HOOGWOUD-ZUID 5, OPMEER

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

RHO ADVISEURS

Datum 26-01-2026

COLOFON

Opdrachtgever	Gemeente Opmeer
Contactpersoon	dhr. F. Versprille/dhr. S. Groot
Projectnummer	20251022
Contactpersoon Rho Adviseurs	ing. S. la Grand *Murb* ing. Jos Leijten ir. Donne Gerlich
Datum	26-01-2026

INHOUD

1	Aanleiding	3
2	Plangebied en omgeving	4
3	Ruimtelijke analyses	7
4	Beleidscontext	13
5	Participatie	14
6	Stedenbouwkundig concept	15
7	Stedenbouwkundig plan	18
8	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	23
	Bijlagen	25

- Berekening wateropgave
- Woningverdeling en berekening parkeerbalans
- Ruimtegebruikskaart

RHO ADVISEURS

1. AANLEIDING

EEN NIEUW WOONGEBIED

De gemeente Opmeer onderzoekt de mogelijkheden voor de realisatie van circa 45 tot 50 woningen op de locatie Hoogwoud-Zuid 5, gelegen tussen de Koningspade, de Charles van der Nootstraat en De Weijver. De locatie wordt ontwikkeld met een specifiek woningaanbod, gericht op jongeren en starters.

UITGANGSPUNTEN BIJ ONTWIKKELING

- Een groene en waterrijke omgeving
- Stimuleren van fietsen en wandelen
- Beoogde doelgroep jongeren en starters
- 45-50 woningen
- Parkeren binnen het plangebied
- 100% onder de betaalbare koop grens (€405.000 prijspeil 2025)
- Minimaal 30% sociale huur



2. PLANGEBIED EN OMGEVING

De planlocatie is een hondenlosloopgebied, wat af en toe gebruikt wordt voor evenementen. Daarnaast is de locatie ingericht als overloopparkeerplaats van evenemententerrein De Weijver.

Uitgangspunt is dat de ontwikkeling van woningen wordt ingepast op het rechthoekige vlak van ca. 1 ha.



DE OMGEVING IN BEELD



Charles van der Nootstraat



Zicht op locatie vanaf De Weijver



Koningspade



Koningspade - De Weijver



Zicht op locatie vanaf De Weijver



De Weijver

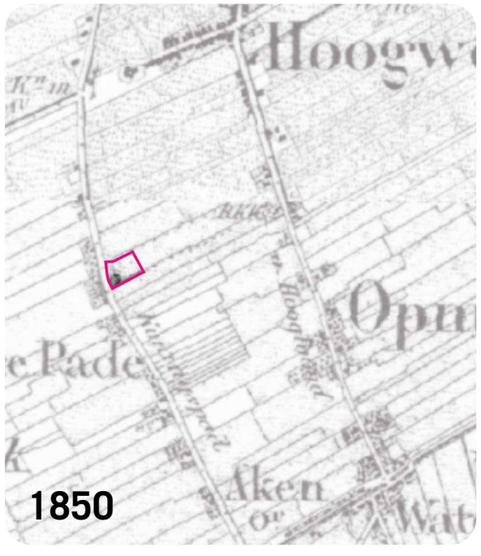
HISTORIE EN AANSLUITING OP OMGEVING

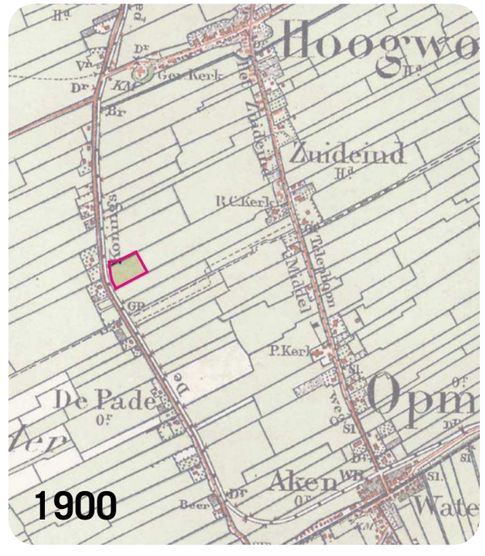
De omgeving bestaat uit lintbebouwing van drie dorpen, die langzaam naar elkaar toe zijn gegroeid vanaf de jaren ‘70 tot 2000. De dorpen Hoogwoud en Opmeer zijn gescheiden door de N471, en door sportpark De Weijver, dat naast het plangebied ligt.

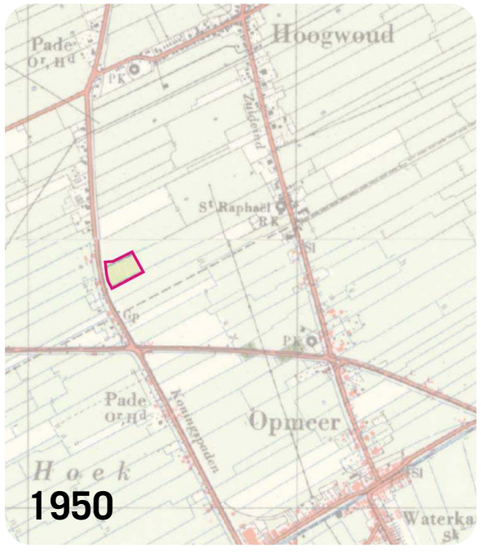
Het plangebied volgt de originele polderstructuur.

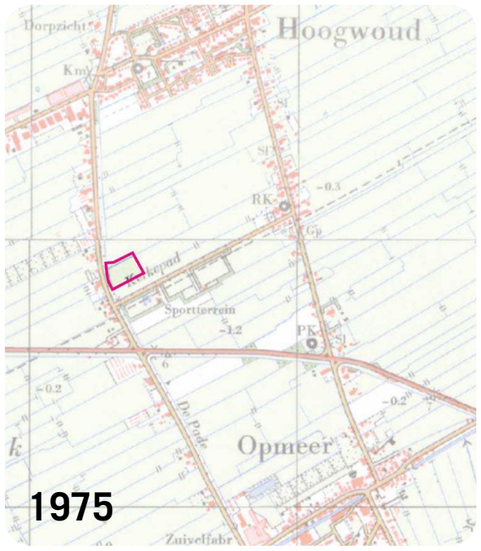
Rond het plangebied liggen woongebieden uit verschillende bouwperioden en met een verschillende ruimtelijke opzet. Naast de locatie wordt de nieuwe tijdelijke huisvesting voor opvang van Oekraïense vluchtelingen gebouwd.

