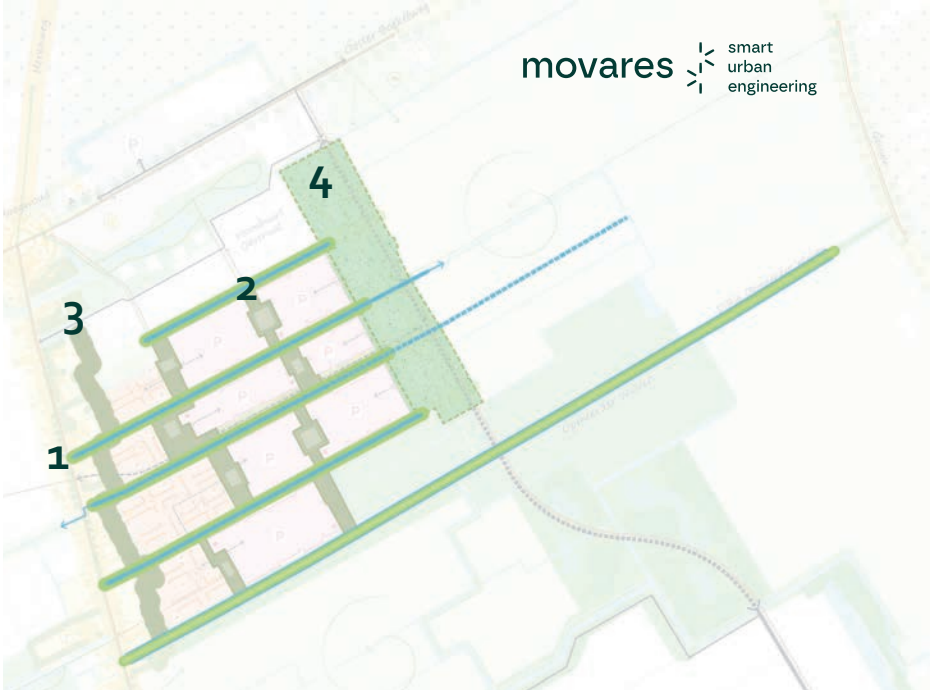
1. Landschapslijnen met polderidentiteit
2. Parkachtige dwarslopers
3. Landelijke groenbuffer achter polderlint
4. Landschapszone

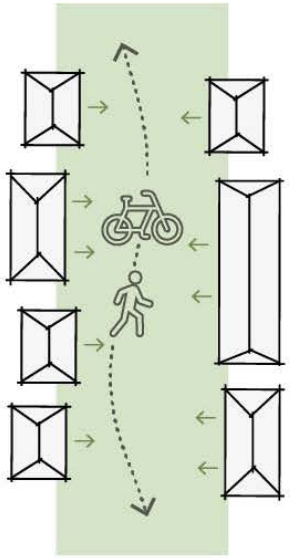


Groenblauw raamwerk

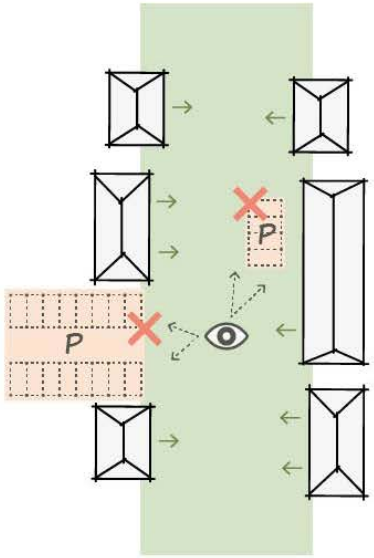
Een ecologisch en recreatief hoofdnetwerk

1. Landschapslijnen met polderidentiteit
2. Parkachtige dwarslopers
3. Landelijke groenbuffer achter polderlint
4. Landschapszone

