



RUIMTELIJKE ONTWIKKELKADER SCHOOLLOCATIE DE AKKER ENT'RUIMTESCHIP

28 MEI 2025

Inhoud

Inleiding	3
-----------	---

Stedenbouwkundig ontwikkelkader

programma	5
-----------	---

maximale bouwenveloppe	6
------------------------	---

Stedenbouw en Architectuur

analyse	9
---------	---

wijk	10
------	----

water- en groenstructuren	11
---------------------------	----

typologie omliggende bebouwing	12
--------------------------------	----

groene, natuurinclusieve woonomgeving	13
---------------------------------------	----

Bijlagen

BOSS zone	15
-----------	----

Boom Effect Analyse	16
---------------------	----

KLIC Melding	17
--------------	----





De gemeente Opmeer wil de schoollocaties ‘T Ruimteschip en De Akker laten herontwikkelen tot woningbouwlocatie en daarmee een deel van haar woningbouwopgave realiseren. De scholen zullen naar verwachting in de zomer van 2027 worden vrijgegeven, waardoor er ruimte ontstaat voor een nieuwe ontwikkeling. Middels een verkoopprocedure worden partijen uitgedaagd om het beste plan voor deze locatie in het centrum van Opmeer vorm te geven. Een plan 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 ongewenste en minder bij Opmeer passende ontwikkelingen worden uitgesloten.

Sterke punten van de huidige locatie zijn de centrale ligging in de wijk, veel ruimte om te spelen, grote groene zones en veel openbare ruimte. 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. Op die manier blijft het unieke karakter van de plek zoveel mogelijk behouden en kan gemeente Opmeer op een passende manier invulling geven aan haar woningbouwopgave.

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

Dit ruimtelijk ontwikkelkader in combinatie met de ontwikkelcompetitie en de wijze van selecteren moet leiden tot een passende nieuwe ontwikkeling op deze mooie locatie. Het biedt ruimte voor eigen inbreng, creativiteit en kwaliteit, waarmee we ontwikkelende partijen willen prikkelen tot het doen van een inschrijving zonder strikt voor te schrijven en te beoordelen op kwaliteit en programma. Het document is tot stand gekomen op basis van de uitgangspunten die de Raad heeft meegegeven, gesprekken met ambtenaren, participatie met omwonenden en de (beleids)adviseurs van de gemeente Opmeer.



In de Woonvisie wordt ingezet op doorstroming van senioren naar appartementen en levensloopbestendige grondgebonden woningen. Ook is gebleken dat er een grote behoefte is aan betaalbare woningen voor starters. Het betaalbare aanbod van kwalitatief goede woningen in Opmeer is momenteel beperkt.

Voor de schoollocaties in Opmeer is door de Raad vastgesteld dat er woningen gerealiseerd moeten worden in het betaalbare koopsegment. De gemeente wil binnen de ontwikkeling ruimte geven aan jonge starters en de doorstroming van ouderen faciliteren met aantrekkelijke seniorenwoningen. Daarnaast wil de gemeente met deze ontwikkeling bijdragen aan Woondeal Regio Noord-Holland Noord en hun eigen Woonvisie 2023-2028.

Op basis van diverse studies worden daarom 40 tot 60 woningen op deze locatie beoogd. Omwonenden zijn zeer betrokken bij deze ontwikkeling en hebben tijdens de participatieavond aandacht gevraagd voor een passend aantal woningen en maximale hoogtes van de toekomstige bebouwing in aansluiting op de omringende bebouwing. Vanuit die optiek is het aantal woningen gemaximeerd op 60 stuks.

Het is de wens van de gemeente Opmeer dat het toegevoegde programma zo veel mogelijk wordt bewoond door mensen uit Opmeer. Daarom daagt de gemeente marktpartijen uit om dit bijvoorbeeld door middel van een toewijzingsmechanisme of een marketingcampagne te borgen.

Een gevarieerd woningaanbod bevordert de diversiteit van bewoners en draagt daarmee bij aan een levendige en evenwichtige woonwijk. De woningtypologieën dienen te passen bij de beoogde doelgroepen, zodat optimaal wordt ingespeeld op de woonbehoefte binnen het plangebied. In dit kader worden (geclusterde) woningen of appartementen (geschikt voor senioren), grondgebonden rijwoningen of appartementen die goed aansluiten bij kleine gezinnen en starters het meest geschikt geacht. Door deze typologieën in samenhang te positioneren, ontstaat een inclusieve wijk waar ruimte is voor

verschillende leefstijlen en levensfasen.

