

Raadsvoorstel

Tabel registratiegegevens

Registratienummer	5905
Zaaknummer	Z26000027
Datum oordeelsvormende raadsvergadering	10 september 2026
Datum besluitvormende raadsvergadering	17 september 2026
Van afdeling	Aanjaagteam Versnellen Woningbouw
Onderwerp	Stedenbouwkundig kader Hoogwoud-Oost
Portefeuillehouder	wethouder H.P.J.M. ter Veen

Samenvatting

Het stedenbouwkundig kader Hoogwoud-Oost werkt de Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost en het Omgevingsprogramma Hoogwoud-Oost uit voor het onderdeel woningbouw. Het kader legt de ruimtelijke randvoorwaarden en kwaliteitsuitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling vast en fungeert als beleidsmatig toetsingskader voor toekomstige planologische procedures. Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig kader heeft participatie plaatsgevonden met inwoners en andere belanghebbenden. De ontvangen reacties zijn beoordeeld en verwerkt in het stedenbouwkundig kader. Voor de eerste ontwikkelfase bestaan anterieure afspraken met initiatiefnemers. Voor de tweede ontwikkelfase zijn geen concrete plannen. Deze fase is sterk afhankelijk van onder meer de benodigde natuurcompensatie en de aanleg van de randweg.

Inleiding

De gemeente Opmeer werkt aan de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost als een belangrijke uitbreiding van het woningaanbod binnen de gemeente. Met de vaststelling van de Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost op 20 maart 2025 heeft de gemeenteraad de integrale ontwikkelrichting voor het gebied vastgesteld. Daarbij is gekozen voor een gebiedsontwikkeling waarin circa 650 woningen worden gerealiseerd in samenhang met een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte, een zorgvuldige landschappelijke inpassing, passende groen- en waterstructuren, recreatieve verbindingen en de benodigde infrastructuur.

Raadsvoorstel

Ter verdere uitwerking van deze gebiedsvisie heeft het college op 23 september 2025 het Omgevingsprogramma Hoogwoud-Oost vastgesteld. Het Omgevingsprogramma Hoogwoud-Oost werkt de gebiedsvisie programmatisch uit en vormt de beleidsmatige basis voor de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling.

Het voorliggende stedenbouwkundig kader vormt de volgende stap in deze planvorming. Het werkt de eerder vastgestelde beleidskaders ruimtelijk uit voor het onderdeel woningbouw. Na vaststelling fungeert het stedenbouwkundig kader als beleidsmatig toetsingskader bij de beoordeling van toekomstige ruimtelijke initiatieven en planologische procedures binnen Hoogwoud-Oost.

Op 17 maart 2026 heeft het college het concept-stedenbouwkundig kader vastgesteld. Vervolgens is een participatietraject doorlopen waarbij inwoners, direct omwonenden, grondeigenaren, dorpsraden en andere belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld kennis te nemen van het concept en daarop te reageren. De wijze waarop de reacties zijn beoordeeld en verwerkt is opgenomen in de bijgevoegde Beantwoording ingekomen reacties.

Het stedenbouwkundig kader ziet op de gehele woningbouwontwikkeling binnen Hoogwoud-Oost. Voor de tweede ontwikkelfase bestaan, in tegenstelling tot de eerste fase, nog geen concrete woningbouwplannen. De verdere planvorming en realisatie van beide fases vinden plaats binnen de kaders van de Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost en zijn afhankelijk van de daarvoor benodigde onderzoeken, besluitvorming en planologische procedures.

Na vaststelling van het stedenbouwkundig kader beschikken zowel de gemeente als initiatiefnemers over een helder ruimtelijk en beleidsmatig toetsingskader voor de verdere planuitwerking. De ontwikkelcombinatie zal voor de eerste ontwikkelfase aansluitend starten met de uitwerking van een stedenbouwkundig plan en daarbij een aanvullend participatietraject doorlopen. Tijdens dit traject kunnen inwoners en andere belanghebbenden meedenken over de concrete inrichting van de woonwijk binnen de door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke kaders.

Voorgesteld besluit

1. het 'Stedenbouwkundig kader Hoogwoud-Oost' vast te stellen.

Argumenten

1.1 Het stedenbouwkundig kader geeft uitvoering aan de eerder vastgestelde beleidskaders

Met de vaststelling van de Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost heeft de gemeenteraad gekozen voor een integrale ontwikkeling van Hoogwoud-Oost, waarin woningbouw, landschap, groen, water, recreatie en infrastructuur in onderlinge samenhang worden ontwikkeld. Deze beleidskeuzes zijn vervolgens programmatisch uitgewerkt in het Omgevingsprogramma Hoogwoud-Oost.