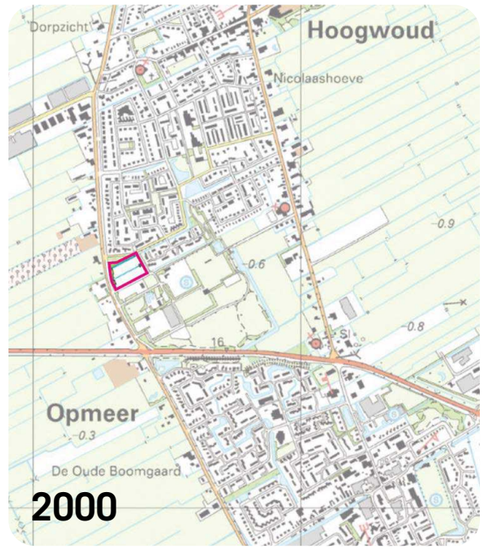
Gezien de diverse omgeving wordt er gekozen voor een nieuw cluster met een eigen ‘look en feel’. Daarbij wordt wel architectonische afstemming gezocht met de nieuwe tijdelijke huisvesting voor de Oekraïense vluchtelingen. Er wordt aansluiting gezocht met de omgeving in de volumes en bouwhoogten.

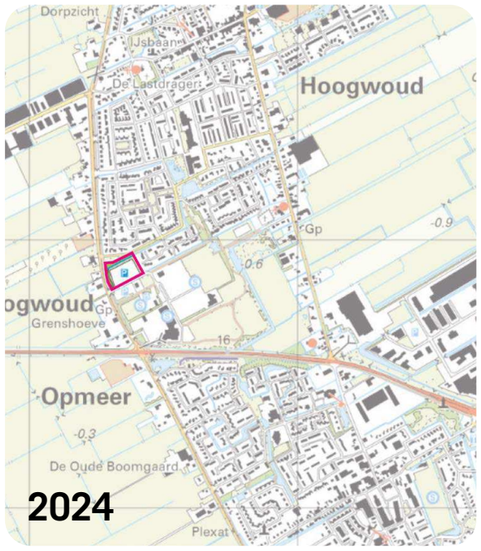












Reeks historische kaarten
Bron: Topotijdreis.nl

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

GROEN EN WATER

Het plangebied ligt aan de grens van het groene buitengebied van Hoogwoud. De planlocatie is aan drie zijden omringd door een sloot en aan twee zijden door flinke bomenrijen. Hierdoor ligt de locatie verscholen gezien vanaf Charles van der Nootstraat en Koningspade.

Het driehoekige groene gebied ten noorden van het plangebied aan de Charles van der Nootstraat blijft behouden.

Uitgangspunt is om de bestaande watergangen en groene randen zoveel als mogelijk te behouden of te versterken bij de ontwikkeling.



INFRASTRUCTUUR EN ONTSLUITING

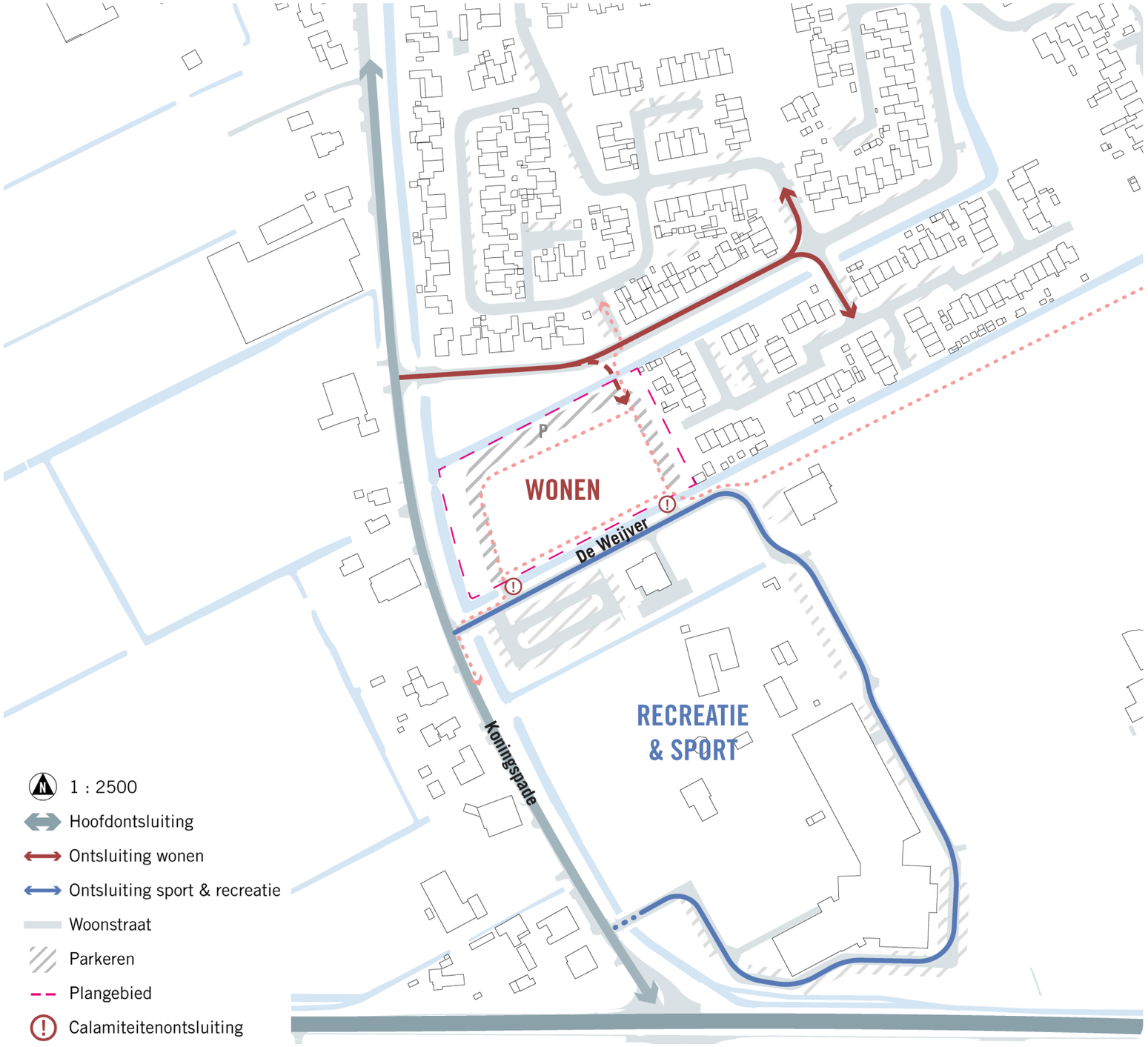
De planlocatie is goed bereikbaar met de auto via de Koningspade. In de bestaande situatie loopt de hoofdontsluiting van het gebied via De Weijver, die dient als gedeelde toegangsweg met de rest van het sportpark.

Er zijn op dit moment geen verbindingen voor langzaam verkeer van de locatie naar de C. van der Nootstraat en de Fuik.