Eisen

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

- Minimaal 40 en maximaal 60 woningen
- Betaalbaar koopsegment
- Woningtypen passend bij starters en senioren (in deze volgorde)
- 33% levensloopbestendige of nultreden woningen

Om deze doorstroming feitelijk te bereiken, is de volgende specificering binnen het programma wenselijk:

- 40% Goedkope woningen tot een maximaal 60% van de NHG-grens (prijspeil 2025) VON prijs.
- 26% Betaalbaar tot maximaal €405.000 (prijspeil 2025) VON prijs
- 34% Vrije markt

De grootte en waarde van de woningen passen binnen de aangegeven categorieën, zodat deze ook duurzaam tot de categorie blijven behoren.

Betaalbaar tot maximaal €405.000 (prijspeil 2025) VON prijs. Goedkope woningen tot een maximaal 60% van de NHG-grens (prijspeil 2025) VON prijs.

Wensen

- 66% levensloopbestendige of nultreden woningen
- Variatie in woningtypen en groottes
- Grondgebonden woningen voor starters



De buurt kenmerkt zich door kleinschalige, geschakelde woningen met heldere rooilijnen. De bebouwing houdt gemiddeld genomen een afstand van 5 tot 9 meter tot het trottoir, wat zorgt voor een zachte en groene overgang tussen het publieke en het private domein.

Door deze karakteristiek te vertalen naar deze locatie, ontstaat een bouwenvolpe als randvoorwaarde voor een nieuwe ontwikkeling. Vanwege de aanwezigheid van verschillende stedenbouwkundige typologieën in de directe omgeving, hun invloeden op deze locatie en de reeds aanwezige objectmatige bebouwing, is er geen traditioneel verkavelingsplan voorgeschreven. Binnen de aangewezen bouwvlakken is dan ook ruimte voor creatieve inbreng en vrijheid van de ontwikkelende partijen, zolang deze binnen de gestelde kaders blijft.

Kavel De Akker

Voor de noordelijke kavel geldt dat de bebouwing langs de Planetenlaan langs de straat kan worden gesitueerd, met een minimale afstand van 5 meter. Op deze plek is een grotere bouwhoogte van maximaal 13 meter toegestaan, omdat hier enkel gesloten gevels van de bestaande omgeving grenzen aan het plangebied.

Aan de westzijde van deze kavel is een royaal gebied gereserveerd voor een diverse en natuurinclusieve groenzone met een afstand van minimaal 20 meter tot aan het eind van het perceel. Deze zone kan onder meer worden ingericht met een natuurspeeltuin, wandelroutes, speel- en fitnessvoorzieningen in het groen. De groenzone vormt een doorlopende structuur die zich vanuit het noorden uitstrekt naar het zuiden, langs de aanwezige watergangen. Het bestaande fietspad dat door het noordelijke deel van de kavel loopt, moet behouden blijven of binnen het plangebied worden verplaatst. Verwijdering van deze verbinding is niet gewenst.

Aan de noordzijde, grenzend aan het water, is de toegestane bouwhoogte lager. Hier mag, met oog op de nabijheid van de hoofdgevels van bestaande woningen, tot maximaal 10 meter hoog worden gebouwd. Langs de Meibloem aan de oostzijde is het wenselijk de bestaande bomen te behouden. Nieuwe bebouwing dient dan ook pas achter deze bomenrij te beginnen, zodat de

groene uitstraling en zachte overgang aan deze zijde behouden blijft.

Kavel ‘T Ruimteschip

Voor de zuidelijke kavel is aan de zijde van de Saturnusstraat reeds een grasveld met voetbalveld aanwezig dat als speelplek voor kinderen wordt gebruikt. Deze voorziening dient in het nieuwe plan terug te keren in de vorm van een trapveld met minimale afmetingen van 10 x 20 meter. Dit veld vervult daarnaast een functie als groene buffer tussen de bestaande twee-onder-een-kapwoningen in het zuiden en de nieuw te realiseren bebouwing. Aan de westzijde wordt de groenzone voortgezet om ruimte te bieden aan aantrekkelijke wandelroutes langs de waterpartij, waarmee ook hier wordt ingezet op landschappelijke, biodiverse en natuurinclusieve kwaliteiten.