Het voorliggende stedenbouwkundig kader vormt de ruimtelijke uitwerking van deze eerder vastgestelde beleidskaders voor het onderdeel woningbouw. Het vertaalt de beleidsmatige ambities

Raadsvoorstel

naar concrete stedenbouwkundige uitgangspunten en ruimtelijke toetsingscriteria. Daarmee vormt het een logische vervolgstap binnen de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost en wordt uitvoering gegeven aan de eerder door de raad vastgestelde ontwikkelrichting.

Met de vaststelling van het stedenbouwkundig kader worden geen nieuwe beleidskeuzes gemaakt over de omvang of de ligging van de woningbouwontwikkeling. Deze keuzes zijn reeds gemaakt bij de vaststelling van de Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost. Het voorliggende besluit geeft invulling aan de wijze waarop de woningbouwontwikkeling hierbinnen ruimtelijk wordt vormgegeven.

1.2 Het stedenbouwkundig kader biedt een transparant en eenduidig beleidsmatig toetsingskader

De ontwikkeling van Hoogwoud-Oost wordt de komende jaren gefaseerd verder uitgewerkt. Voor de verschillende deelontwikkelingen zullen door initiatiefnemers ruimtelijke plannen worden opgesteld en de daarvoor benodigde planologische procedures worden doorlopen.

Door het stedenbouwkundig kader vast te stellen beschikt de gemeente over één integraal beleidsmatig toetsingskader. Hierdoor kunnen toekomstige plannen op een objectieve, consistente en transparante wijze worden beoordeeld. Dit draagt bij aan rechtszekerheid voor initiatiefnemers en inwoners, vergroot de voorspelbaarheid van de besluitvorming en ondersteunt een zorgvuldige belangenafweging bij toekomstige planologische procedures onder de Omgevingswet.

1.3 Het stedenbouwkundig kader waarborgt de ruimtelijke samenhang van de gehele woningbouwontwikkeling

De woningbouwontwikkeling van Hoogwoud-Oost wordt in meerdere fasen gerealiseerd. Om te voorkomen dat afzonderlijke deelontwikkelingen leiden tot verschillende stedenbouwkundige uitgangspunten of kwaliteitsniveaus, is het van belang dat voor de gehele woningbouwontwikkeling één samenhangend ruimtelijk kader geldt.

Door één integraal stedenbouwkundig kader vast te stellen worden de hoofdstructuur van de wijk, de samenhang tussen de verschillende woonmilieus, de inrichting van de openbare ruimte, de groen- en waterstructuren en de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor de lange termijn geborgd. Hierdoor ontstaat een herkenbare en samenhangende woonwijk die aansluit bij de ambities uit de Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost.

Kanttekeningen

1.1 De uitvoerbaarheid van de tweede ontwikkelfase staat nog niet vast

Het stedenbouwkundig kader beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gehele gebied Hoogwoud-Oost en sluit daarmee aan bij de eerder door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost. Voor de tweede ontwikkelfase zijn echter nog geen concrete woningbouwplannen uitgewerkt en ook de uitvoerbaarheid van deze fase staat op dit moment nog niet vast.

De realisatie van de tweede ontwikkelfase is onder meer afhankelijk van de aanleg van de randweg, de benodigde natuurcompensatie, de uitkomsten van nog uit te voeren onderzoeken en de

Raadsvoorstel

planologische procedures die daarvoor moeten worden doorlopen. Pas nadat deze randvoorwaarden voldoende zijn uitgewerkt en beoordeeld, kan worden vastgesteld of en op welke wijze de tweede ontwikkelfase daadwerkelijk kan worden gerealiseerd.

Het integraal vaststellen van het stedenbouwkundig kader kan vragen oproepen, omdat hiermee ook de ruimtelijke uitgangspunten voor de tweede ontwikkelfase worden vastgelegd, terwijl de uitvoerbaarheid van deze fase nog niet is aangetoond en de verdere planuitwerking nog moet plaatsvinden. Met de vaststelling worden echter uitsluitend de ruimtelijke randvoorwaarden voor de woningbouwontwikkeling vastgesteld. Het stedenbouwkundig kader vormt daarmee een beleidsmatig toetsingskader voor een toekomstige planologische procedure en loopt niet vooruit op de besluitvorming over de daadwerkelijke realisatie van de tweede ontwikkelfase. Deze besluitvorming kan pas plaatsvinden wanneer is aangetoond dat aan de daarvoor geldende randvoorwaarden, waaronder de benodigde natuurcompensatie en de aanleg van de randweg, kan worden voldaan.