Er zijn zorgen over verkeersveiligheid en parkeerdruk rond de planlocatie op zaterdagen vanwege sportactiviteiten.

Vanuit verkeerskundig oogpunt heeft het de voorkeur om een nieuwe toegang voor autoverkeer te maken vanaf de C. van der Nootstraat. Op deze manier wordt de ontsluiting van de woongebieden en sport en recreatie van elkaar losgekoppeld, mede om de parkeerdruk vanuit de sportvoorzieningen in de nieuwe buurt te voorkomen.

De ingangen voor langzaam verkeer aan De Weijver worden alleen ingezet voor autoverkeer als calamiteitenontsluiting.

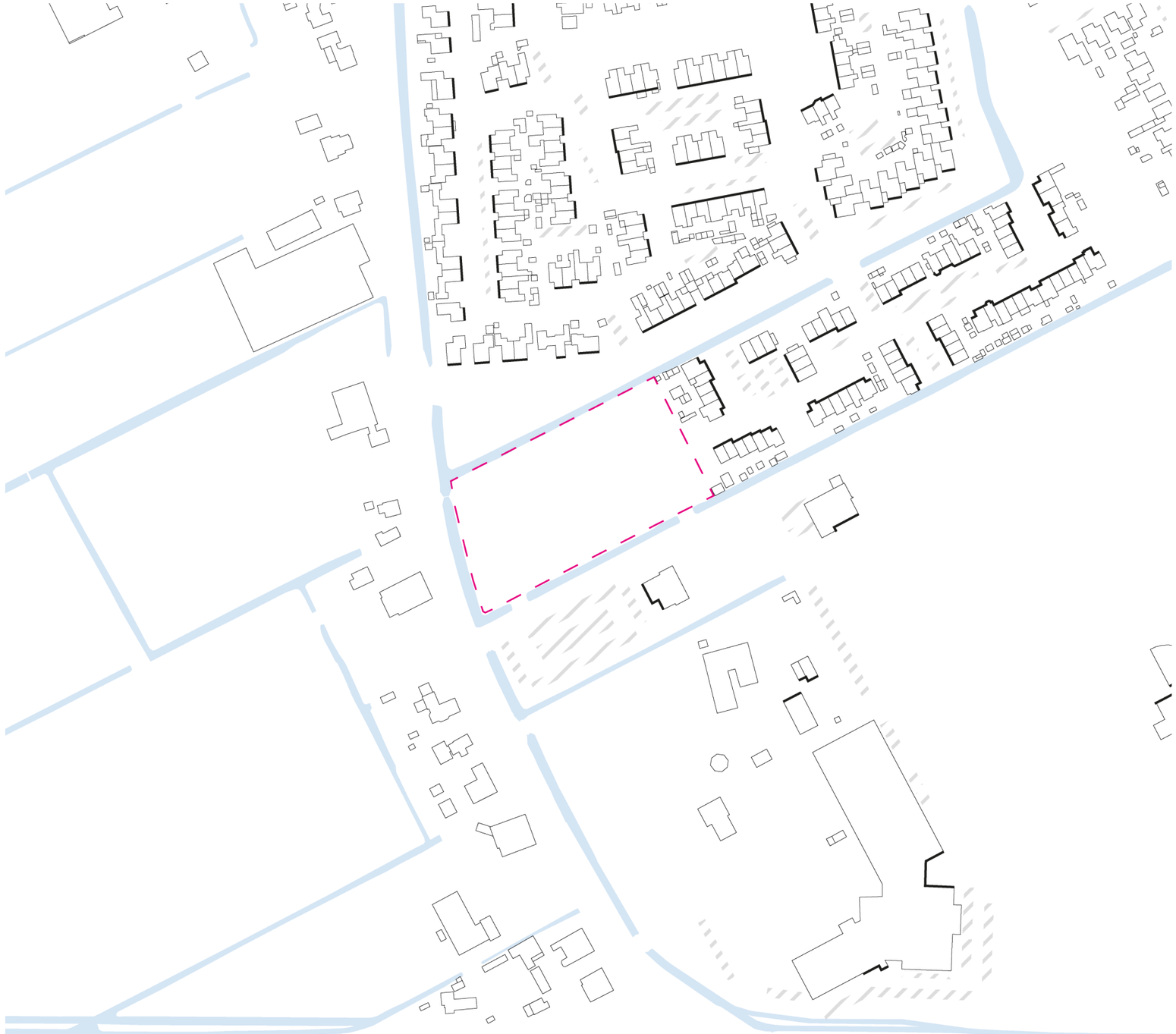


ORIËNTATIE VAN BEBOUWING

De woningen in de naastgelegen buurt aan de Fuik zijn vooral naar binnen gericht. Woningen in dit buurtje staan daarmee vooral met de achterzijden naar het water. De woningen die aan het plangebied grenzen zijn hier met achter- of zijkanten op gericht.

Woningen aan de Charles van der Nootstraat zijn met de voorzijde gericht op de locatie, maar door de groene buffer is er nauwelijks tot geen zicht op de locatie.

Dit geldt ook voor de grote percelen aan de overzijde van de Koningspade.



BOUWJAREN

Analyse van de bouwjaren laat duidelijk de historische opbouw van de omgeving zien.

De lintbebouwing langs de Koningspade heeft wisselende bouwjaren.

De woningbouw uit de jaren ‘70 en ‘80 hebben een projectmatige opbouw, maar verschillen duidelijk van elkaar in stedenbouwkundige opzet en oriëntatie.

Volumes op het sportpark zijn groter en staan los van elkaar.

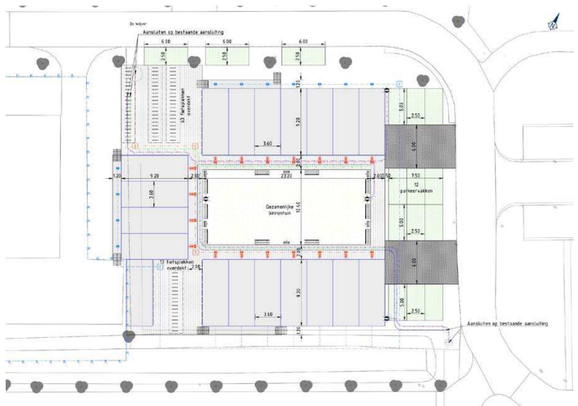


FUNCTIES

Op het naastgelegen sportpark zitten wisselende functies en sportaccomodaties.

Langs de Koningspade zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd, zoals een bloemenkweker.

Aan De Weijver komt een nieuw woonblokje. Deze wordt tijdelijk gebruikt voor huisvesting van Oekraïense vluchtelingen die nu op de locatie wonen. Op termijn worden ze omgezet naar woningen voor woningzoekenden.