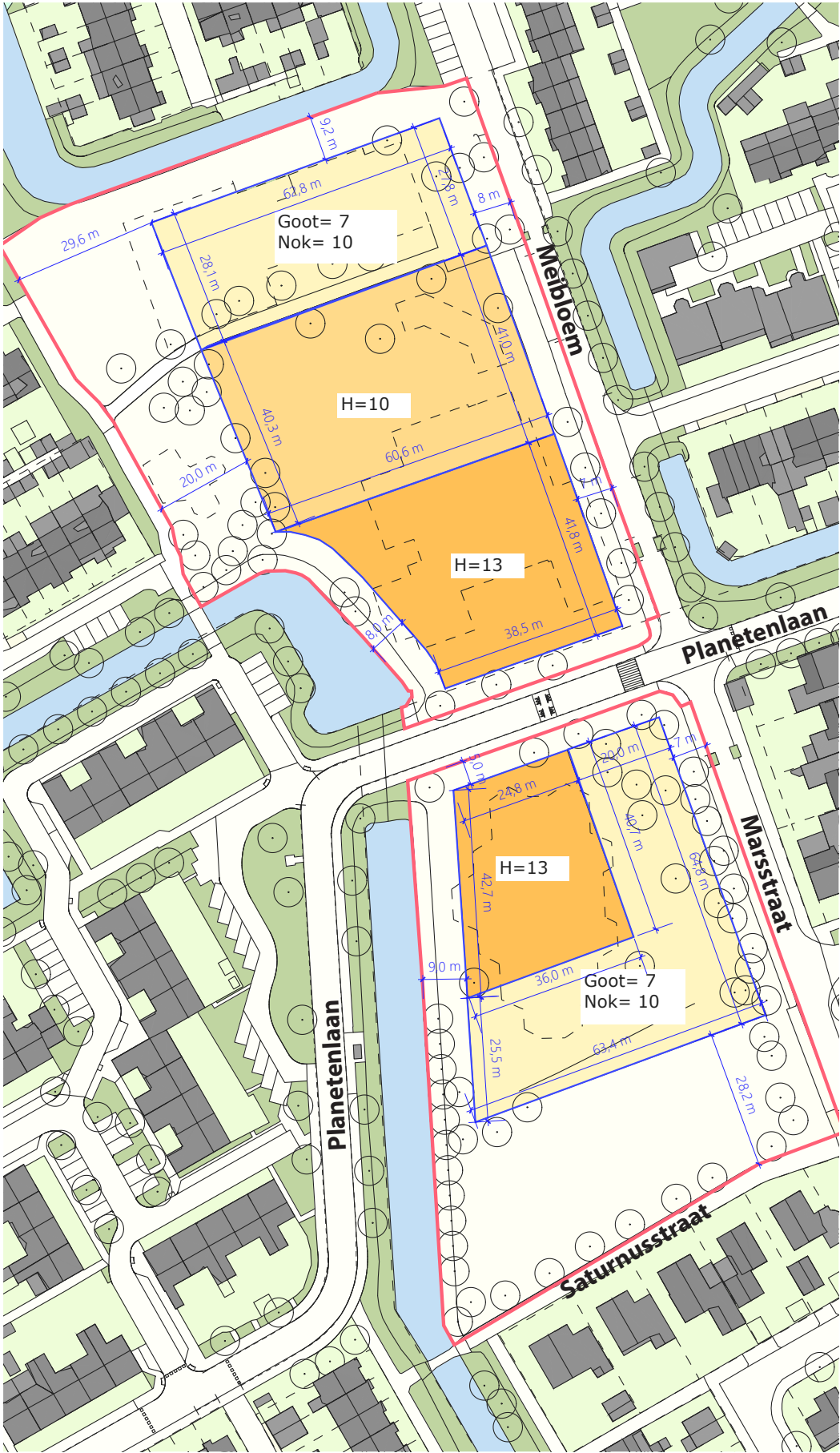
Langs de Planetenlaan geldt voor deze kavel dezelfde regel als in het noorden: de bebouwing moet op een minimale afstand van 5 meter van de straat worden geplaatst, met een maximale hoogte van 13 m. Aan de oostzijde, langs de Marsstraat, is het wenselijk dat de afstand tot de bestaande woningen zo groot mogelijk wordt gehouden. Hierbij geldt een minimale afstand van 8 meter. Vanwege de nabijheid van deze bebouwing is hier bovendien een beperkte maximale bouwhoogte van 10 meter vastgesteld.