1.2 Vaststelling van het stedenbouwkundig kader vraagt om zorgvuldige communicatie

Tijdens de participatie hebben belanghebbenden, waaronder Stichting Landschap Noord-Holland, aandachtspunten gedeeld en zorgen geuit over de ruimtelijke consequenties van de tweede ontwikkelfase, in het bijzonder in relatie tot natuur- en landschapswaarden en de ligging van de randweg.

Ondanks deze aandachtspunten wordt voorgesteld het stedenbouwkundig kader overeenkomstig de Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost vast te stellen. Hiermee wordt het gewenste ruimtelijke eindbeeld van de gebiedsontwikkeling geborgd, waarbij de verdere uitwerking en realisatie van de tweede ontwikkelfase, overeenkomstig de Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost, afhankelijk blijven van het voldoen aan de daarvoor geldende randvoorwaarden, waaronder de benodigde natuurcompensatie en de aanleg van de randweg.

Hierover kunnen misverstanden ontstaan wanneer onvoldoende duidelijk wordt gecommuniceerd over de status van het stedenbouwkundig kader. Om die reden wordt na vaststelling actief gecommuniceerd dat het stedenbouwkundig kader uitsluitend de ruimtelijke uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling vastlegt en niet vooruitloopt op de besluitvorming over de uitvoerbaarheid van in bijzonder de tweede ontwikkelfase.

Beoogd maatschappelijk effect

Het stedenbouwkundig kader draagt bij aan een zorgvuldige, toekomstbestendige en kwalitatief hoogwaardige woningbouwontwikkeling waarin woningbouw, landschap, natuur, water en leefkwaliteit in onderlinge samenhang worden ontwikkeld. Daarnaast draagt het voorstel bij aan een transparant en voorspelbaar ontwikkelproces. Voor inwoners, initiatiefnemers, maatschappelijke organisaties en andere betrokken partijen is duidelijk welke ruimtelijke uitgangspunten de gemeente hanteert bij de verdere ontwikkeling van Hoogwoud-Oost. Dit bevordert een zorgvuldige belangenafweging en biedt een duidelijke basis voor de concrete invulling van de woningbouwontwikkeling door initiatiefnemers.

Raadsvoorstel

Wettelijk kader

De gemeenteraad is op grond van artikel 147 van de Gemeentewet bevoegd om de kaders vast te stellen waarbinnen het gemeentelijk bestuur uitvoering geeft aan zijn taken. Het vaststellen van het stedenbouwkundig kader past binnen deze kaderstellende bevoegdheid.

Daarnaast biedt artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bestuursorganen de mogelijkheid beleidsregels vast te stellen met betrekking tot de uitoefening van een aan hen toekomende bevoegdheid. Het stedenbouwkundig kader heeft het karakter van een beleidsmatig toetsingskader en geeft richting aan de wijze waarop het gemeentebestuur toekomstige ruimtelijke initiatieven en planologische procedures beoordeelt. Het kader heeft geen zelfstandige rechtstreeks bindende werking voor burgers of initiatiefnemers, maar vormt een belangrijk onderdeel van de gemeentelijke beleidsafweging bij toekomstige besluitvorming.

Het stedenbouwkundig kader is een nadere ruimtelijke uitwerking van de eerder vastgestelde Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost en het Omgevingsprogramma Hoogwoud-Oost. Daarmee sluit het aan bij de reeds vastgestelde beleidskaders voor de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost en geeft het invulling aan de daarin opgenomen ruimtelijke ambities.

De vaststelling van het stedenbouwkundig kader maakt de beoogde woningbouwontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Voor de realisatie van de verschillende ontwikkelfasen zijn afzonderlijke planologische procedures op grond van de Omgevingswet noodzakelijk. Afhankelijk van de gekozen planologische aanpak kan daarbij onder meer gebruik worden gemaakt van een wijziging van het omgevingsplan of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Bij deze procedures worden de concrete plannen beoordeeld aan de hand van de geldende wet- en regelgeving, de resultaten van de benodigde onderzoeken en de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders, waaronder het stedenbouwkundig kader.

