Raadsvoorstel

Tabel registratiegegevens

Registratienummer	15221
Zaaknummer	Z24001325
Datum oordeelsvormende raadsvergadering	26 november 2026
Datum besluitvormende raadsvergadering	10 december 2026
Van afdeling	Aanjaagteam Versnellen Woningbouw
Onderwerp	Ruimtelijk ontwikkelkader schoollocatie Hoogwoud
Portefeuillehouder	wethouder H.P.J.M. ter Veen

Samenvatting

Dit voorstel heeft betrekking op het ruimtelijk ontwikkelkader voor de herontwikkeling van de voormalige schoollocaties De Adelaar en St. Wulfram in Hoogwoud. Het ruimtelijk ontwikkelkader is opgesteld naar aanleiding van de bestuursopdracht 'Vrijkomende schoollocaties OBS De Adelaar en BS St. Wulfram – Hoogwoud' van 16 april 2024. In deze bestuursopdracht is richting gegeven aan de herontwikkeling van de locatie en de voorbereiding van een verkoopprocedure. Na de verhuizing van beide scholen naar Kindcentrum De Wereldweide en de sloop van de voormalige schoolgebouwen is ruimte ontstaan voor een nieuwe invulling van deze centrale locatie in Hoogwoud. De uitkomsten van het participatieonderzoek in 2025 en 2026 vormen de basis van het ruimtelijk ontwikkelkader voor de herontwikkeling. Het ruimtelijk ontwikkelkader vormt het kader waarbinnen marktpartijen een plan kunnen ontwikkelen. De raad wordt gevraagd dit ruimtelijk ontwikkelkader vast te stellen. Na vaststelling vormt het ontwikkelkader de basis voor de verdere verkoopprocedure. Het ontwikkelkader sluit aan bij de ambities uit de Toekomstvisie 2030. Met de ontwikkeling wordt ingezet op levensloopbestendige woningen voor senioren. Het grootste deel van de woningen wordt specifiek geschikt gemaakt voor senioren, waarmee wordt voorzien in een lokale woonbehoefte en de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd. Daarnaast wordt ingezet op een groene, duurzame en klimaatbestendige woonomgeving die bijdraagt aan een vitale leefomgeving en een zorgzame gemeenschap.

Inleiding

Op 9 juli 2020 heeft de gemeenteraad budget beschikbaar gesteld voor de bouw van Kindcentrum De Wereldweide in Hoogwoud. De basisscholen De Adelaar en St. Wulfram zijn inmiddels gehuisvest in het nieuwe kindcentrum. De voormalige schoolgebouwen zijn circulair gesloopt. Daarmee is op een centrale plek in Hoogwoud ruimte ontstaan voor woningbouw.

Het doel van deze ontwikkeling is om minimaal 25 en maximaal 40 woningen te realiseren die grotendeels geschikt zijn voor senioren. Hiermee wordt voorzien in de lokale woonbehoefte en wordt de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd. Wanneer senioren verhuizen naar een meer passende woning, komen bestaande eengezinswoningen beschikbaar voor andere woningzoekenden, zoals gezinnen.

In 2025 is de besluitvorming tijdelijk aangehouden in afwachting van de leerlingenprognose voor kindcentrum De Wereldweide. Daaruit bleek dat een kleiner deel van het terrein beschikbaar is voor woningbouw. Het ruimtelijk ontwikkelkader is daarop aangepast en op 15 september 2026 aan omwonenden gepresenteerd. De reacties zijn beantwoord in de nota Beantwoording ingekomen reacties (bijlage 2).

Na de participatieavond is de bouwenvelop binnen het beschikbare terrein aangepast. De envelop is aan de noord-, zuid- en westzijde vergroot. Daardoor vallen de voortuinen binnen de envelop en is er meer ruimte voor kwaliteit. Daarmee worden wensen uit de participatie mogelijk gemaakt, zoals parkeren uit het zicht in het plangebied, de mogelijkheid om appartementen toe te voegen en een groene opzet.

De raad wordt gevraagd het ruimtelijk ontwikkelkader vast te stellen. Het ruimtelijk ontwikkelkader vormt het kader voor de verkoopprocedure waarmee de locatie wordt verkocht.