Eisen

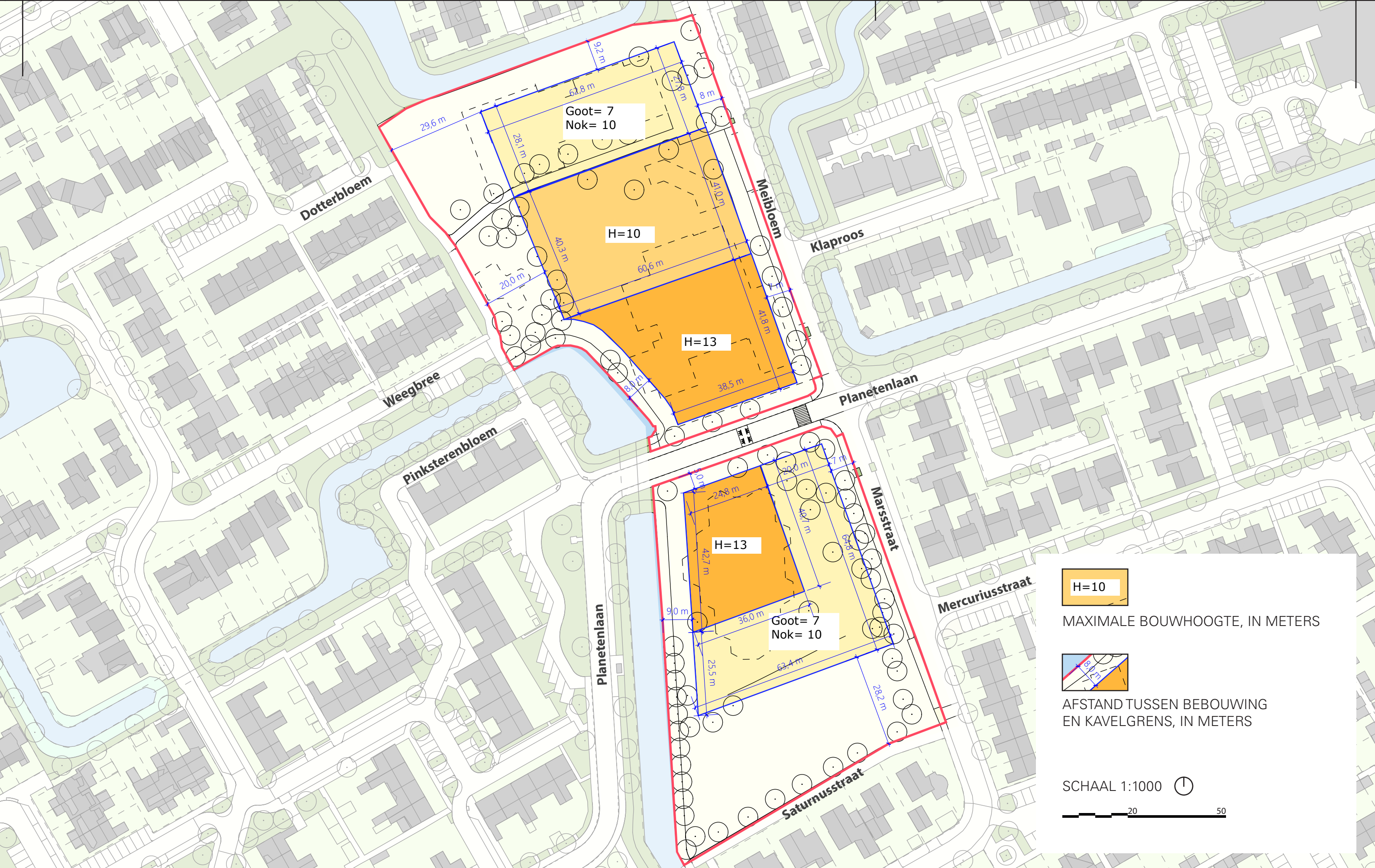
- Het plan past binnen de aangegeven bouwvlakken
- Bouwhoogtes overschrijden de aangegeven bouwhoogtes niet
- Bouwhoogte: gemiddeld 2-3 lagen en kap en 4 lagen als maximum
- Parkeren wordt binnen de bouwvlakken opgelost
- Bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Bij kap worden ze minimaal 1 op 1 gecompenseerd in het gebied.

Wensen

- Woningen met enige vorm van schuine kap.
- Randen zijn zoveel mogelijk openbare, groene buffers en toegankelijk voor de buurt.

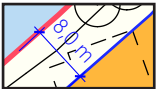


MAXIMALE BOUWENVELOP



H=10

MAXIMALE BOUWHOOGTE, IN METERS



AFSTAND TUSSEN BEBOUWING
EN KAVELGREN, IN METERS

SCHAAL 1:1000



20 50



Stedenbouw en architectuur

De locatie voor de toekomstige ontwikkeling bevindt zich midden in een woonwijk in Opmeer. De buurt kenmerkt zich door overwegend kleinschalige, seriematige woningbouw. In de directe omgeving bepalen met name de twee- en drielaagse (inclusief kap) gezinswoningen aan de Meibloem en Marsstraat het straatbeeld. Aan de Planetenlaan en Saturnusstraat benadrukken de vrijstaande twee-onder-een-kapwoningen de kleinschaligheid. De hoofdmaterialisatie 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. Tegelijkertijd biedt dit ruimte voor een frisse, moderne benadering die recht doet aan de context.

Gezien de gewenste variatie aan woningtypes is een eenduidige typologie op deze locatie minder vanzelfsprekend. Er zal dus een afweging gemaakt moeten worden tussen variatie aan typen en gewenste eenduidige stedenbouw of een meer hybride vorm van stedenbouw. Een combinatie van grondgebonden woningen met zadeldaken en kleinschalige gestapelde woningen heeft vanuit dit oogpunt de voorkeur.

