



Raadsinformatiebrief

Tabel registratiegegevens

Documentnummer	26.0002052
Zaaknummer	Z26000397
Datum	24 februari 2026
Onderwerp	Raadsinformatiebrief over conceptaanvraag woningbouw Herenweg 48 en Oeverwal te Hoogwoud
Verantwoordelijke portefeuillehouder	Wethouder H.P.J.M. ter Veen

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over het standpunt van het college met betrekking tot de conceptaanvraag voor woningbouw op en achter het perceel Herenweg 48 te Hoogwoud.

Kernboodschap

Het college heeft besloten geen medewerking te verlenen aan het project in de ingediende vorm. Het college is wel bereid, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan een aangepast plan dat voorziet in de realisatie van één hoofdgebouw in het lint aan de Herenweg, bij voorkeur in stolpvorm, en een appartementengebouw aan de Oeverwal. Voorwaarde hierbij is dat het aangepaste plan voldoet aan de gestelde ruimtelijke, stedenbouwkundige en verkeerskundige randvoorwaarden en past binnen het geldende beleid.

Context

De initiatiefnemer heeft een conceptaanvraag ingediend voor woningbouw op en achter het perceel Herenweg 48 te Hoogwoud. De conceptaanvraag betreft het realiseren van een vrije kavel tussen Herenweg 48 en 54, het realiseren van een appartementengebouw met 11 woningen achter het perceel tussen Herenweg 48 en 54 en het realiseren van 11 rijwoningen achter Herenweg 48, aan de Oeverwal.

De locatie maakt onderdeel uit van het historisch bebouwingslint langs de Herenweg, dat wordt gekenmerkt door een karakteristieke ruimtelijke structuur met doorzichten en een afwisseling van bebouwing en open ruimte. De gronden achter het perceel, gelegen aan de Oeverwal, worden gekenmerkt door een groene en relatief open inrichting, met in de omgeving zowel grondgebonden woningen als appartementengebouwen.

Op 14 december 2023 heeft uw raad een motie aangenomen naar aanleiding van een vergelijkbaar principeverzoek voor deze locatie. Gelet op deze motie en de eerdere planvorming op deze locatie,

Raadsinformatiebrief

acht het college het passend uw raad actief te informeren over het ingenomen standpunt ten aanzien van de voorliggende conceptaanvraag. De genoemde motie heeft geen inhoudelijke invloed gehad op de beoordeling van het huidige plan.

In het verleden zijn meerdere (concept)aanvragen ingediend voor deze locatie die niet hebben geleid tot medewerking, onder meer vanwege stedenbouwkundige en ruimtelijke bezwaren. Gelet op de huidige feiten en omstandigheden, waaronder de actuele woningbehoefte en beleidsmatige uitgangspunten, heeft het college aanleiding gezien om de voorliggende conceptaanvraag opnieuw te beoordelen.

Bij de beoordeling is onder meer gekeken naar de ruimtelijke inpasbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling, het behoud van de karakteristieke lintstructuur, de bijdrage aan de gemeentelijke woningbouwopgave en de geschiktheid van de locatie voor ouderenwoningen, mede gelet op de ligging nabij voorzieningen en zorg. Daarnaast is de verkeerskundige inpasbaarheid beoordeeld, in samenhang met de voorziene woningbouwontwikkeling in Hoogwoud-Oost en de belasting van het bestaande verkeersnetwerk.

De conceptaanvraag is beoordeeld in het kader van het omgevingsplan en het relevante gemeentelijke beleid, waaronder de structuurvisie, woonvisie en overige ruimtelijke beleidskaders.

Gevolgen

Het college heeft besloten geen medewerking te verlenen aan het project zoals ingediend. Dit betekent dat de voorgenomen realisatie van een vrije kavel, een appartementengebouw en 11 rijwoningen in de voorgestelde vorm geen doorgang kan vinden. Het college is onder voorwaarden wel bereid medewerking te verlenen aan een aangepast plan dat voorziet in de realisatie van één hoofdgebouw in het lint aan de Herenweg, bij voorkeur in stolpvorm, en een appartementengebouw aan de Oeverwal. Indien de initiatiefnemer een aangepast plan indient dat voldoet aan de gestelde ruimtelijke, stedenbouwkundige en verkeerskundige voorwaarden, zal dit plan opnieuw worden beoordeeld.

In het kader van een eventuele verdere planologische procedure dient onder meer te worden aangetoond dat de ontwikkeling verkeerskundig inpasbaar is binnen het bestaande verkeersnetwerk. Daarbij geldt dat deze inpasbaarheid moet worden beoordeeld bovenop de reeds voorziene woningbouwontwikkeling in Hoogwoud-Oost en de daarmee samenhangende verkeersgeneratie. Indien aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn, komen de kosten daarvan voor rekening van de ontwikkelaar.

Daarnaast worden kosten, waaronder bovenwijkse kosten, overeenkomstig het vastgestelde en gepubliceerde omgevingsprogramma 'Omgevingsprogramma Kostenverhaal en financiële bijdragen Gemeente Opmeer', verhaald op de ontwikkelaar en contractueel vastgelegd in een anterieure overeenkomst.



Raadsinformatiebrief

Indien een formele aanvraag voor een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan wordt ingediend, zal uw raad, gelet op het bindend adviesrecht, op een later moment in de gelegenheid worden gesteld hierover een bindend advies uit te brengen.

Met vriendelijke groet,

A. Kaper
waarnemend gemeentesecretaris

H.M. Wiersema
burgemeester