Vervolg
Na vaststelling door de gemeenteraad start de verkoopprocedure. Inschrijvingen worden beoordeeld op onder meer ruimtelijke kwaliteit, programma, duurzaamheid, proces en prijs. Na een selectieprocedure werken drie partijen hun plannen verder uit en presenteren deze aan omwonenden en andere belanghebbenden. Het college besluit vervolgens, op advies van de beoordelingscommissie, over de gunning aan de partij met het best passende plan. Daarna volgt een standstillperiode. Na deze periode wordt het besluit definitief en wordt een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten.

Voorgesteld besluit

1. Het ruimtelijk ontwikkelkader voor de herontwikkeling van de schoollocaties De Adelaar en St. Wulfram vast te stellen.

Argumenten

1.1 Het ruimtelijk ontwikkelkader biedt richting aan de herontwikkeling

Het ruimtelijk ontwikkelkader maakt minimaal 25 en maximaal 40 woningen in maximaal drie bouwlagen mogelijk. Daarnaast bevat het kaders voor onder meer de ruimtelijke inpassing, de openbare ruimte, groen en parkeren. Het vormt de basis voor de verkoopprocedure.

In het ruimtelijk ontwikkelkader is onderscheid gemaakt tussen harde eisen en wensen. De harde eisen, zoals het maximale aantal woningen, de maximale bouwhoogte en de bouwenvelop, bepalen waarbinnen ontwikkeling mogelijk is. Plannen die daar niet aan voldoen, komen niet voor beoordeling in aanmerking. De wensen worden meegewogen bij de beoordeling, zoals de ruimtelijke kwaliteit, het groen, de openbare ruimte en de aansluiting op de bestaande omgeving. Zo hebben ontwikkelaars ontwerpvrijheid en blijft de gewenste kwaliteit geborgd.

De bouwenvelop is bewust ruim gehouden. Binnen de envelop moeten ook voortuinen, paden en het parkeren worden opgelost. Gevels komen daardoor niet op de grens van de envelop te liggen. De ruimte maakt een appartementengebouw voor senioren, parkeren uit het zicht en een groene opzet met voldoende buitenruimte mogelijk.

1.2 Het ruimtelijk ontwikkelkader combineert inbreng uit de omgeving met stedenbouwkundige kwaliteit
Tijdens de participatiebijeenkomsten in april 2025 en september 2026 is input opgehaald bij omwonenden en andere belanghebbenden. Waar mogelijk is deze input verwerkt in het ruimtelijk ontwikkelkader. Voorbeelden zijn het deels behouden en versterken van het groen aan de Leeghwaterlaan, levensloopbestendige seniorenwoningen in plaats van starterswoningen en een kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte met ruimte voor ontmoeten.

In september 2026 is ook gevraagd om parkeren uit het zicht binnen het plangebied, de mogelijkheid van zowel grondgebonden woningen als appartementen, en een parkachtige groene opzet. Om dat mogelijk te maken is de bouwenvelop na de participatieavond aan de noord-, zuid- en westzijde vergroot.

1.3 De woningbouw sluit aan op de lokale woonbehoefte
Met de voorgestelde woningbouw wordt ingespeeld op de lokale woonbehoefte onder senioren, zoals vastgelegd in de Woonvisie 2023-2028. Daarnaast wordt 66% van de woningen gerealiseerd in het betaalbare segment, waarvan 30% sociale huur en 36% betaalbare koop tot € 420.000 (prijspeil 2026). Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan de afspraak uit de regionale woondeal om tweederde van de nieuwbouw betaalbaar te realiseren.

1.4 De woningen dragen bij aan doorstroming in Hoogwoud
De woningen zijn gericht op senioren. Minimaal 50% van de woningen is een nultredenwoning en minimaal 12 woningen zijn clusterwoningen. Het doel is dat vooral ouderen uit Hoogwoud en omgeving hier een passende woning vinden, zodat binnen de kern eengezinswoningen vrijkomen voor andere woningzoekenden, zoals gezinnen. Dit sluit aan op de Woonvisie 2023-2028. De locatie is

geschikt door de centrale ligging en de nabijheid van ontmoetingscentrum De Lindehof. Of en hoe de woningen aan een specifieke doelgroep worden toegewezen, wordt in de verdere uitwerking bepaald.