Het is dus van belang dat het stedenbouwkundig concept in schaal en vorm beargumenteerd rekening houdt met de directe bebouwde omgeving. Waar mogelijk versterkt het stedenbouwkundig concept het karakter van de wijk.

Groene Omgeving

De twee schoollocaties liggen ingebed in een mooi groen gebied met grote, volwassen bomen, waar ruimte is om te spelen en te wandelen. Dit groene karakter moet behouden blijven in het nieuwe woongebied. Daarbij profiteert de omgeving net zo goed van het groene karakter van de locatie als andersom. Gelet op de gevraagde

capaciteit, de gewenste openheid en het behoud van groen maakt het het mogelijk om te stapelen. Door dat toe te staan op een enkele plek waar dat kan (zonder hinder voor anderen), 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 op nieuwe 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 bijzonder positief gewogen. Oplossingen zoals halfverharding bij parkeren, groene daken, wadi's, natuurlijke hemelwaterinfiltratie en andere ingrepen die bijdragen aan de biodiversiteit en hittestress tegengaan, worden aangemoedigd en positief gewaardeerd.

Een boom-effect-analyse op de locatie is reeds door de gemeente uitgevoerd en kan ontwikkelende partijen helpen bij het bepalen van welke bomen waarde hebben en te behouden zijn.

Eisen

Het stedenbouwkundig concept houdt rekening met en voldoet aan de benoemde toetsingscriteria en vastgestelde voorwaarden uit de Nota Uiterlijk van Bouwwerken Gemeente Opmeer(2021). De architectonische uitstraling, materialisatie en detaillering voldoen aan de benoemde aspecten door aan te sluiten bij de bestaande beeldkwaliteit van de wijk. De ruimtelijke inpassing van de herontwikkeling is van groot belang voor de gemeente en omwonenden en de onderbouwing daarvan verdient daarom expliciete aandacht.

Wensen

- Invulling en kwaliteit buitenruimte belangrijk (zie BOSS Zone)
- Behoud van bomen en groene zomen









Klimaatadaptiviteit en Natuurinclusiviteit

Conform het bouwbesluitniveau is BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw) de norm en is gasloos de minimumeis. Gezien de opgave (herontwikkeling) moet het project geheel aan het nieuwe Besluit Bouwwerken Leefomgeving voldoen. Het beeldbepalende aanzicht hoeft geen beperking te zijn. De ontwikkelaar wordt uitgedaagd hierin verder te gaan dan het BBL voorschrijft.

Het ontwikkelen van (compleet) 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. Het ontwerpen met actuele thema’s als hittestress, waterberging, biodiversiteit en circulariteit wordt gewaardeerd en als meerwaarde gezien. Het is aan de initiatiefnemer dergelijke aspecten op een haalbare en geloofwaardige wijze te borgen in het plan. De ontwikkelaar voldoet daarbij minimaal aan de eisen als gesteld in het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, de Leidraad Inrichting Opnebare 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. Daarbij zal een integrale gebiedsoplossing met een duidelijke synergie tussen aanpak en uitwerking van de woningen en maaiveld, de beoogde doelgroepen en de relatie met het (semi) openbaar gebied en de omgeving beter scoren naarmate deze synergie duidelijker aanwezig is.

Parkeren en laadvoorzieningen

Parkeren wordt op eigen terrein opgelost binnen de aangeduide bouwvlakken en geclusterd in zogenaamde parkeerkoffers. Parkeervelden bestaan maximaal uit 5 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 als

hagen of lage bossages.

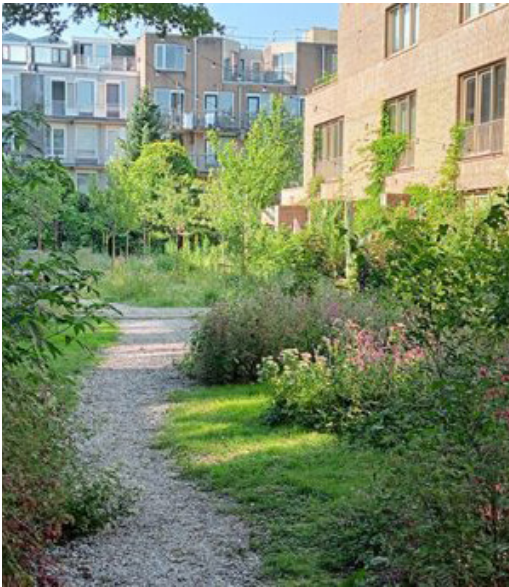
De ontwikkelaar voorziet in voldoende parkeerplaatsen conform richtlijnen van de gemeente Opmeer (Nota Parkeernormen) en de daarbij voor dit plangebied vastgestelde normeringen. De gemeente ziet dat de buurtbewoner bewust bezig is met duurzaamheid en wil de laadcapaciteit voor elektrische voertuigen graag uitbreiden. Derhalve wordt als eis opgenomen (in afwijking tot het beleid dat in de LIOR staat vermeld) dat 8% van de parkeerplaatsen de mogelijkheid moet geven tot het opladen van elektrische voertuigen.