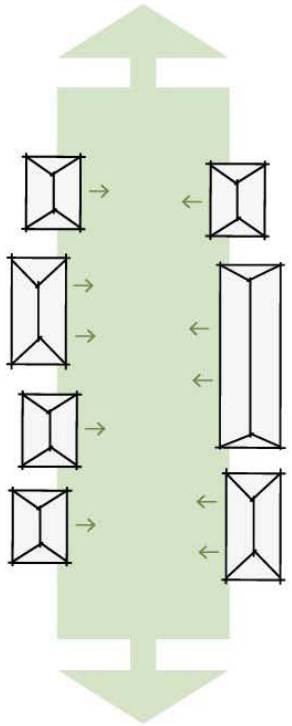




Langzaam verkeer



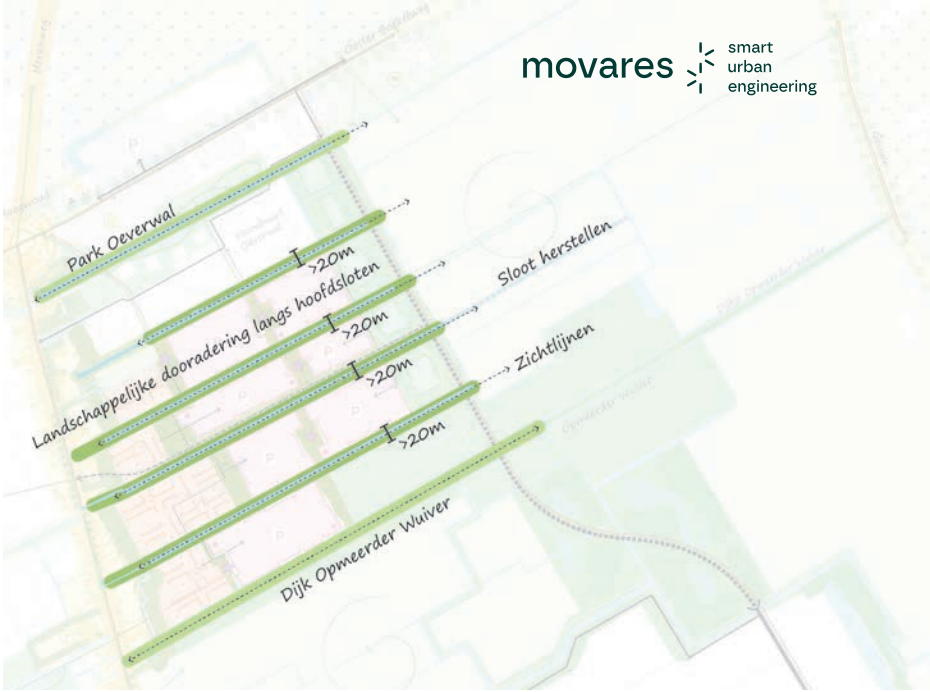
Geen zichtbare parkeerplaatsen

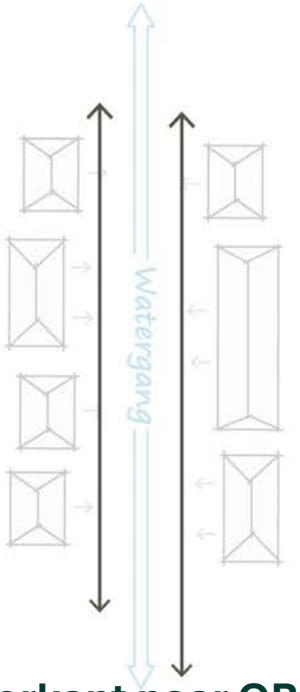


Ononderbroken structuren

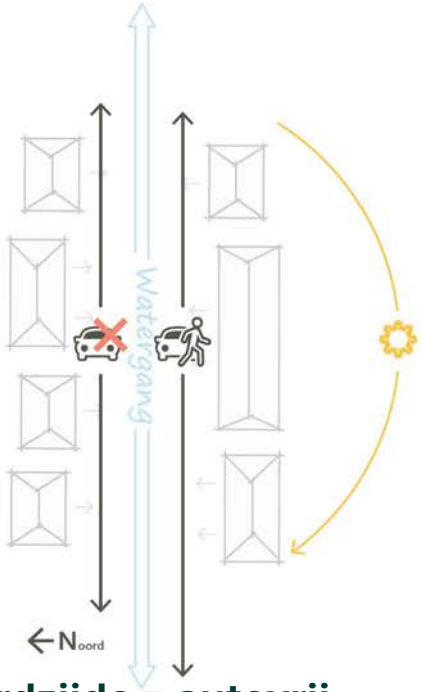
Groenblauw raamwerk

1. Landschapslijnen met polderidentiteit

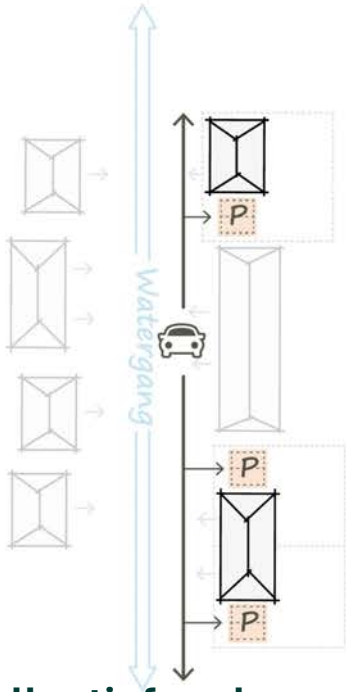




Voorkant naar OR in compacte woonwijk



Noordzijde = autovrij
Zuidzijde = autoluw



Geen collectief parkeren

Groenblauw raamwerk

1. Landschapslijnen met polderidentiteit



Langzaam verkeer aan weerszijden van watergang

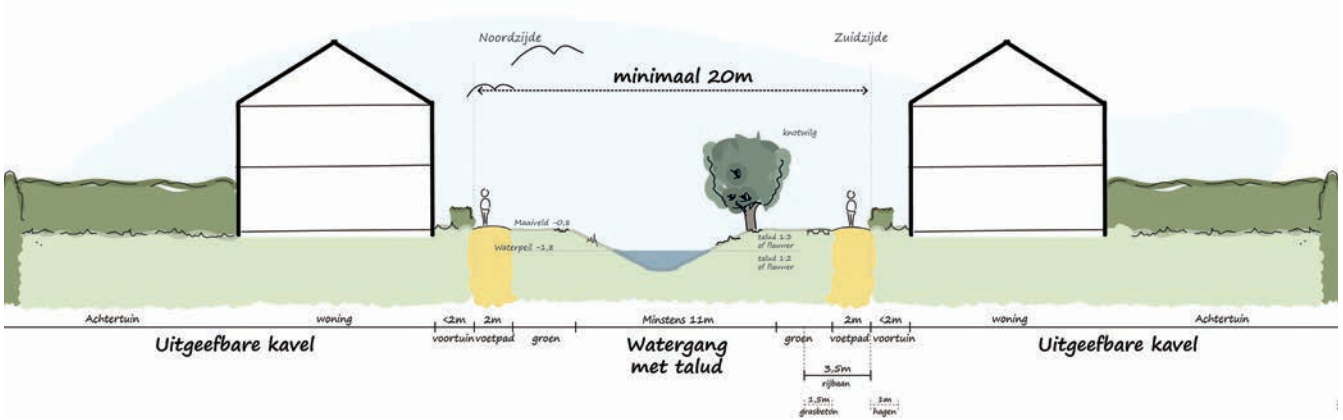


Noordelijke zijde is autovrij



Parkeren op eigen terrein





Groenblauw raamwerk

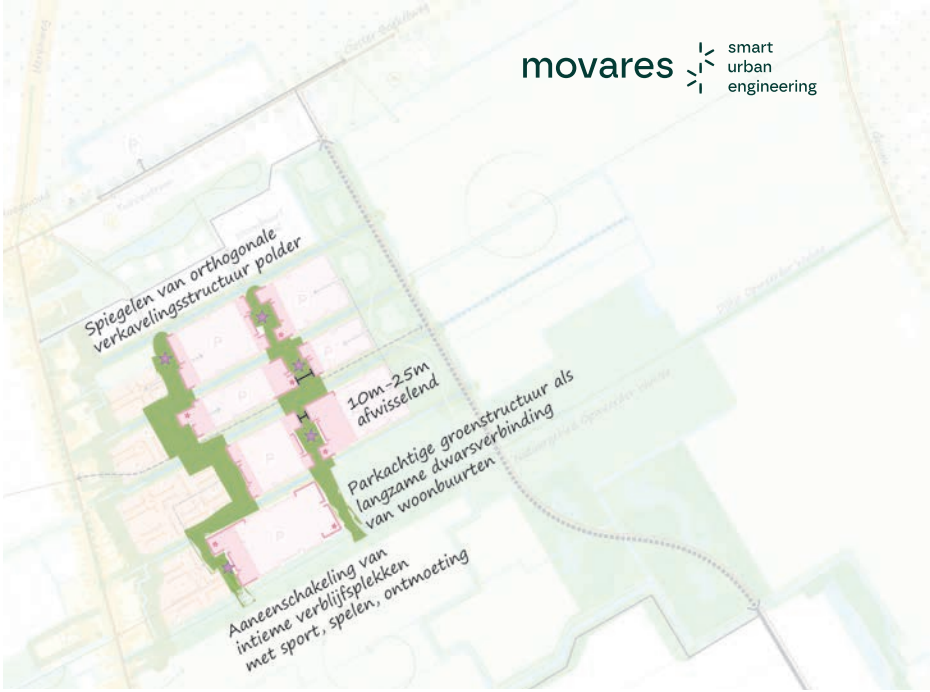
1. Landschapslijnen met polderidentiteit