1.5 Het ruimtelijk ontwikkelkader vraagt ambitie op groen, klimaat en duurzaamheid
Van de bestaande groenstrook langs de Leeghwaterlaan blijft een breedte van circa 16 meter behouden. Daarmee is de strook even breed als de groenstrook ten noorden ervan. Zo sluit het groen aan op de bestaande groenstructuur langs de Leeghwaterlaan. Deze strook wordt versterkt, waarbij een parkachtige inrichting de wens is. Voor de locatie is een bomeneffectanalyse uitgevoerd. Bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden. Bomen die moeten worden verwijderd, worden gecompenseerd.

De ontwikkeling zet in op een aantrekkelijke en groene woonomgeving met ruimte voor ontmoeting, verblijf en beweging. Bestaande bomen en groenzones worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Daarnaast wordt ingezet op duurzame bouw en inrichting. Voor de ontwikkeling gelden de duurzaamheidsambities uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. In het ontwikkelkader is beschreven aan welke eisen en ambities de ontwikkeling moet voldoen. Ook vraagt het ontwikkelkader de ontwikkelaar de openbare ruimte klimaatbestendig in te richten met onder andere natuurlijke infiltratie van regenwater, groene buffers en biodivers groenbeheer. Daarnaast dient de ontwikkelaar te voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied, waarbij parkeerplaatsen zorgvuldig worden ingepast in het groen en ruimte wordt gereserveerd voor laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen.

1.6 Vaststelling door de raad geeft inschrijvers vooraf zekerheid
Het ruimtelijk ontwikkelkader bepaalt waaraan de plannen van ontwikkelaars moeten voldoen. Na de verkoopprocedure moet het gekozen plan worden ingepast in het omgevingsplan, waarover de raad besluit. Doordat de raad het kader nu vaststelt, weten inschrijvers vooraf waar ze aan toe zijn. Dat verkleint het risico dat een gegund plan later alsnog vastloopt. Zie verder het wettelijk kader.

1.7 De Beantwoording ingekomen reacties maakt inzichtelijk hoe met de reacties is omgegaan
Op 15 september 2026 is het concept ruimtelijk ontwikkelkader tijdens een inloopbijeenkomst voorgelegd aan omwonenden en andere belanghebbenden. Daarnaast konden zij schriftelijk reageren. Er zijn 24 reacties ontvangen. Alle reacties zijn samengevat en beantwoord in de Beantwoording ingekomen reacties (bijlage 2). Het college heeft deze nota vastgesteld. Onder argument 1.2 staat welke reacties hebben geleid tot aanpassing van het ruimtelijk ontwikkelkader.

Alle indieners ontvangen de Beantwoording ingekomen reacties voordat de raad het voorstel behandelt. Zo weten zij hoe met hun reactie is omgegaan.

Kanttekeningen

1.1 De herontwikkeling kan tijdelijke overlast veroorzaken
Tijdens de bouwfase kunnen omwonenden overlast ervaren. In de verkoopprocedure wordt de ontwikkelaar gevraagd naar de communicatie met de omgeving. In de verdere planvorming brengt de

ontwikkelaar het bouwverkeer en de verkeersveiligheid in beeld. Zo blijft de overlast zoveel mogelijk beperkt.

1.2 De bouwenvelop is groter dan op de inloopbijeenkomst is gepresenteerd
Op 15 september 2026 hebben omwonenden een kleinere bouwenvelop gezien. De aangepaste envelop maakt wensen uit de participatie mogelijk. Toch kunnen omwonenden de vergroting ervaren als een verslechtering, vooral waar het gaat om hoogte en afstand tot hun woning. Dit kan leiden tot weerstand en tot insprekers bij de behandeling in de raad. Een deel van de vergroting is geen ruimte voor bebouwing. In de aangepaste envelop moeten ook voortuinen worden opgelost. De groenstrook langs de Leeghwaterlaan blijft even breed als de groenstrook ten noorden ervan.

1.3 Bij de oorspronkelijke bouwenvelop zijn minder woningen mogelijk
Het college heeft ook overwogen uit te gaan van de bouwenvelop zoals gepresenteerd op 15 september 2026. Dan sluit het kader aan op wat omwonenden hebben gezien. Daar staat tegenover dat er minder dan 40 woningen passen. Ook zijn seniorenappartementen en parkeren uit het zicht dan lastiger in te passen. In die envelop liggen voortuinen en paden buiten het bouwvlak. Daardoor is de kwaliteit van de voorzone minder goed te sturen.