Eisen

- [Convenant Toekomstbestendig bouwen Zilver](#)
- [Ontworpen en ingericht vanuit het BOSS principe](#)
- [Parkeerplaatsen maximaal per 5 geclusterd](#)
- [8% van de parkeerplaatsen heeft laadvoorzieningen](#)

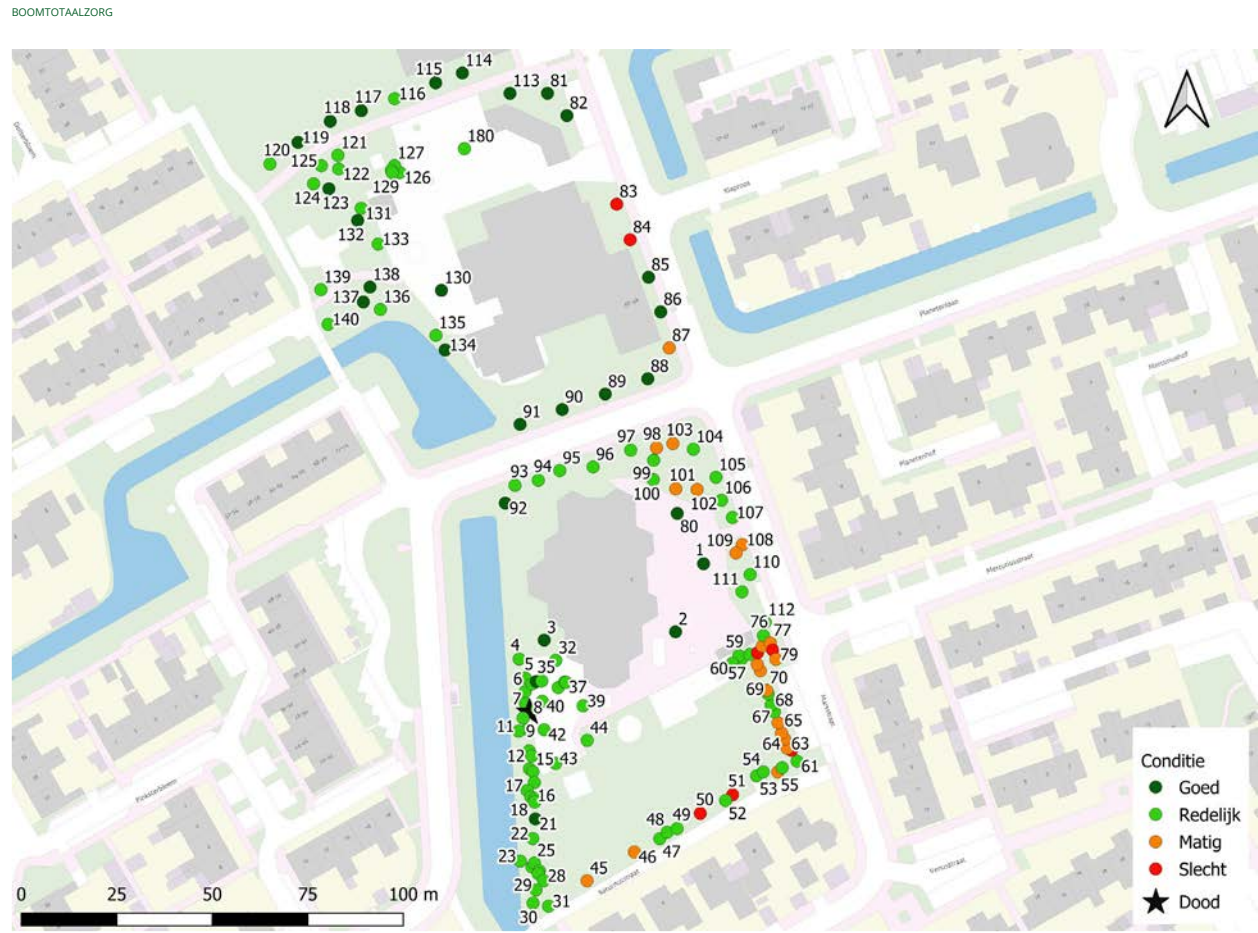
Wensen

- [Overstijgende uitwerking ten opzichte van eisen vanuit de Gemeente Opmeer](#)
- [Behoud van bomen en groene zomen](#)
- [Parkeerkoffers zijn omzoomd door groene hagen](#)