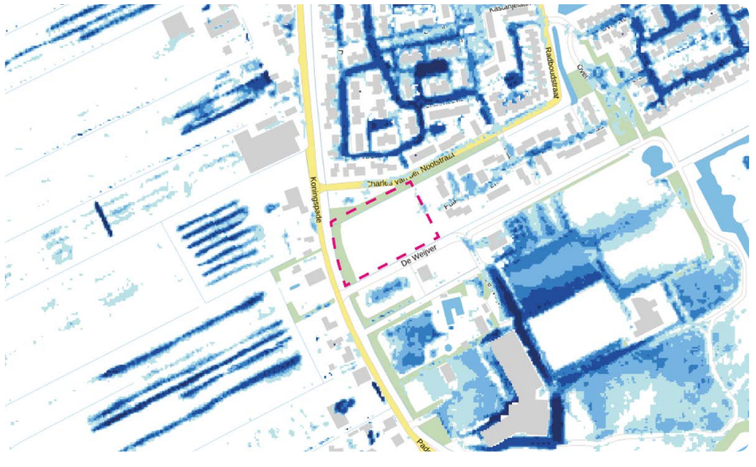
HOOGTE, WATER- EN GELUIDSOVERLAST

De locatie is een iets hoger gelegen gebied. De kans op wateroverlast is dus beperkt.

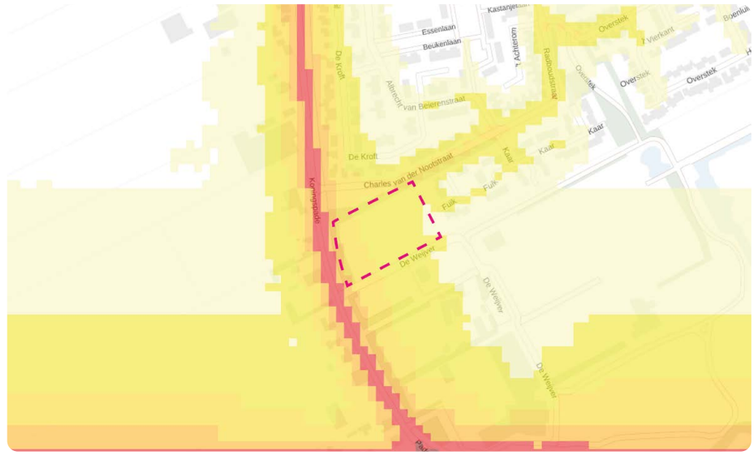
Er moet vanuit de eisen van het waterschap rekening worden gehouden met voldoende waterberging voor de ontwikkeling. Volgens de norm voor 2026[1] moet 15% van toevoeging verhard oppervlak als oppervlaktewater in het plan worden aangelegd. Hier zal in het plan ruimte voor moeten worden gemaakt. Een efficiënte oplossing kan zijn om bestaand water in de randen te verbreden.

Nieuw oppervlaktewater moet aangesloten worden op bestaand water ten behoeve van doorstroming en afvoer.

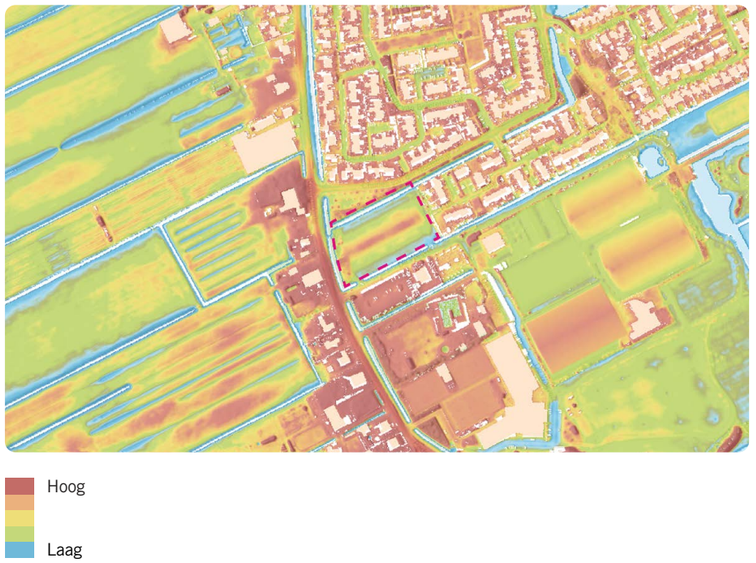
Het plangebied ligt naast een drukke weg, de Koningspade. Dit kan leiden tot enige geluidsoverlast. Deze mogelijke geluidsoverlast wordt wel beperkt door de afstand tot de woningen door de groene buffer met dichte begroeiing tussen de Koningspade en het plangebied.



Wateroverlast
Bron: Atlas Leefomgeving



Geluidsoverlast
Bron: Atlas Leefomgeving



Hoogtekaart
Bron: AHN

[1]Artikel 2.84 van de Ontwerp Waterschapsverordening 2026, nog niet vastgesteld.
Bron: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

4. BELEIDSCONTEXT

STRUCTUUR- EN TOEKOMSTVISIE

In de gemeentelijke structuurvisie is opgenomen dat er behoefte is aan betaalbare senioren- en starterswoningen, met gemengde woonvormen voor senioren en jongeren. Daarnaast focust de structuurvisie op uitbreiding en versterking van het fiets- en openbaar vervoernetwerk.

PARKEREN

De planlocatie valt binnen ‘rest bebouwde kom’. Daarbij komt een bezoekersaandeel van 0,2 parkeerplekken per woning.
Afhankelijk van het woningtype wordt de parkeernorm bepaald.
Uitgaande van 45 woningen in vier categorieën komt dit neer op 64 parkeerplaatsen.

Bezoekersaandeel blauwe zone	0,15
Bezoekersaand. rest bebouwde kom	0,2
Bezoekersaandeel buitengebied	0,3
Blauwe zone	
Kamerverhuur <30 m2	0,4
Appartement < 75 m²	1,0
Appartement 75-100 m2	1,3
Appartement > 100 m2	1,5
Rest bebouwde kom	
Kamerverhuur <30 m2	0,5
Appartement < 75 m²	1,0
Appartement 75-100 m2	1,3
Appartement > 100 m2	1,8
Huurwoning	1,3
Tussenwoning of hoekhuis	1,6
Twee-onder-een kap of vrijstaand	2,0
Tiny house	0,4
serviceflat/aanleunwoning	0,8

Parkeernormen gemeente Opmeer
Bron: Parkeernota gemeente Opmeer (2025)

LIOR

De Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) is leidend voor de inrichting van het openbaar gebied. Onderstaande uitgangspunten zijn daarbij extra van belang:

- Bij minstens 2% van de parkeerplekken moet rekening gehouden worden met laadpunten voor elektrische auto’s.
- Rijbanen (6 meter bij haaksparkeren) moeten worden ingetekend inclusief twee molgoten van elk 0,32 meter.
- Het trottoir moet aan één zijde minstens 2,5 meter breed zijn, in veband met nutstracé.
- Versnipperd groen moet voorkomen worden: liever 3 grote vakken dan 7 kleine.
- Er moet voldoende afmeting zijn voor boomplaatsen.
- Afvalcontainers, voor een appartementencomplex en beneden bovenwoningen, moeten bereikbaar zijn binnen een straal van 200 meter. Minimaal 5 meter afstand van een voorgevel, en 1 meter van een blinde zijgevel.
- Binnen 5 meter geen belemmering (verlichting/bomen) voor het legen van de containers.