1.4 Het uiteindelijke beeld is pas bekend na de verkoopprocedure
Door de ruime bouwenvelop is nog niet precies bekend hoe de bebouwing eruit komt te zien. Dat kan onzekerheid geven bij omwonenden. De harde eisen begrenzen wat mogelijk is. Daarnaast presenteren de drie geselecteerde partijen hun plannen aan omwonenden voordat het college een keuze maakt.

Beoogd maatschappelijk effect

Op de voormalige schoollocatie in Hoogwoud komen 25 tot 40 woningen die gericht zijn op senioren, waarvan tweederde betaalbaar. Ouderen krijgen zo de mogelijkheid om binnen hun eigen kern door te stromen naar een passende woning. Daardoor komen eengezinswoningen vrij voor gezinnen en starters. Daarnaast ontstaat een groene en kwalitatieve woonomgeving die bijdraagt aan de leefbaarheid van Hoogwoud en ruimte biedt voor ontmoeting en sociale verbinding. Daarmee draagt het project bij aan een vitaal dorp en een zorgzame gemeenschap.

Wettelijk kader

Op grond van artikel 108 van de Gemeentewet is de gemeente bevoegd tot regeling en bestuur inzake haar eigen huishouding. Binnen de gemeente is het college op grond van artikel 160, eerste lid, onder d, van de Gemeentewet bevoegd tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen. Daaronder valt de verkoop van gemeentegrond. Het college stelt daarbij de voorwaarden voor de verkoop vast. Dat doet het binnen het ruimtelijk ontwikkelkader dat de raad vaststelt.

Op grond van artikel 147 van de Gemeentewet behoren aan de raad alle bevoegdheden die niet aan het college of de burgemeester zijn toegekend. Daaronder valt het vaststellen van kaders voor het

gemeentelijk beleid. Daarom stelt de raad het ruimtelijk ontwikkelkader vast. Het college blijft bevoegd tot de verkoop van de grond en voert de verkoopprocedure uit binnen dit kader.
Na de verkoopprocedure moet het plan worden ingepast in het omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 van de Omgevingswet stelt de raad het omgevingsplan vast. Doordat de raad nu het ontwikkelkader vaststelt, sluiten verkoopprocedure en latere planologische besluitvorming op elkaar aan.

Bij de verkoop van gemeentegrond moet de gemeente gelijke kansen bieden aan gegadigden (Hoge Raad 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778, het Didam-arrest). De openbare verkoopprocedure geeft hier invulling aan.

Ook past de voorgestelde verkoopprocedure binnen de wettelijke kaders van het aanbestedingsrecht en overheidssteun. De verdere uitwerking moet voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, zoals de Omgevingswet en de gemeentelijke beleidskaders.

Het voorstel past binnen de Woonvisie 2023-2028, de Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord en de Toekomstvisie Opmeer 2030. Deze beleidsdocumenten zetten in op een passende huisvesting voor senioren, het stimuleren van doorstroming op de woningmarkt en het realiseren van voldoende betaalbare woningen. Met de ontwikkeling van levensloopbestendige seniorenwoningen op deze locatie wordt hieraan uitvoering gegeven.

Participatie

Omwonenden en andere belanghebbenden zijn gedurende het proces betrokken bij de totstandkoming van het ruimtelijk ontwikkelkader. Het participatieproces sluit aan bij het participatiebeleid van de gemeente Opmeer.

Tijdens inloopbijeenkomsten in april 2025 en september 2026 is informatie gedeeld over de herontwikkeling en is input opgehaald over de gewenste invulling van de locatie. Uit deze bijeenkomsten kwam onder meer naar voren dat veel belang wordt gehecht aan het behoud van groen, een aantrekkelijke woonomgeving met ruimte voor ontmoeten en bewegen, voldoende parkeergelegenheid en een zorgvuldige aansluiting op de bestaande buurt. Daarnaast is aandacht gevraagd voor de bouwhoogte van de nieuwe bebouwing en verkeersveiligheid. Ook toekomstige bewoners hebben hun woonwensen kenbaar gemaakt, waaronder belangstelling voor levensloopbestendige woningen, betaalbare seniorenwoningen en appartementen met voldoende woonkwaliteit. De opgehaalde aandachtspunten zijn waar mogelijk meegenomen bij het opstellen van het ruimtelijk ontwikkelkader.