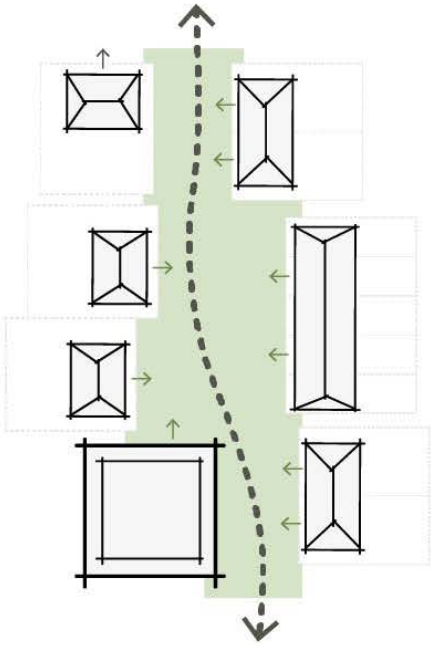




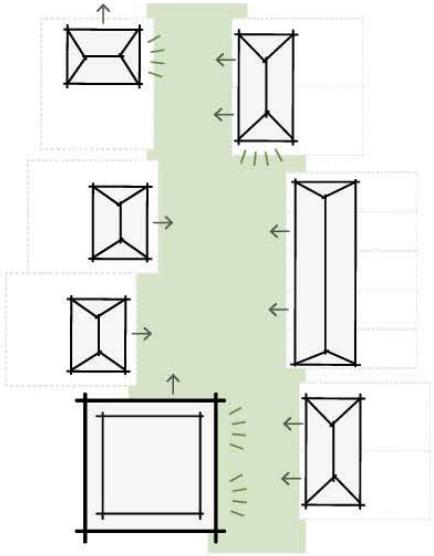
Groenblauw raamwerk

2. Parkachtige dwarsloper

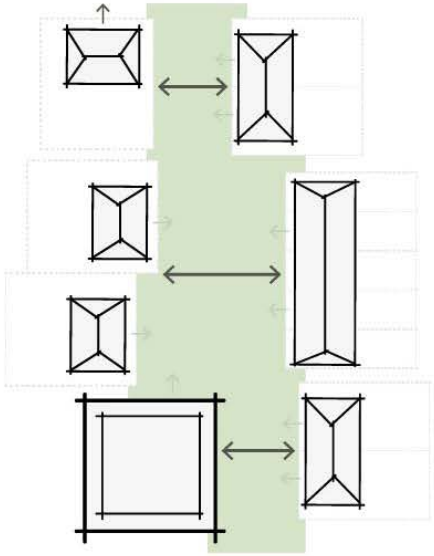




Omkaderde verblijfsplekken in de buurt



Voor- en zijkanten richting de openbare ruimte



Afwisselende breedte geeft een speelse opzet

Groenblauw raamwerk

2. Parkachtige dwarsloper



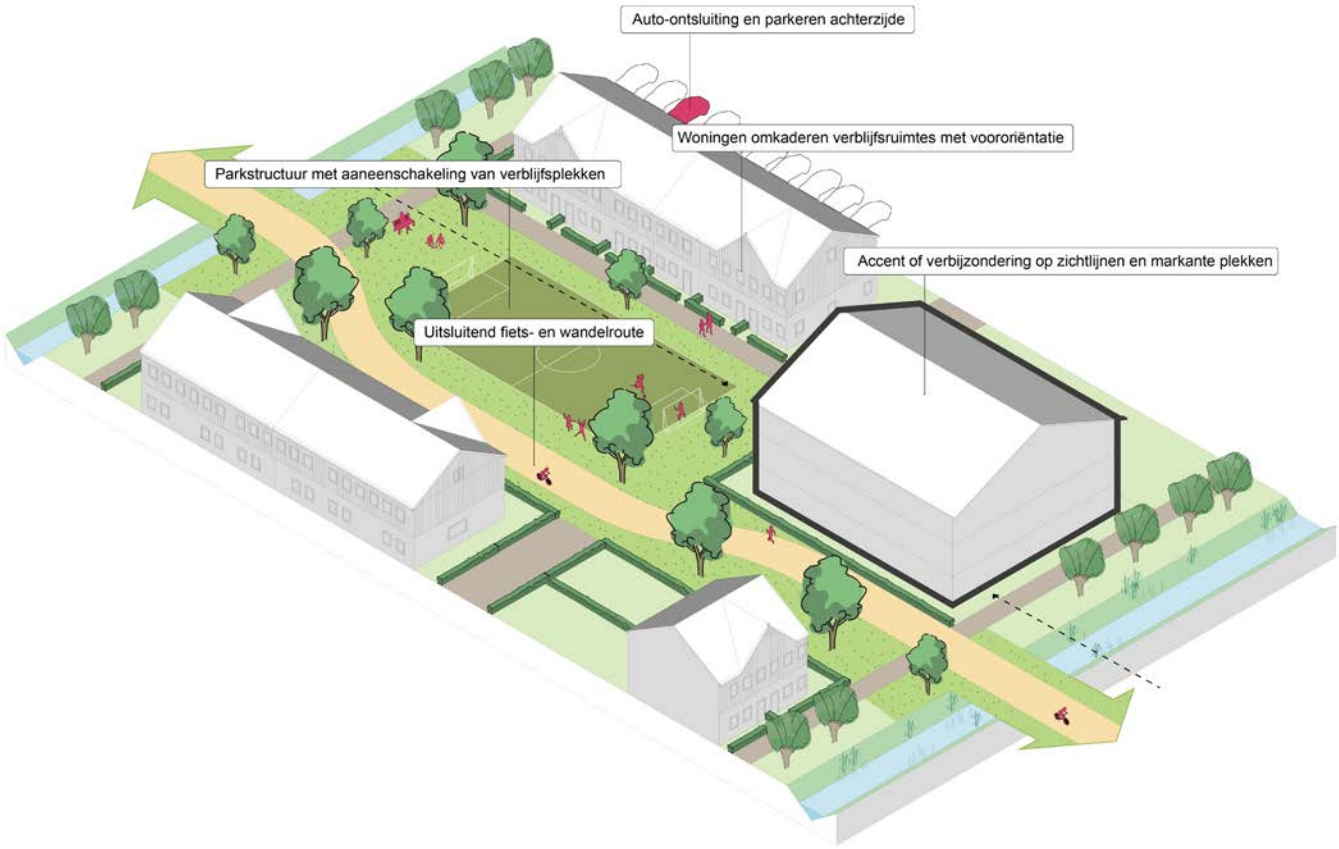
Groene ontmoetingsplekken voor buurtbewoners