5. PARTICIPATIE

VOORAFGAANDE PARTICIPATIE

In november en december 2023 heeft een participatieproces plaatsgevonden, waarin informatie is opgehaald over de komst van woningbouw op de planlocatie. In het eerdere participatieproces is in november en december 2023 met een online enquête en bewonersavonden. Hieruit blijkt dat voornamelijk directe omwonenden (<200 meter) zorgen hebben over woningbouw op de locatie. De volgende zorgen zijn het meest aanwezig:

- Het vinden van een alternatieve locatie voor het hondenlosloopgebied en evenementen die gedurende het jaar gehouden worden op het veld.
- Verkeersveiligheid en parkeerdruk, zowel op de kruispunten met Koningspade, en verdere toegangswegen afhankelijk van de ontsluiting. Zeker door drukte rond de sportvelden in de weekenden. De huidige locatie wordt af en toe voor aanvullend parkeren gebruikt.
- Er verdwijnt groen.
- Belemmering van het uitzicht.
- De destijds beoogde doelgroep was een kwetsbare doelgroep. Dit is nu niet meer relevant.
- De leefbaarheid komt onder druk te staan.
- Waardevermindering van omliggende woningen.

Er zijn ook positieve geluiden over het plan:

- Een grote groep jongeren die een eigen woning willen, en hun ouders, zijn blij met het voornemen om in de gemeente Opmeer woningen te bouwen, ook op deze locatie.
- Er wordt gepleit voor het behoud van zoveel mogelijk groen, evenals voor de bomenrijen die de planlocatie omringen.

WENSEN UIT DE ONLINE ENQUÊTE

Van 8 tot 22 november 2023 konden omwonenden, gebruikers en andere betrokkenen ook reageren op een digitale enquête via de gemeentewebsite. Hierin zijn de volgende wensen benoemd:

- Groen, bomen en sloot zoveel mogelijk behouden.
- De groene buffer tussen de woningen aan de Fuik.
- De helft van het veld bebouwen, de andere helft groen.
- Voldoende groen tussen de woningen in.
- Een centrale speelvoorziening voor kinderen.
- Voldoende verlichting, geen donkere plekken.

- Voldoende parkeerplekken in het plangebied.
- Uitrit aan Charles van der Nootstraat, loskoppelen ontsluiting van De Weijver.
- In/uitrit verder richting de hoek van de Charles van der Nootstraat en Koningspade.
- De hoek van De Weijver en Koningspade overzichtelijk maken.
- Goede aansluiting op het OV.
- Parkeerplaatsen maken van het groen bij de bomenrijen.

- Eengezinswoningbouw met een tuin, gemixt met een L-vorm. Hoogbouw tegen de Koningspade en De Weijver tegenover het parkeerterrein.
- Een grote gemeenschappelijke ruimte, eventueel een tuin met bomen.
- Effectief met ruimte omgaan, zo veel mogelijk woningen op de ruimte (bijvoorbeeld kleine appartementen met een plantendak).
- Duurzame woningen.
- CPO voor starters en ouderen.
- Flexwoningen die snel gebouwd kunnen worden, waarbij is nagedacht over de uitstraling.
- Balans in huur en koop en woningtype, appartement en rijtjeswoningen met tuin.

- Blijf in gesprek met omwonenden.

Alle wensen en zorgen zijn meegenomen in overweging bij de uitwerking van het concept stedenbouwkundig plan.

UITKOMSTEN INLOOPAVOND

Op 13 oktober 2025 is er een inloopavond georganiseerd waar het concept stedenbouwkundig plan is gepresenteerd. Deze avond werd druk bezocht door zowel omwonenden als woningzoekenden en andere geïntereseerden.



Er was veel positieve feedback op het plan met circa 45 woningen:

- Er was veel belangstelling van woningzoekenden.
- Omwonenden en woningzoekenden waren enthousiast over het stedenbouwkundig plan, en de groene, dorpse uitstraling.
- De zorgen uit eerdere participatie waren volgens veel omwonenden over het algemeen goed meegenomen.

Daarnaast werden ook enkele zorgen geuit:

- Zorgen over een verbinding met de Fuik. Dit zorgt voor ongewenst verkeer van fietsers en vooral brommers.
- De veiligheid van ontsluiting op de C. van der Nootstraat.
- Extra verkeer op de C. van der Nootstraat.

In de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt hier zo veel mogelijk rekening mee gehouden.

6. STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

01 / BESTAANDE SITUATIE



De locatie ligt in het midden van verschillende bebouwing met een ander bouwjaar, ruimtelijke opzet en typologie.

Door de omlijsting met water en groen is er een afstand naar de omgeving.

Door deze karakteristiek te versterken, kan er een nieuw woongebied gecreëerd worden met een sterk eigen karakter.

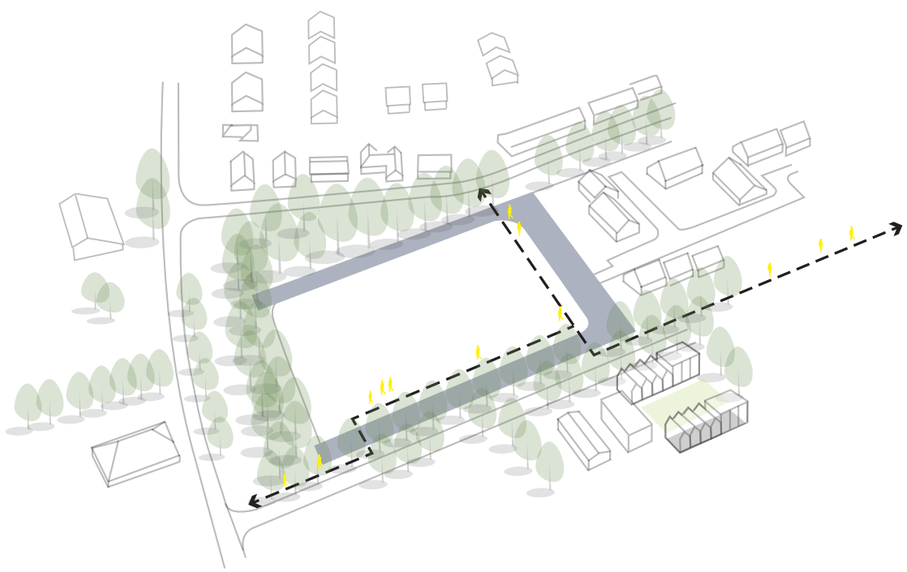
02 / WONEN OMSLOTEN DOOR WATER IN EEN GROENE OMGEVING



Door de benodigde extra waterberging in te zetten om voldoende afstand te maken tot aan de bestaande aanliggende woningen èn het water geheel rond de locatie te leggen, wordt als het ware een eilandje gecreëerd.