Ook in de volgende fase blijft participatie een belangrijk onderdeel van het proces. De drie geselecteerde ontwikkelpartijen presenteren hun plannen tijdens een openbare bijeenkomst voor omwonenden en belanghebbenden. Aanwezigen kunnen daar reacties, aandachtspunten en ideeën meegeven. De ontwikkelpartijen bepalen zelf hoe zij deze input verwerken.

Na selectie van een ontwikkelaar volgt de verdere planuitwerking en zal de ontwikkelaar de omgeving verder betrekken. Voor de aanvraag geldt de verplichte participatie van de gemeente Opmeer.

Communicatie

Omwonenden zijn na behandeling in het college per brief geïnformeerd over dit voorstel, de vervolgstappen in het proces en de mogelijkheid om gebruik te maken van het spreekrecht. Het ruimtelijk ontwikkelkader en de beantwoording van de ingekomen reacties zijn samen met de raadsstukken gepubliceerd op www.woneninopmeer.nl. Na vaststelling door de raad worden omwonenden nogmaals per brief geïnformeerd.

Daarnaast worden omwonenden per brief geïnformeerd over de presentatie van de drie geselecteerde ontwikkelpartijen. Potentiële bewoners en overige geïnteresseerden worden hierover geïnformeerd via de gemeentelijke communicatiekanalen.

Na afronding van de selectieprocedure en definitieve gunning aan een ontwikkelaar worden omwonenden per brief geïnformeerd over de gekozen ontwikkelaar. Ook wordt de uitkomst van de selectie openbaar gemaakt via de gebruikelijke communicatiekanalen van de gemeente, waaronder de projectwebsite.

Na gunning is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor de communicatie en participatie rond de verdere planuitwerking. In de koop- en ontwikkelovereenkomst worden hierover afspraken vastgelegd. De ontwikkelaar stelt hiervoor een communicatie- en participatieplan op en stemt dit vooraf af met de gemeente. De gemeente blijft verantwoordelijk voor de communicatie over haar eigen besluiten en procedures in het vervolgtraject.

Financiën

Het project wordt uitgevoerd op basis van een kostenneutrale opzet. De gemeentelijke plankosten worden voorgefinancierd vanuit het voorbereidingskrediet en gedekt uit de grondverkoop. Doordat het project in 2026 opnieuw is opgestart, wordt het voorbereidingskrediet overschreden. Ook deze kosten worden gedekt uit de grondverkoop. Valt de opbrengst lager uit dan de kosten, dan wordt het verschil gedekt uit de Reserve Grondexploitatie.

Uitvoering

Na vaststelling van het ruimtelijk ontwikkelkader door de raad start de verkoopprocedure. Deze procedure wordt namens de gemeente begeleid door Akro Consult.

De planning op hoofdlijnen is als volgt:

- **December 2026:** Publicatie verkoopdocumenten
- **Q1 2027:** Selectie drie ontwikkelpartijen
- **Mei 2027:** Presentatie van de plannen door ontwikkelpartijen aan omgeving
- **Juni 2027:** Voornemen tot gunning

- **Juli/augustus 2027:** Definitieve gunning en ondertekening koop- en ontwikkelovereenkomst
- **2027/2028:** Planologische procedure
- **2028:** Verwachte start bouw
- **2030:** Verwachte oplevering

De projectleider zorgt samen met de betrokken vakdisciplines voor de gemeentelijke coördinatie van het project en de begeleiding van de verkoopprocedure.

Bijlagen

1. Bijlage 1 - Ruimtelijk ontwikkelkader Schoollocatie Hoogwoud
2. Bijlage 2 - Beantwoording ingekomen reacties Schoollocatie Hoogwoud

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet en artikel 160, eerste lid, onder d, van de Gemeentewet;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 november 2026,

gehoord de behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering van 26 november 2026;

besluit:

1. Het ruimtelijk ontwikkelkader voor de herontwikkeling van de schoollocaties De Adelaar en St. Wulfram vast te stellen.

Besloten in de raadsvergadering van 10 december 2026.

{{esl: Signer1:Capture:size(200,50)}} *{{esl: Signer2:Capture:size(200,50)}}*

L. Gijben
griffier

H.M. Wiersema
voorzitter