Participatie

Hoewel de Participatieverordening gemeente Opmeer, vastgesteld op 11 december 2025, op 1 juni 2026 in werking is getreden, is het participatieproces voor het stedenbouwkundig kader uitgevoerd overeenkomstig de uitgangspunten van deze verordening. Hiermee is invulling gegeven aan de ambitie om belanghebbenden in een vroeg stadium te informeren en de mogelijkheid te bieden hun kennis, belangen en aandachtspunten in te brengen bij de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling.

Het participatieproces bouwde voort op de participatie die eerder heeft plaatsgevonden bij de totstandkoming van de Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost en bestond uit:

- een openbare inloopbijeenkomst op 30 maart 2026, waarbij het concept-stedenbouwkundig kader is toegelicht;
- een reactietermijn van 30 maart tot en met 13 april 2026, waarin schriftelijk en digitaal kon worden gereageerd;
- diverse keukentafelgesprekken met direct betrokken omwonenden en grondeigenaren;
- het verzamelen, beoordelen en afwegen van de ontvangen reacties;

Raadsvoorstel

- het opstellen van de 'Beantwoording ingekomen reacties', waarin per reactie is aangegeven op welke wijze deze is beoordeeld en of deze heeft geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig kader.

De participatie vond plaats op de participatieniveaus meeweten en meedenken/meepraten. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld aandachtspunten, wensen en zorgen kenbaar te maken over de ruimtelijke uitgangspunten van de gebiedsontwikkeling. De ontvangen reacties hadden onder meer betrekking op de ruimtelijke inrichting, de landschappelijke inpassing, natuurwaarden, verkeer en de ontwikkeling van de tweede fase. Deze reacties zijn zorgvuldig beoordeeld en hebben op verschillende onderdelen geleid tot aanpassingen van het stedenbouwkundig kader.

De belangrijkste aanpassingen hebben betrekking op de volgende drie thema's:

- Landschappelijke kwaliteit en zichtlijnen:
De meest noordelijke en zuidelijke landschapslijnen zijn als aparte landschapslijnen opgenomen. Deze landschapslijnen hebben vanwege de overgang van de wijk naar enerzijds de bestaande woningen in woonbuurt Oeverwal, en anderzijds het landschap, een andere typologie dan de reguliere landschapslijnen.
- Privacy voor bestaande woningen:
Er geldt in de landschapslijnen een minimale afstand van 20 meter tussen perceelsgrenzen. Vanwege de bijzondere ligging van twee woningen aan de Bolakker geldt hier aanvullend een minimale afstand van 25 meter tussen de bestaande perceelsgrens en de gevel van de nieuwe bebouwing.
- Groene inpassing en afscherming:
Bestaande woningen in de woonbuurt Oeverwal met een tuin grenzend aan openbare ruimte in het plangebied worden afgeschermd van deze nieuwe openbare ruimte door jaarrond groene struweelkragen met polderbeplanting. Ook waar autolichten kunnen inschijnen richting de nieuwe wijk, wordt beplanting aangebracht.

De volledige afweging is opgenomen in de bijgevoegde 'Beantwoording ingekomen reacties'.

Met de vaststelling van het stedenbouwkundig kader wordt de participatie over de ruimtelijke kaders afgerond. Hiermee eindigt de participatie echter niet. Direct na vaststelling start de ontwikkelcombinatie met de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor de eerste ontwikkelfase. Daarbij worden inwoners, omwonenden en andere belanghebbenden opnieuw betrokken. In deze vervolgfase kunnen zij meedenken over de concrete inrichting van de woonwijk, de openbare ruimte en de uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit, binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders van het stedenbouwkundig kader. Indien wordt overgegaan tot de ontwikkeling van de tweede ontwikkelfase zal een vergelijkbaar proces worden gevolgd.

Hiermee wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de participatie over de beleidsmatige en ruimtelijke uitgangspunten, waarvoor de gemeente verantwoordelijk is, en de participatie over de concrete planuitwerking, waarvoor initiatiefnemers verantwoordelijk zijn. Op deze wijze wordt participatie gedurende het gehele ontwikkelproces op een passende wijze voortgezet.

Raadsvoorstel

Communicatie

Na vaststelling van het stedenbouwkundig kader worden inwoners, direct omwonenden, grondeigenaren, de dorpsraad, Stichting Landschap Noord-Holland, de provincie en overige belanghebbenden geïnformeerd over het besluit en de vervolgstappen binnen de gebiedsontwikkeling.