Dit wordt zowel letterlijk als figuurlijk gedaan, waarbij ingezet wordt op een eigen uitstraling en woonsfeer.

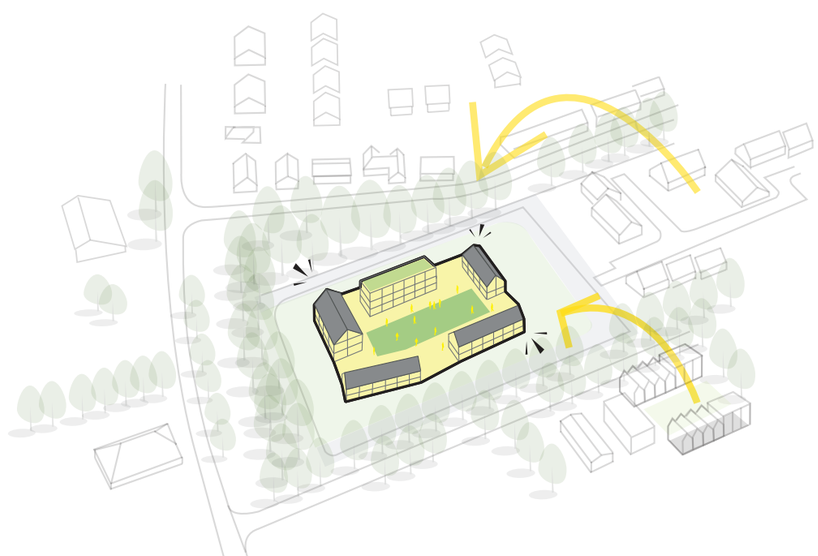
03 / VEILIGE ROUTES VOOR FIETSERS EN WANDELAARS



De ontwikkeling wordt ingezet om nieuwe verbindingen te leggen met de omgeving.

Zo wordt op deze manier wordt de bestaande woonwijk via de Charles van der Nootstraat voor langzaam verkeer verbonden met de sportvoorzieningen over het nieuwe woongebied.

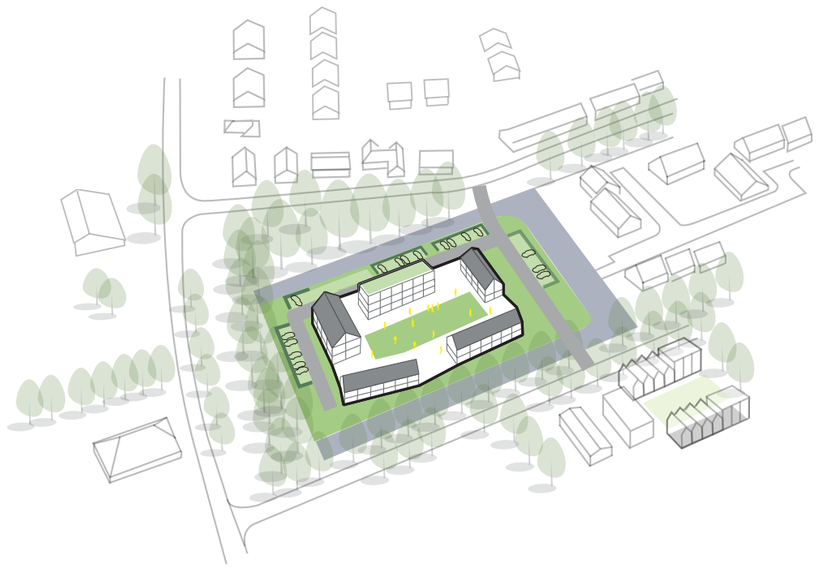
04 / EEN NIEUW WOONLANDSCHAP



Op de locatie wordt ingezet op een nieuwe typologie, die zich onderscheidt van de woongebieden in de directe omgeving.
Er wordt ingezet op een bijzondere eigen ‘look & feel’ met voldoende verbinding met de direct aanliggende woonblokjes.

Er wordt aangesloten bij de aantrekkelijke kenmerken van zowel de Fuik (woonerf) als de nieuwe tijdelijke huisvesting voor de Oekraïense vluchtelingen (eigentijdse vormgeving en natuurlijk materiaalgebruik).