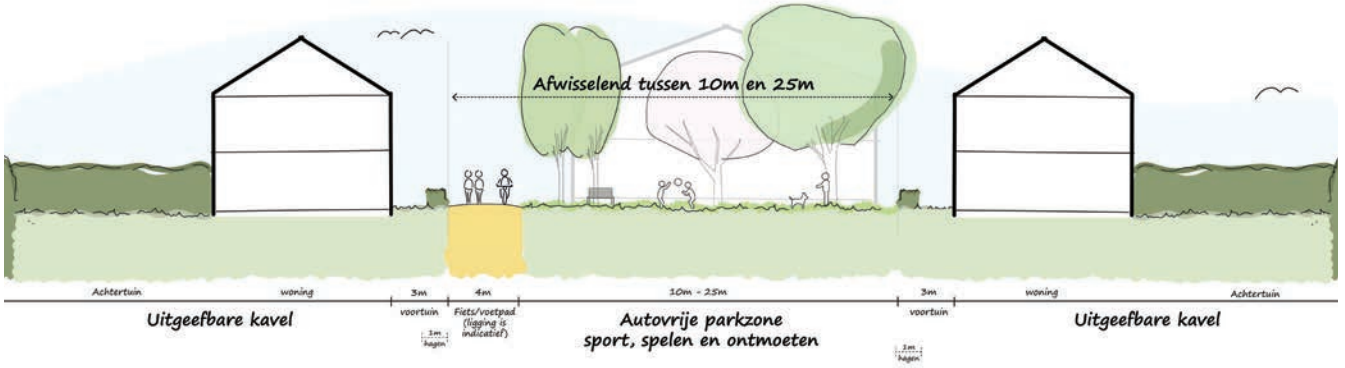


Ramen in de gevels richting de openbare ruimte



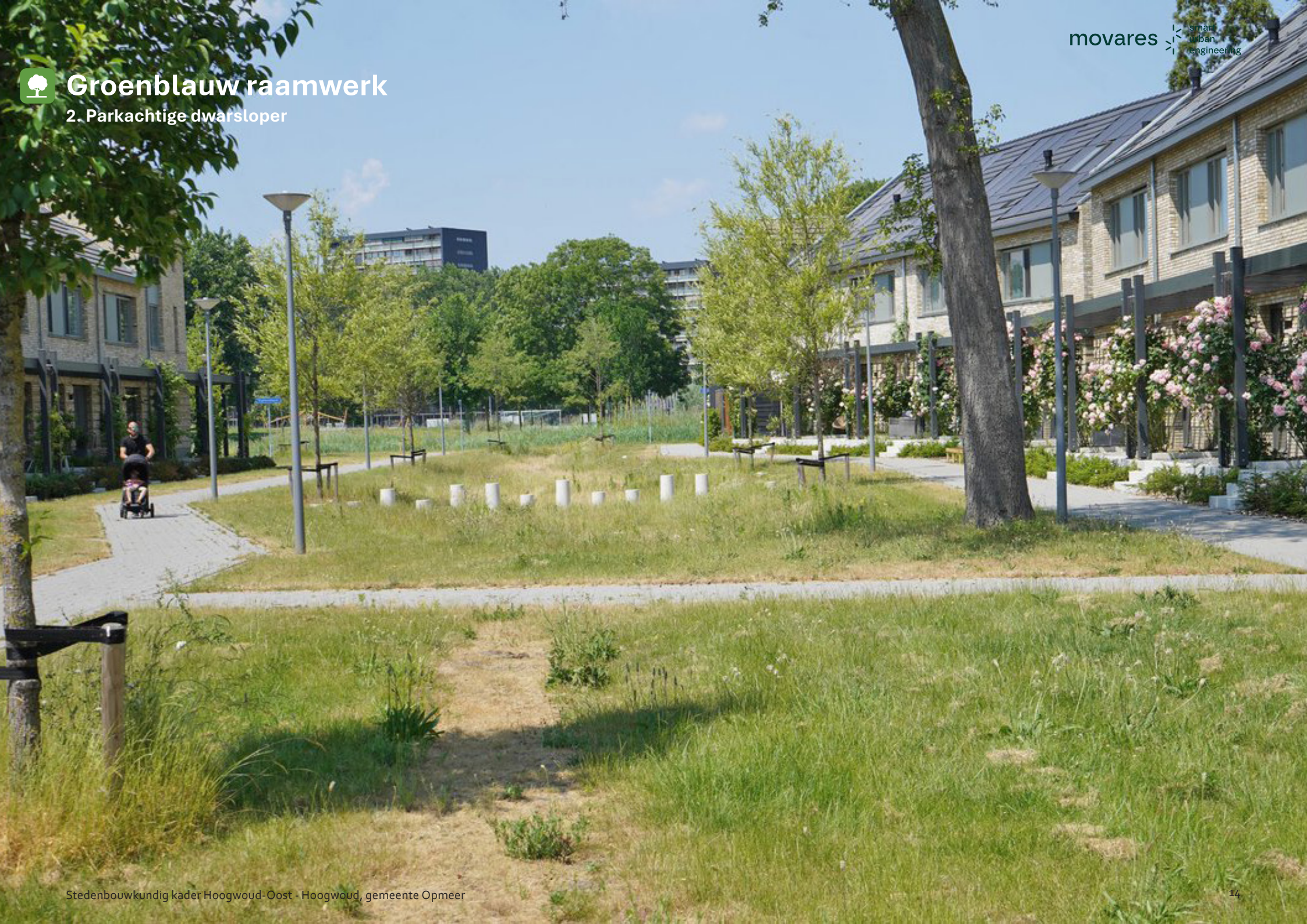
Serie van ruimtes die verschillen in schaal