De communicatie is erop gericht om duidelijkheid te geven over de betekenis van het besluit en de vervolgstappen in het ontwikkelproces. Daarbij wordt expliciet toegelicht dat met de vaststelling van het stedenbouwkundig kader de ruimtelijke uitgangspunten voor de gehele gebiedsontwikkeling worden vastgesteld, maar dat hiermee geen besluit wordt genomen over de daadwerkelijke realisatie van de tweede ontwikkelfase. In alle communicatie wordt benadrukt dat de uitvoering van de tweede ontwikkelfase afhankelijk blijft van de benodigde natuurcompensatie, de aanleg van de randweg, de uitkomsten van vervolgonderzoeken en de toekomstige planologische besluitvorming.

De gemeente blijft in gesprek met Stichting Landschap Noord-Holland, de provincie en andere betrokken partijen. Door tijdig en transparant te communiceren over de status van het stedenbouwkundig kader en het vervolgproces wordt beoogd misverstanden te voorkomen, wederzijds begrip te bevorderen en de samenwerking met betrokken partners zorgvuldig voort te zetten.

De gemeentelijke communicatie vindt plaats via de gebruikelijke communicatiekanalen, waaronder de gemeentepagina, de gemeentelijke website, www.opmeer.nl, www.woneninopmeer.nl, de digitale nieuwsbrief, sociale media en een persbericht voor de lokale en regionale media.

Na vaststelling van het stedenbouwkundig kader start de ontwikkelcombinatie met de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor de eerste ontwikkelfase. De ontwikkelcombinatie is verantwoordelijk voor de communicatie en participatie over deze planuitwerking. Inwoners, omwonenden en andere belanghebbenden krijgen daarbij de gelegenheid om mee te denken over de concrete inrichting van de woonwijk binnen de door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke kaders. De gemeente blijft gedurende dit proces betrokken om de samenhang tussen de vastgestelde beleidskaders, de planuitwerking en het participatieproces te bewaken.

Financiën

Aan de vaststelling van het stedenbouwkundig kader zijn geen financiële gevolgen verbonden.

Uitvoering

Na vaststelling van het stedenbouwkundig kader vormt dit het beleidsmatige ruimtelijke toetsingskader voor de verdere planuitwerking van de woningbouwontwikkeling in Hoogwoud-Oost. De uitvoering van de gemeentelijke werkzaamheden is belegd bij het Aanjaagteam Versnellen Woningbouw, in samenwerking met de afdeling Ruimte & Ondernemen en de overige betrokken vakdisciplines. Het Aanjaagteam bewaakt de voortgang van de gebiedsontwikkeling en de afstemming met de ontwikkelcombinatie en andere betrokken partijen. De afdeling Ruimte & Ondernemen

Raadsvoorstel

beoordeelt toekomstige ruimtelijke initiatieven en planologische aanvragen aan de hand van het vastgestelde stedenbouwkundig kader en de overige toepasselijke wet- en regelgeving.

Bijlagen

1. 6234 Bijlage 1 Stedenbouwkundig kader Hoogwoud-Oost
2. 5141 Bijlage 2 Beantwoording ingekomen reacties participatie stedenbouwkundig kader Hoogwoud-Oost

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelet op artikel 147 Gemeentewet en artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht (Awb);

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 juli 2026,

gehoord de behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering van 10 september 2026;

besluit:

1. het stedenbouwkundig kader Hoogwoud-Oost vast te stellen, **met de volgende wijziging:**

bij het thema 'Ontsluitingsstructuren', onderdeel 3 'Autonetwerk' op pagina 21:

- het rechter kruis te verwijderen om hier een tweede ontsluiting te creëren;
- in het groene kader, het laatste punt in de tekst onder C als volgt te wijzigen:
Eén autoverbinding met de bestaande woonbuurt Oeverwal, en toegankelijke verbindingen voor calamiteitendiensten.¹

Op pagina 24 onder de 'Toetsbare criteria' de volgende tekst toe te voegen:

- **Woningen grenzend aan de bestaande woonbuurt Oeverwal worden uitsluitend uitgevoerd als grondgebonden woningen. Gestapelde woningen zijn hier niet toegestaan.**²

Besloten in de raadsvergadering van 17 september 2026.

L. Gijben
griffier

H.M. Wiersema
voorzitter

¹ **Amendement A8.3 van de fractie van de VVD.**

² **Amendement A8.4 van de fracties van PRO en Gemeentebelangen.**