05 / PARKEREN AAN DE RANDEN, EEN AANGENAAM BINNENGEBIED

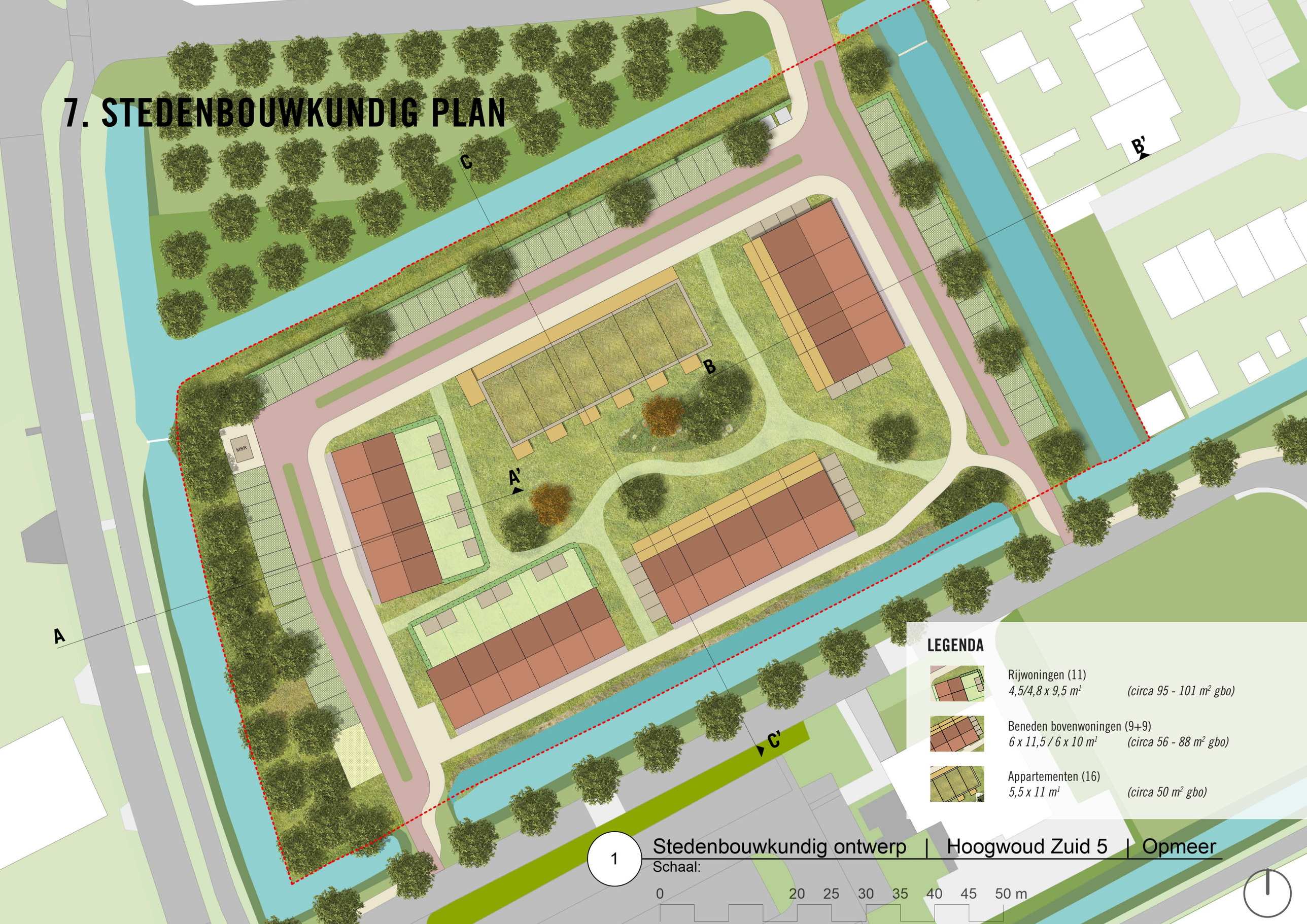


Door de opzet rond een groen erf wordt ingezet op een heldere formele buitenkant en vriendelijke groene binnenzijde.

Een formele buitenrand wordt ingezet voor parkeren. De voorzijden van woningen zijn hier op georiënteerd.

Er wordt een aantrekkelijke luwe binnenkant gemaakt, waar ruimte is voor collectief groen, een binnentuin met plek voor ontmoeting en bijvoorbeeld een speelplek.

7. STEDENBOUWKUNDIG PLAN



LEGENDA

Rijwoningen (11)
4,5/4,8 x 9,5 m¹ *(circa 95 - 101 m² gbo)*

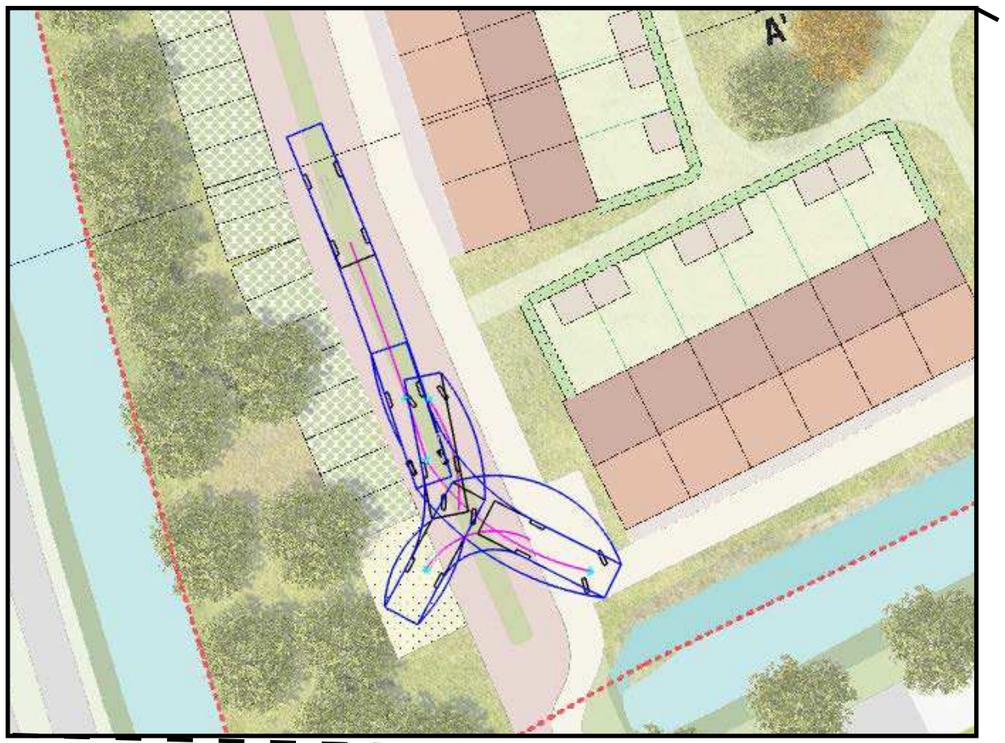
Beneden bovenwoningen (9+9)
6 x 11,5 / 6 x 10 m¹ *(circa 56 - 88 m² gbo)*