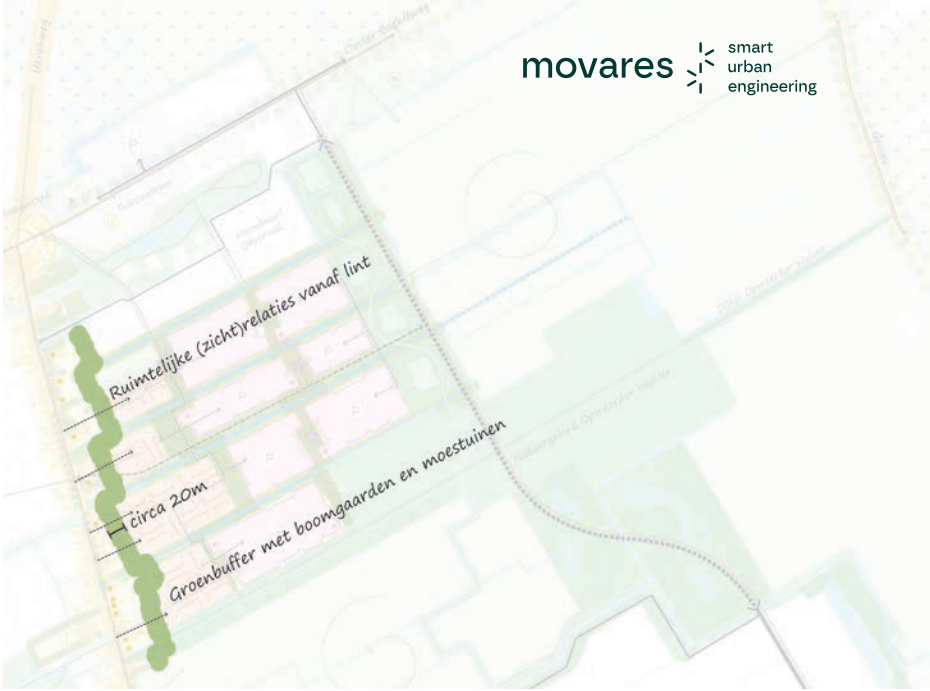
Groenblauw raamwerk

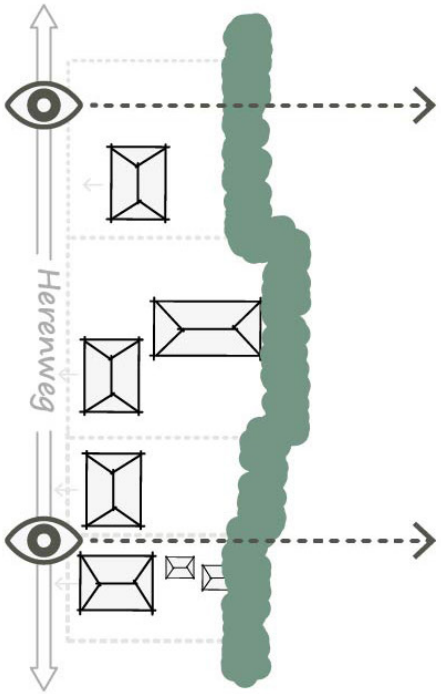
2. Parkachtige dwarsloper



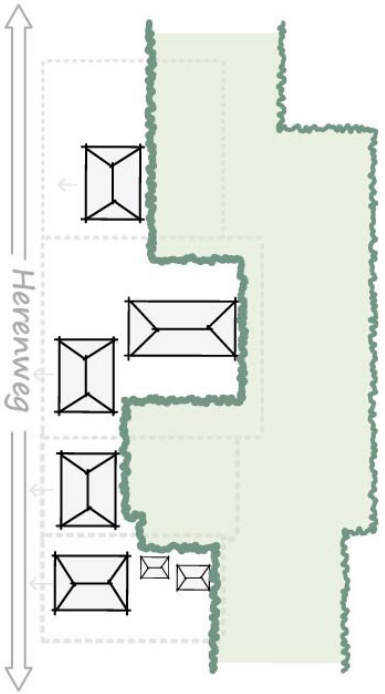
Groenblauw raamwerk

3. Landelijke groenbuffer achter polderlint





Scheiding lint en woonwijk met punten die zichtrelatie leggen



Groene informele rafelrand zonder bebouwing

Groenblauw raamwerk

3. Landelijke groenbuffer achter polderlint



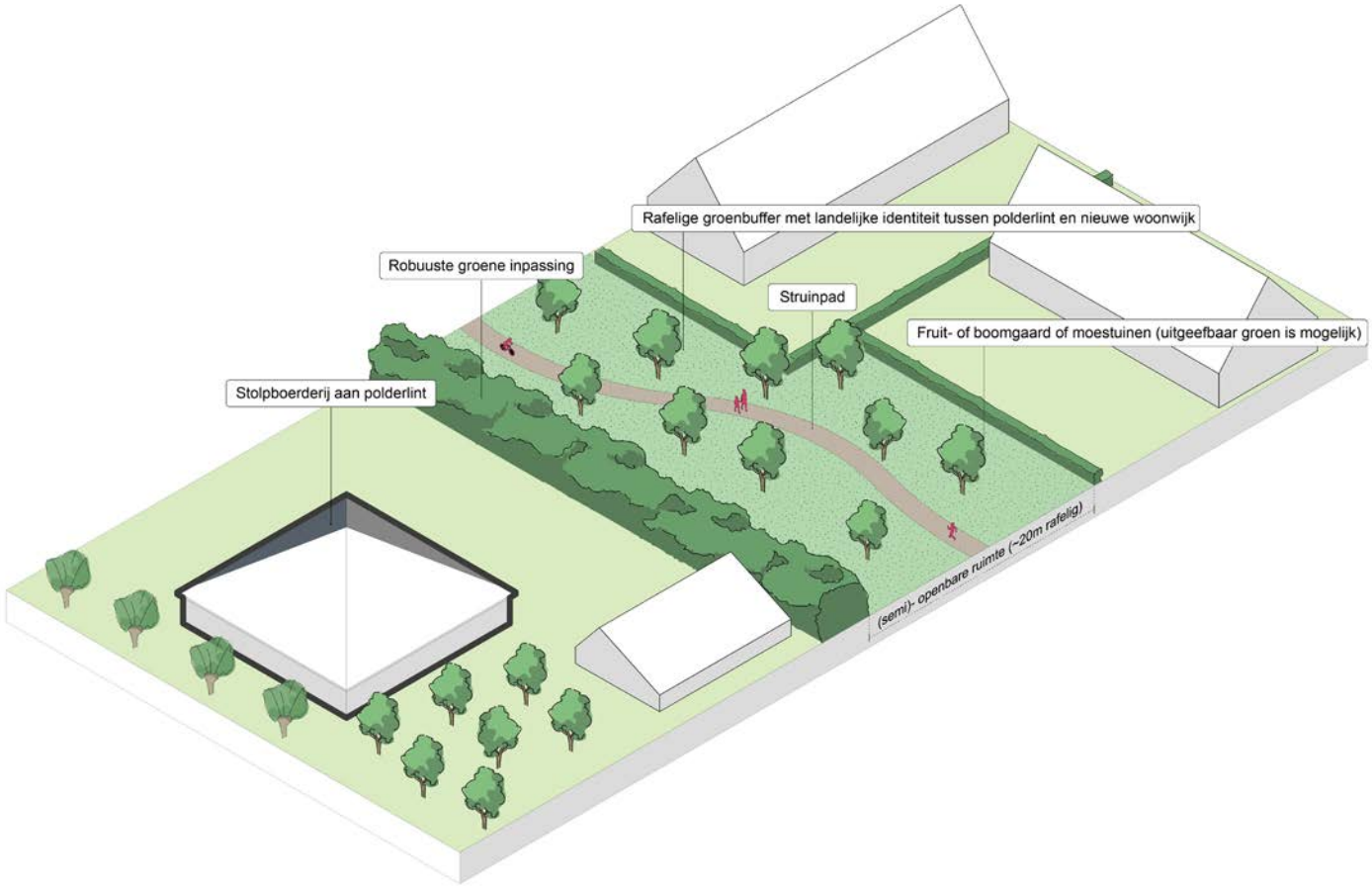
Groene inpassing van bestaande woonpercelen

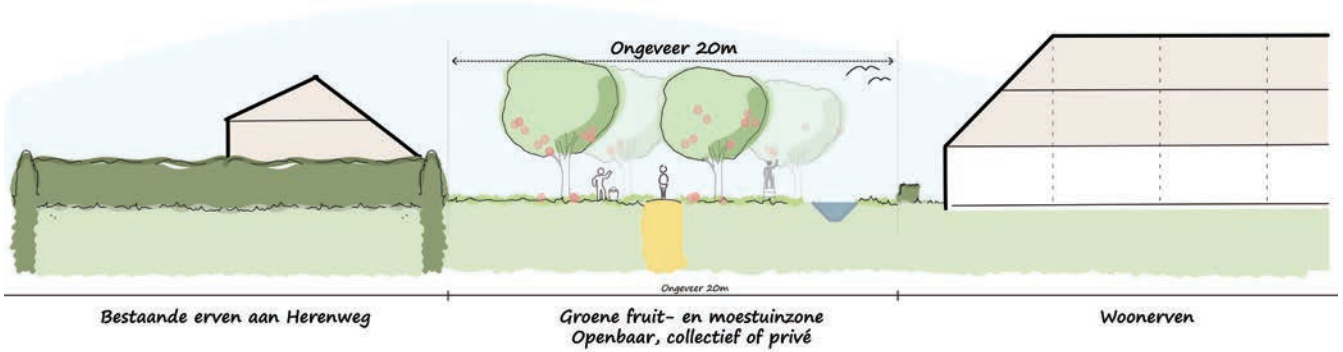


Landschappelijke en informele plek tussen privé en openbaar



Ruimte voor collectieve moestuinen





Groenblauw raamwerk

3. Landelijke groenbuffer achter polderlint



Groenblauw raamwerk

4. Landschapszone naar open polder



Groenblauw raamwerk

4. Landschapszone naar open polder



Bebouwing presenteert zich richting open landschap