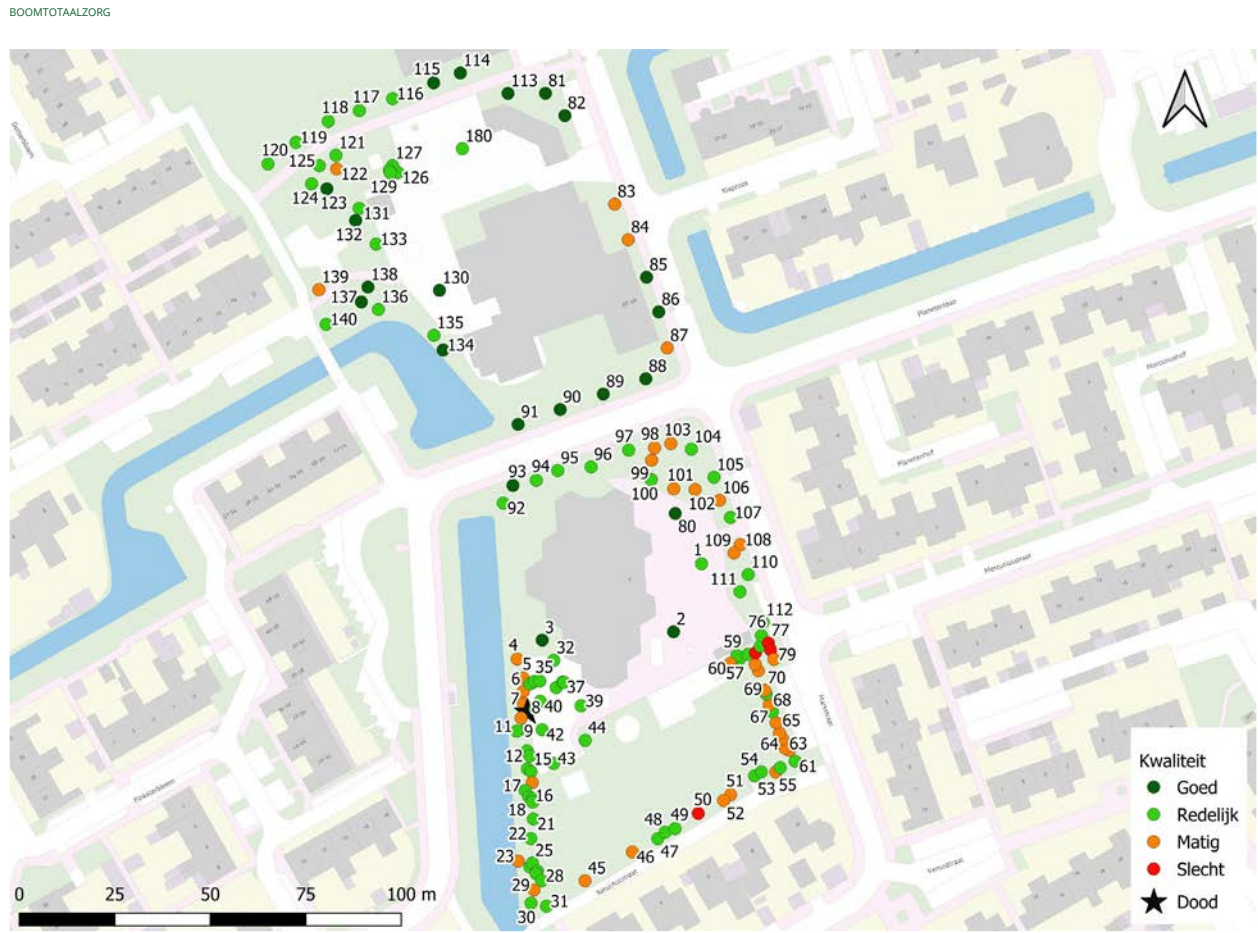


CONDITIE



BEA 240706 - GEMEENTE OPMEER, BEA 2 SCHOOLLOCATIES OPMEER28 / 36

TOEKOMSTVERWACHTING

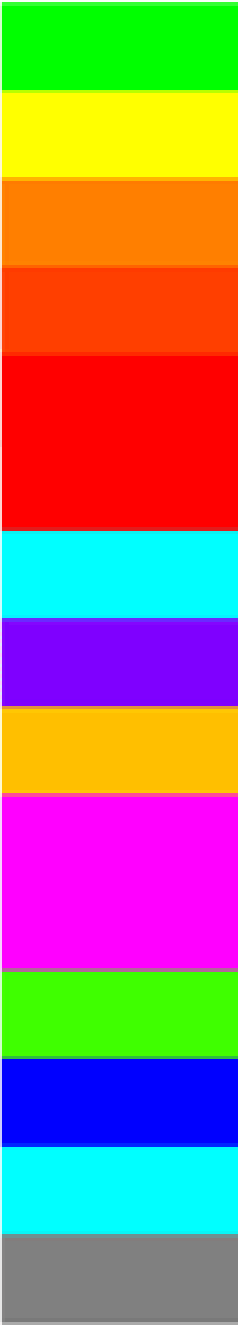