Open en drassige openbare ruimte



Gebouwtypologie kenmerkt openheid

Groenblauw raamwerk

4. Landschapszone naar open polder



Ontsluitingsstructuren

Overzicht van de onderdelen van het ontsluitingsnetwerk

1. Voetgangersnetwerk
2. Fietsnetwerk
3. Autonetwerk



Ontsluitingsstructuren

1. Voetgangersnetwerk

A. Landschapslijnen

B. Dwarslopers

C. Landschapszone

D. Landelijke groenbuffer achter polderlint



Ontsluitingsstructuren

2. Fietsnetwerk

A. Fietsverbinding randweg

B. Fietsverbinding wijkontsluitingsweg

C. Fietsverbindingen over de dwarslopers

D. Fietsverbindingen over de landschapslijnen



Ontsluitingsstructuren

3. Autonetwerk

A. Randweg

B. Wijkontsluitingsweg

C. Buurtontsluitingen

D. Woonstraten



Ontwikkelvelden

Overzicht van de onderdelen

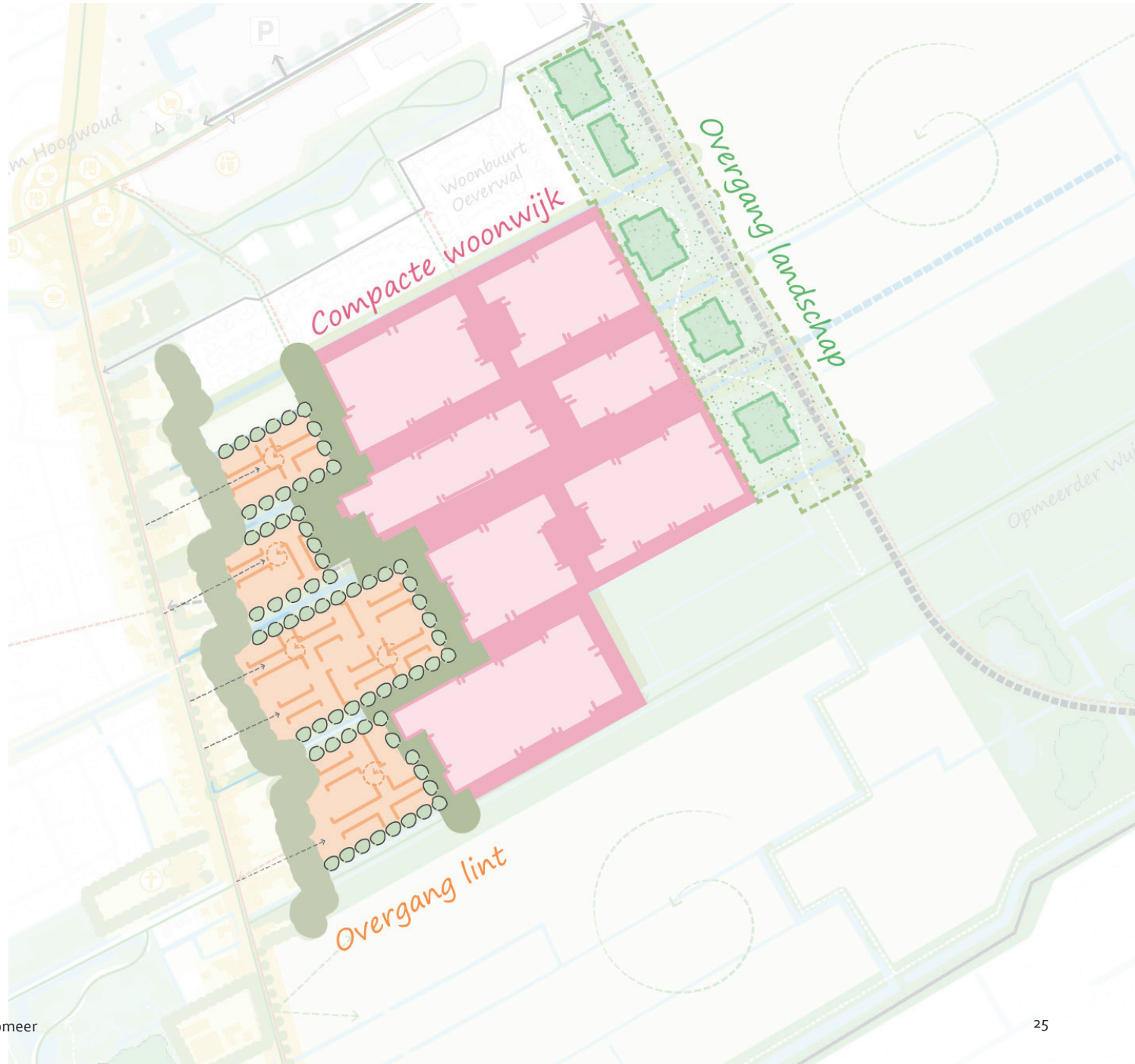
1. Situering, positionering, oriëntatie en korrelgrootte

2. Woningtypes en bouwhoogtes

3. Parkeren

4. Zichtlijnen en hoogteaccenten

5. Voorzieningen



Ontwikkelvelden

1. Situering, positionering, oriëntatie en korrelgrootte



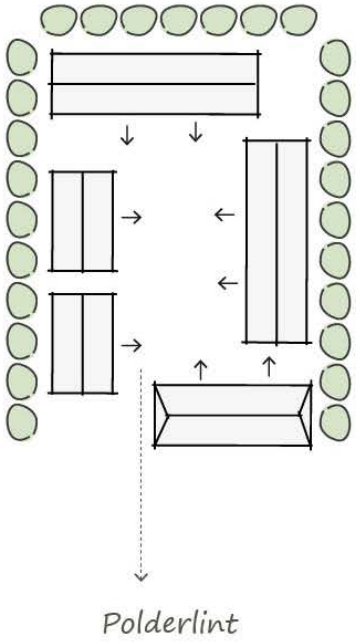
Overgang lint

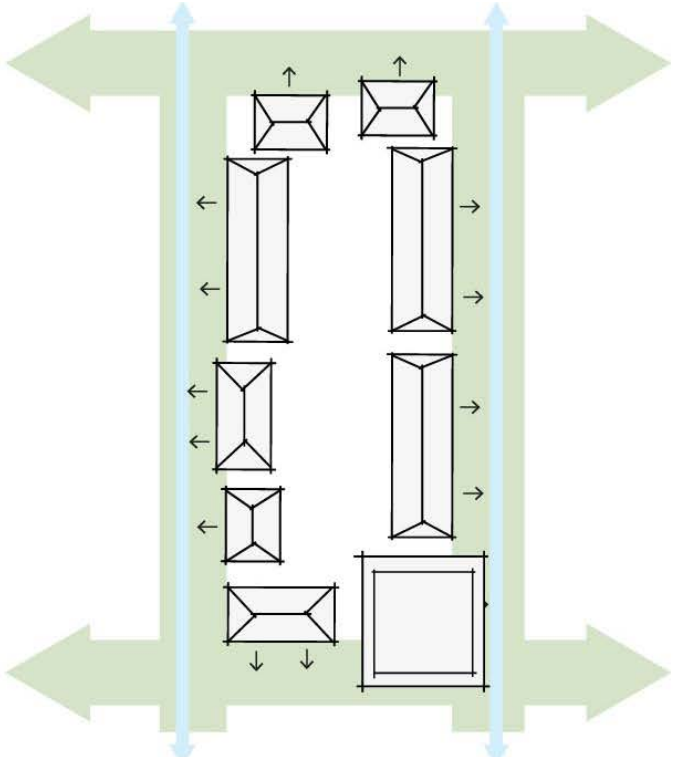


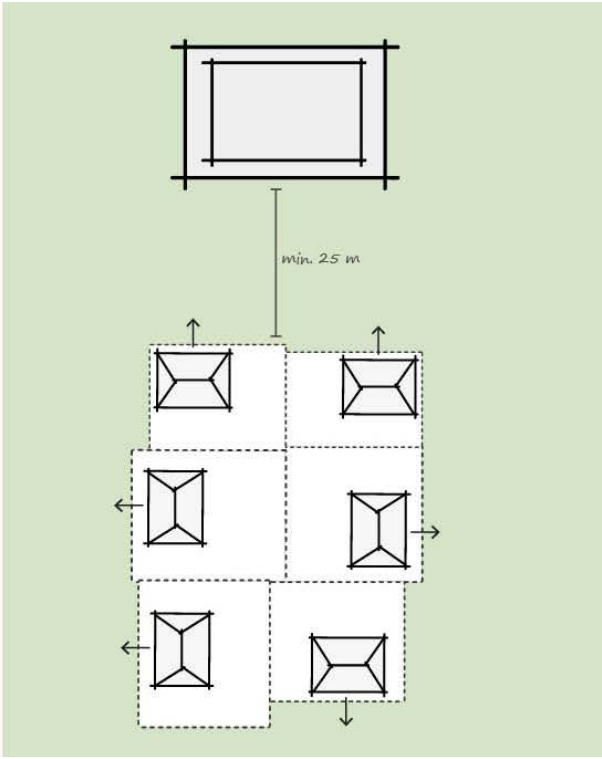
Compacte woonwijk



Overgang landschap







Ontwikkelvelden

2. Woningtypes en bouwhoogte



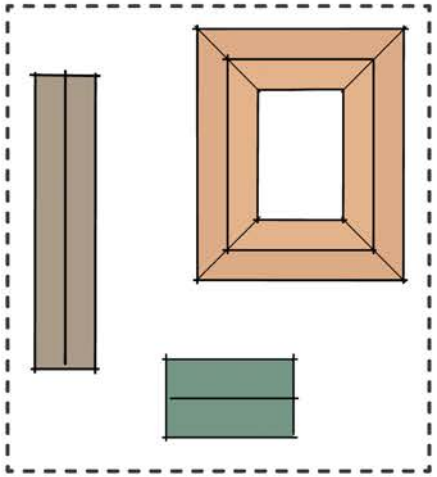
Overgang lint

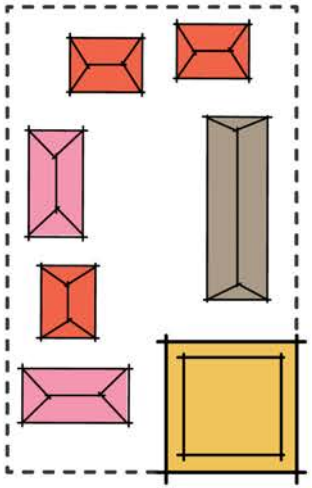


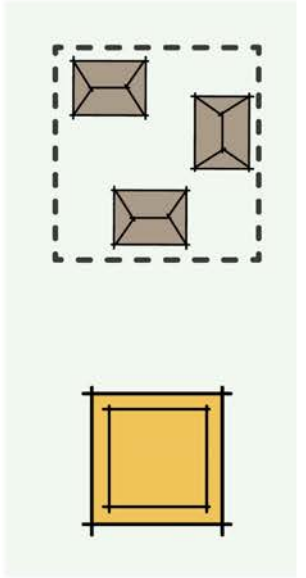
Compacte woonwijk



Overgang landschap







Ontwikkelvelden

3. Parkeren



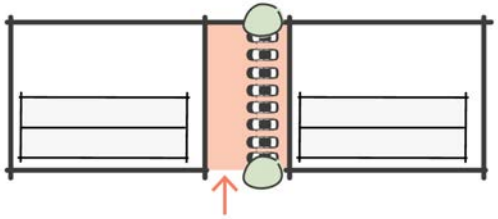
Overgang lint

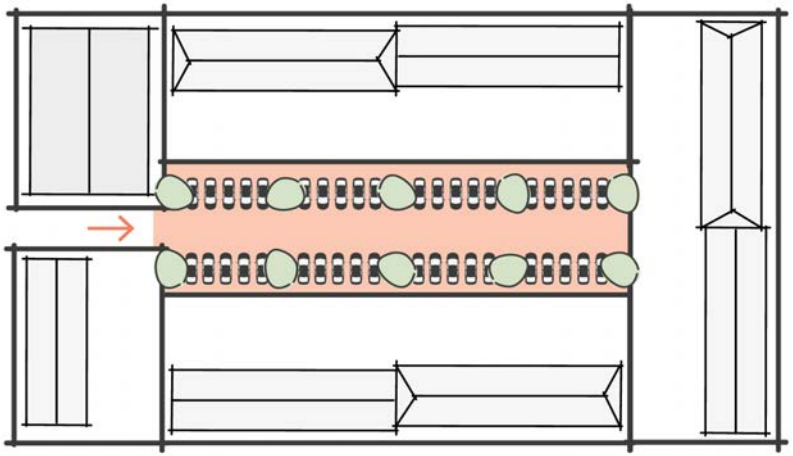


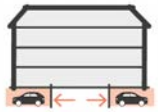
Compacte woonwijk

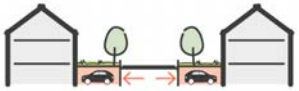


Overgang landschap









Ontwikkelvelden

4. Zichtlijnen en hoogteaccenten

- **Lange zichtlijnen langs de landschapslijnen**
- **Hoogteaccenten in de dwarslopers**



Ontwikkelvelden

4. Zichtlijnen en hoogteaccenten



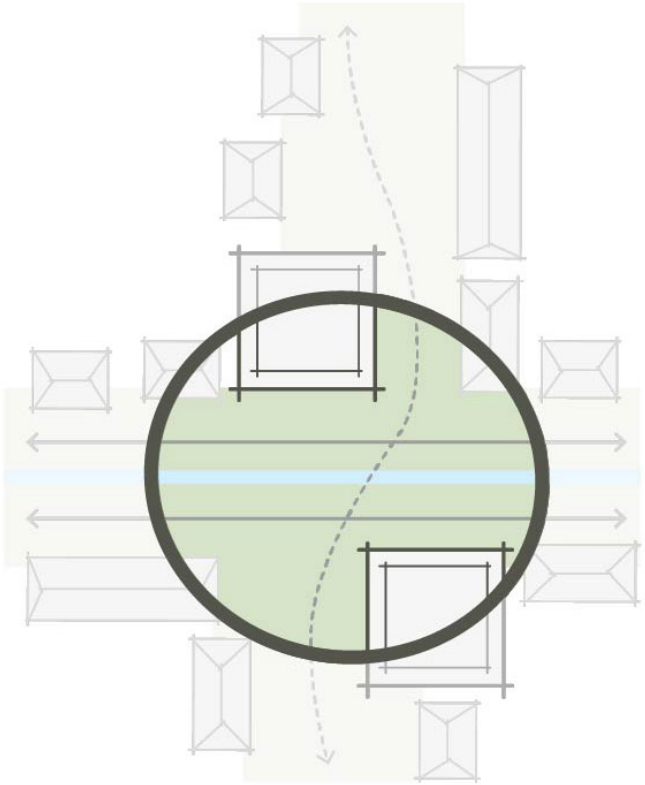
Hoogteaccenten

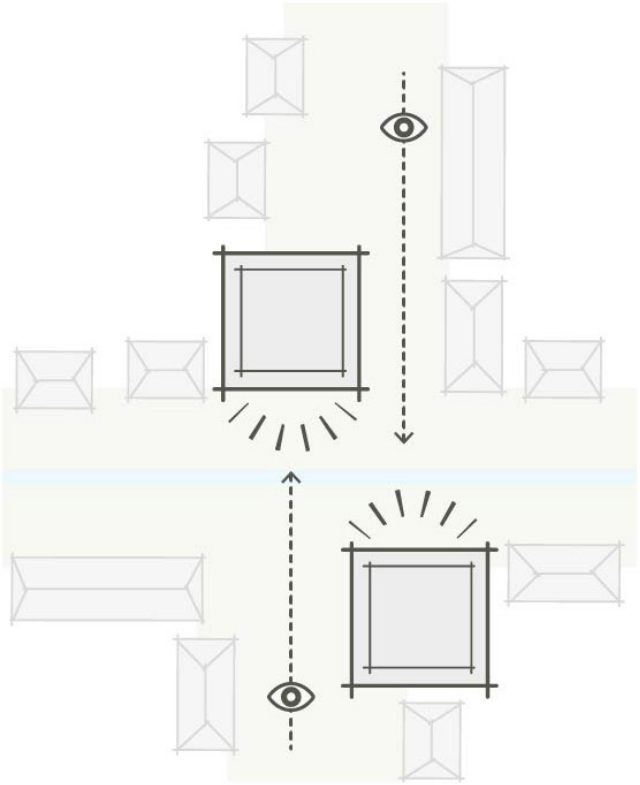


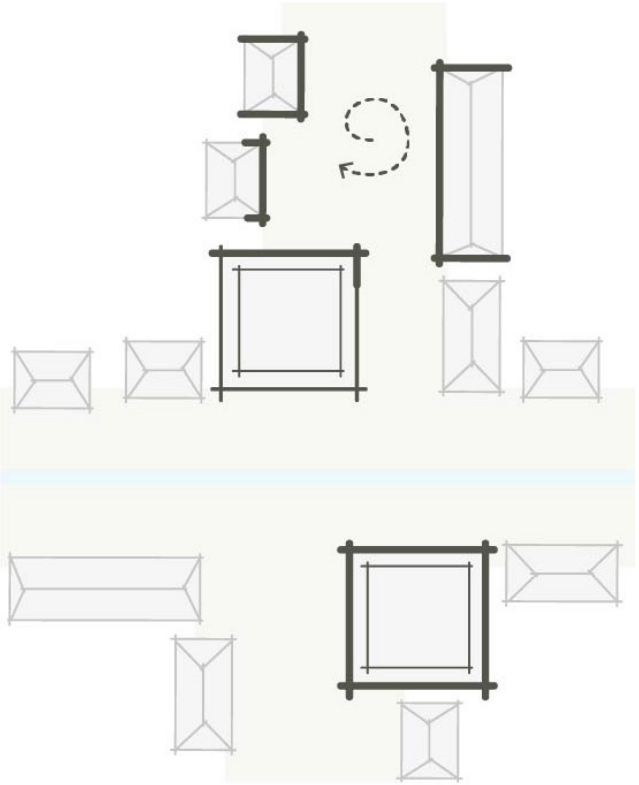
Zichtlijnen dwarslopers



Verblijfplekken in dwarslopers







Ontwikkelvelden

5. Voorzieningen

- **Wijk BOSSzone**
- **Maatschappelijke functie**
- **Zorg- en levensloopbestendige woningen**
- **Minstens 2 BOSS-steunplekken**



Beeldkwaliteit

Architectuur ‘overgang lint’







Wonen op het erf

Schuurbebouwing

Polderboerderij







Beeldkwaliteit

Architectuur ‘compacte woonwijk’







Variatie

Lokaal







Beeldkwaliteit

Architectuur ‘overgang landschap’









Landschap

Open

Uitstraling



Beeldkwaliteit

Erfafscheidingen





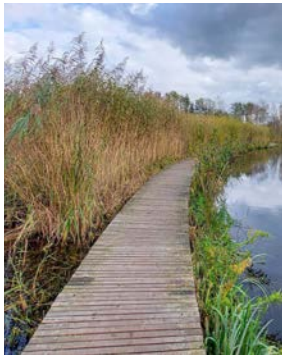



Materialisering openbare ruimte









Beeldkwaliteit

Buitenruimte en beplanting ‘landschapslijnen’







Buitenruimte en beplanting ‘parkachtige dwarslopers’