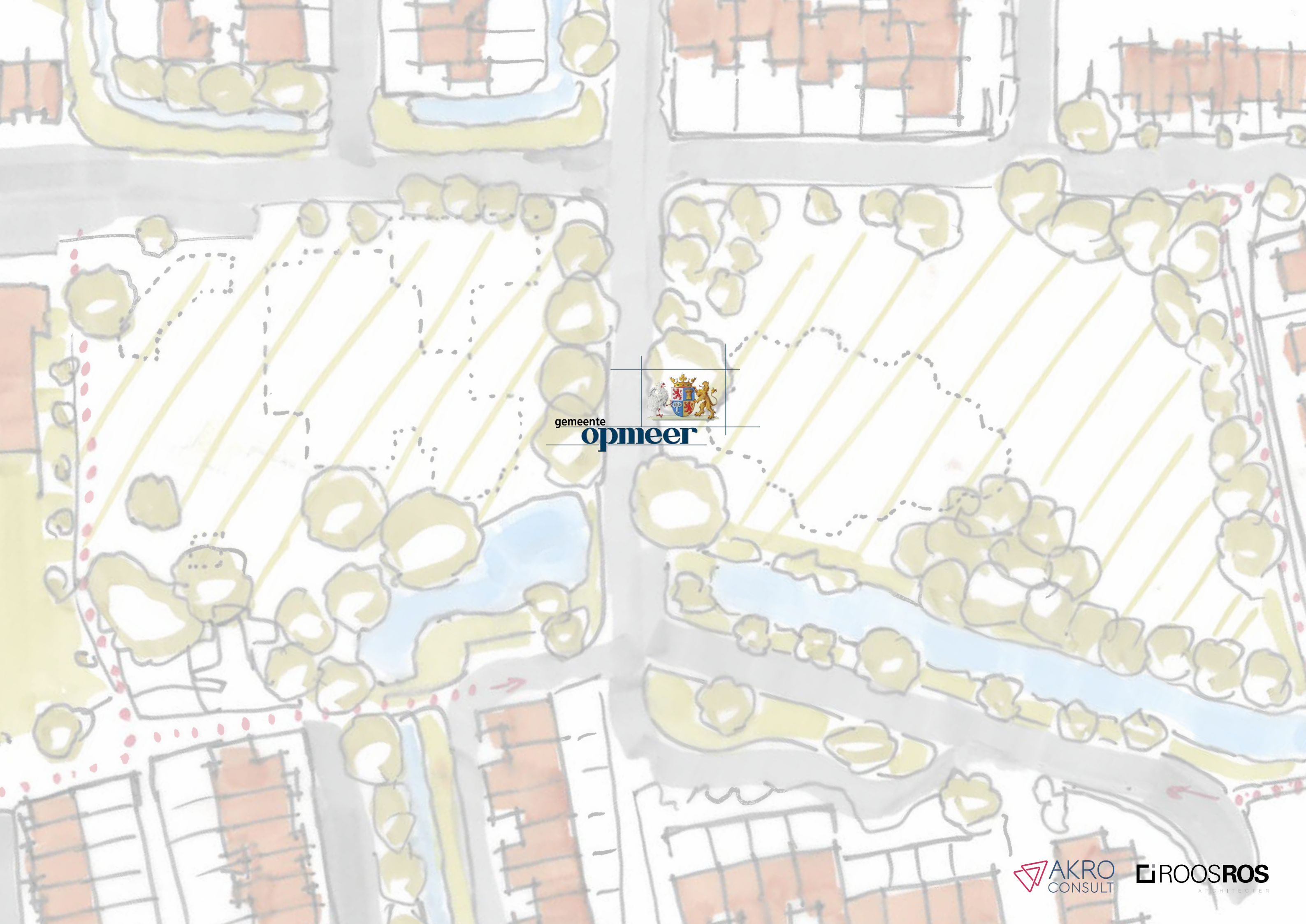
BEA 240706 - GEMEENTE OPMEER, BEA 2 SCHOOLLOCATIES OPMEER30 / 36



- 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

NLCS





gemeente

opmeer