Beeldkwaliteit

Buitenruimte en beplanting ‘landelijke groenbuffer’





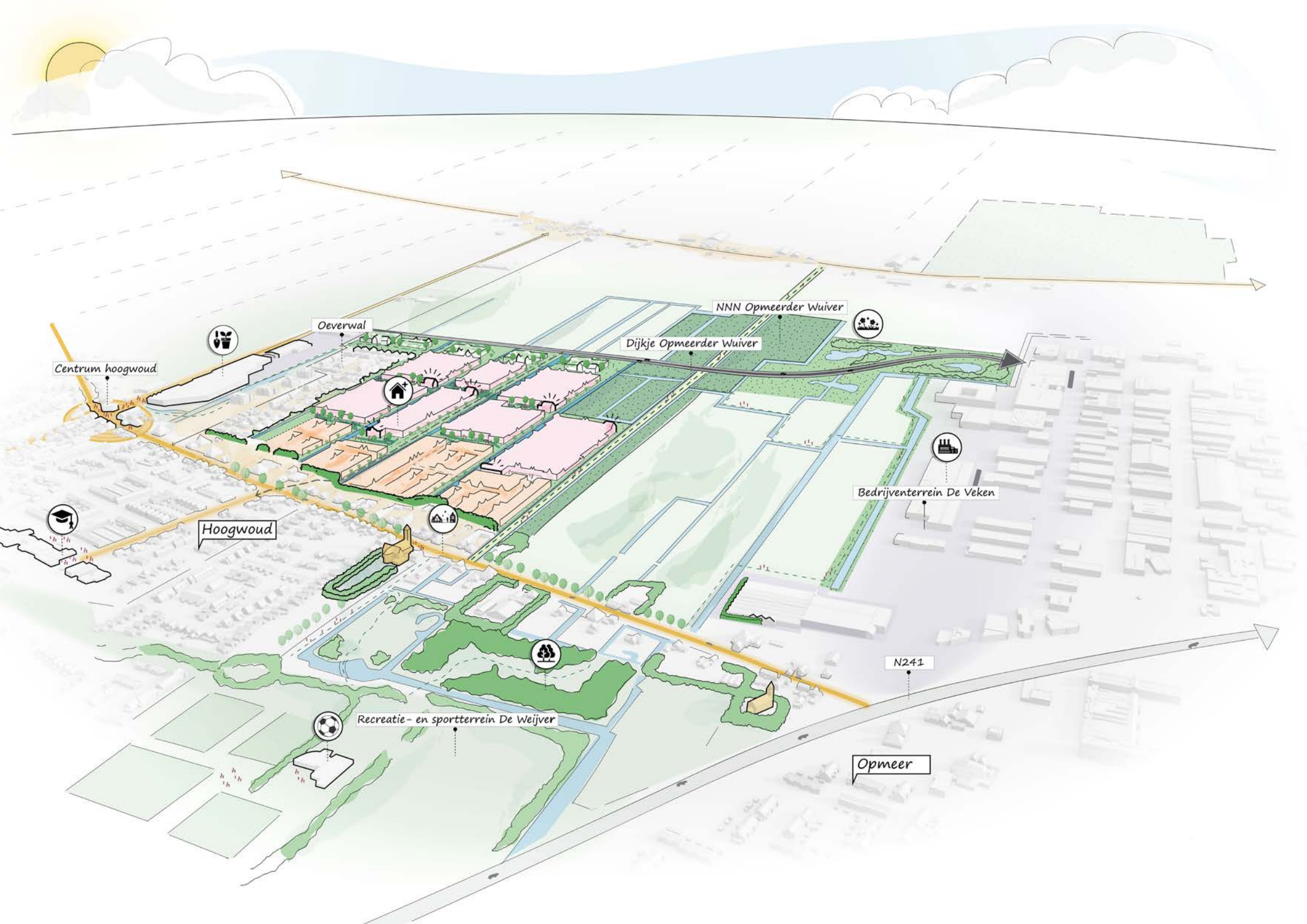


Buitenruimte en beplanting ‘landschapszone naar open polder’








Oeverwal
NNN Opmeerder Wuiver
Dijkje Opmeerder Wuiver
Centrum hoogwoud
Bedrijventerrein De Veken
Hoogwoud
N241
Recreatie- en sportterrein De Weijver
Opmeer

Verwerking participatie stedenbouwkundig kader

- De ontvangen reacties zijn beoordeeld en voorzien van een inhoudelijke beantwoording
- Op meerdere onderdelen zijn uitgangspunten van het stedenbouwkundig kader aangescherpt of verduidelijkt
- De grootste invloed zichtbaar in de ruimtelijke kwaliteit van de overgang tussen bestaande wijk en nieuwe ontwikkeling
- Strategische keuzes uit gebiedsvisie gehandhaafd

Zie voor het totaaloverzicht de Beantwoording ingekomen Reacties, bijlage 2 bij de raadsstukken

Verwerking participatie stedenbouwkundig kader

- **Wat is overgenomen?**
  - **Grotere aandacht voor privacy van bestaande bewoners**
    - Minimaal 25 meter tussen percelen Bolakker en gevel nieuwe woningen
    - 11 meter bebouwingsvrije zone
    - Noordelijke zichtlijn herzien, geen mogelijkheid zichtlijn tot Herenweg
  - **Groene overgang tussen bestaande en nieuwe wijk verder uitgewerkt**
    - Toepassing struweelkragen waar openbare ruimte grenst aan bestaande private percelen
    - 5 meter breed, 3 tot 5 meter hoog, volwaardig tijdens oplevering woningen
  - **Begrippen, fasering en toetsingscriteria verduidelijkt voor betere toepasbaarheid**

- **Wat stond al in het kader?**
  - Extra aandacht voor gebiedseigen beplanting en ecologische inrichting
  - Parkeren buiten het groenblauwe raamwerk als uitgangspunt

Verwerking participatie stedenbouwkundig kader

- **Wat is niet overgenomen?**
  - **Grotere groenbuffers van 30–40 meter**
    - Gekozen is voor de in het kader opgenomen afstanden en aanvullende groene maatregelen als struweelkragen.
  - **Volledig autovrije landschapslijnen**
    - Beperkt autoverkeer kan onderdeel zijn van de landschapslijn, onder meer om passende woningtypologieën langs de landschapslijn mogelijk te maken en de ruimte goed te laten functioneren.
  - **Randweg realiseren vóór start woningbouw**
    - De randweg is geen voorwaarde voor de ontwikkeling van Wonen I (circa 300 woningen). In de planologische procedure wordt de verkeerskundige aanvaardbaarheid definitief onderbouwd.
  - **Alternatieve ligging/inrichting van de randweg**
    - De randweg kent een afzonderlijk traject.
  - **Bufferzone van 150 meter bij de Opmeerder Wuiver**
    - Het stedenbouwkundig kader blijft gebaseerd op de vastgestelde gebiedsvisie; effecten op natuur en eventuele mitigerende en/of compenserende maatregelen worden in vervolgfases onderzocht.

Verwerking participatie stedenbouwkundig kader

- **Wat volgt in vervolgfase door ontwikkelaars?**
  - Woningbouwprogramma en woningtypen
  - Inrichting van de openbare ruimte
  - Verkeerskundige uitwerking
  - Bouwverkeer
  - Natuur-, water- en milieuonderzoeken

Binnenkort verdere participatie door ontwikkelaars

Vervolg

- Raadsbesluit
  - 10 september — Oordeelsvormende raadsvergadering
  - 17 september — Besluitvormende raadsvergadering
- Ontwikkelaars werken Wonen I uit, gemeente toetsend
  - Oktober 2026 — Participatie door ontwikkelaars
  - Eind 2026 — Aanvraag planologische procedure
  - Begin 2027 — Raadsbesluit planologische procedure
  - Eind 2027 — Start verkoop
  - Medio 2028 — Start bouw
  - 2029-2034 — Gefaseerde oplevering woningen
- Geen concrete plannen voor Wonen II