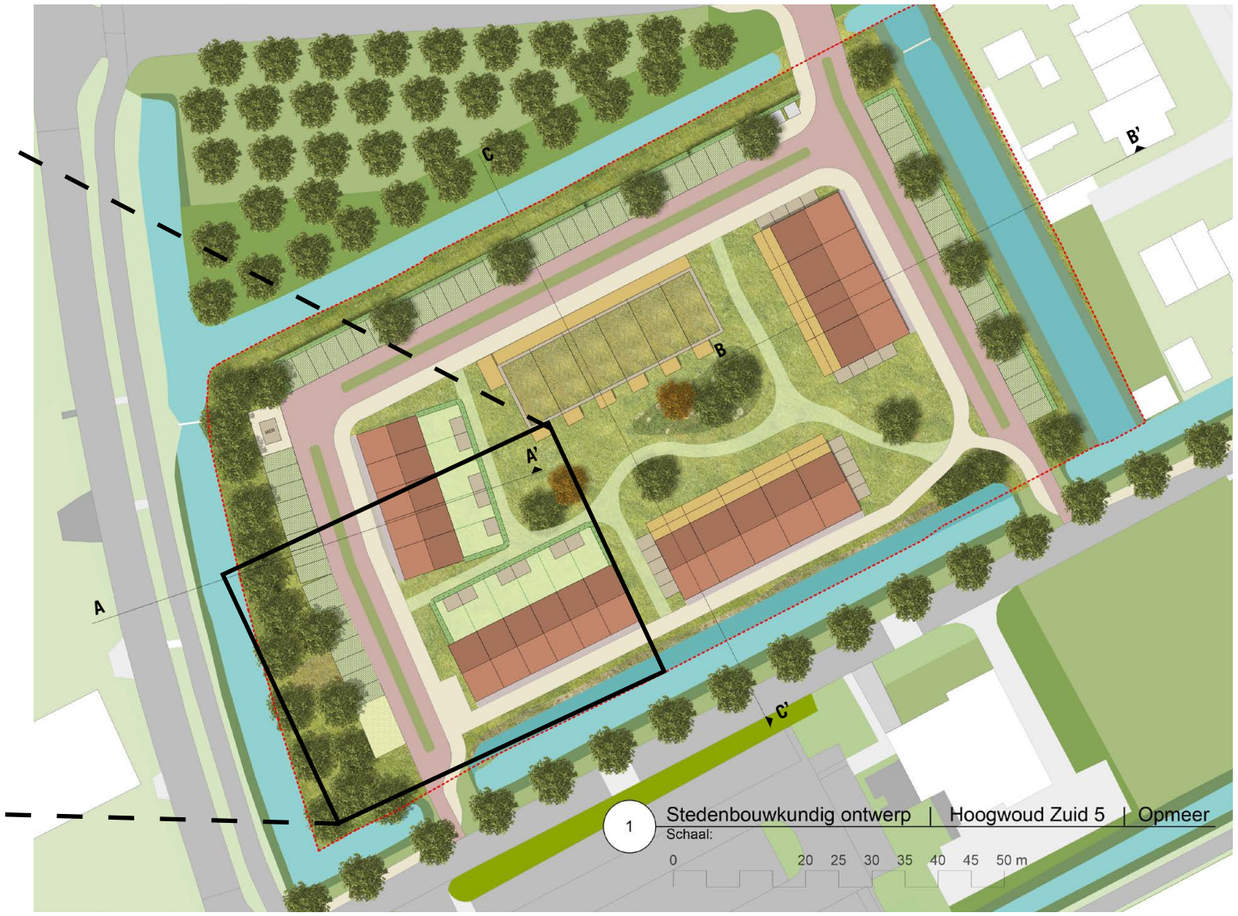
Appartementen (16)
5,5 x 11 m¹ *(circa 50 m² gbo)*

1 Stedenbouwkundig ontwerp | Hoogwoud Zuid 5 | Opmeer

Schaal:

0 20 25 30 35 40 45 50 m



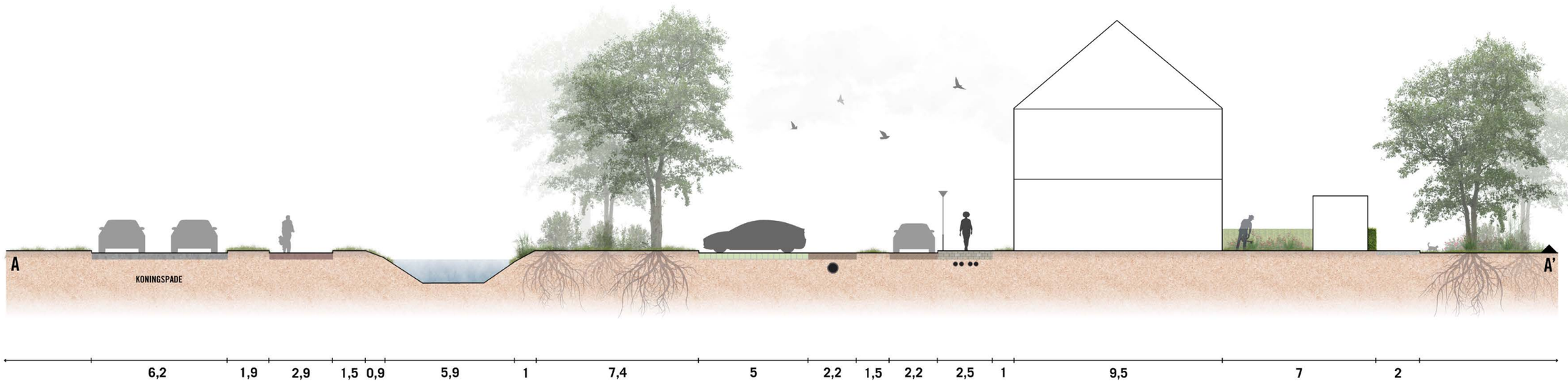


Aan de westzijde wordt een keermogelijkheid voor grotere voertuigen ingepast. Deze keermogelijkheid is gedimensioneerd op het maatgevende voertuig van de afvalophaaldienst.

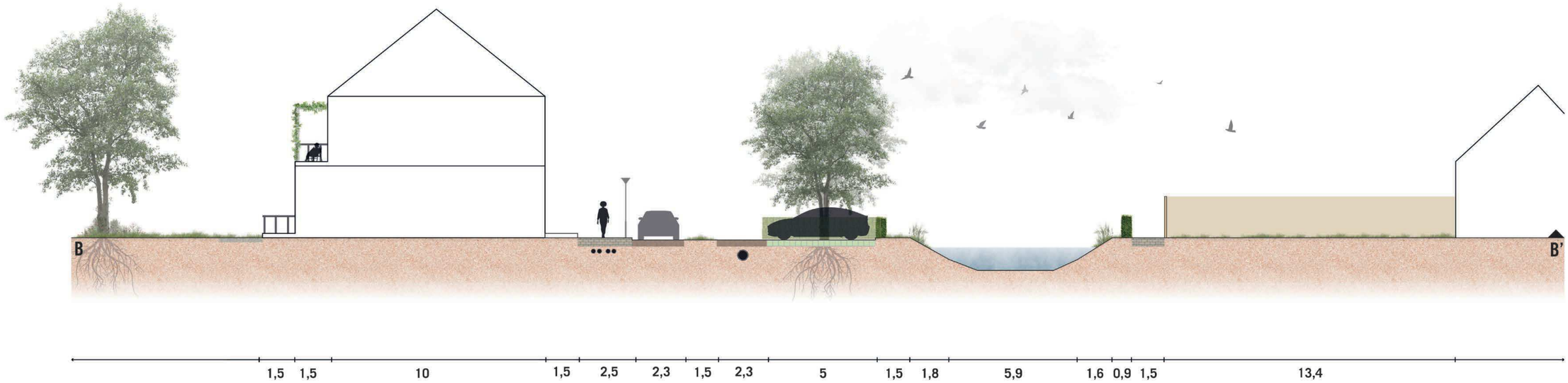
Deze keermogelijkheid wordt vormgegeven door overrijdbare delen aan weerszijden van de straat. Door deze uit te voeren in ander materiaal en eventueel een verbodsbordje toe te voegen, wordt parkeren op deze plek niet toegestaan.

Voor calamiteitenverkeer, zoals hulpdiensten, kan de doorgang naar De Weijver worden opengezet.

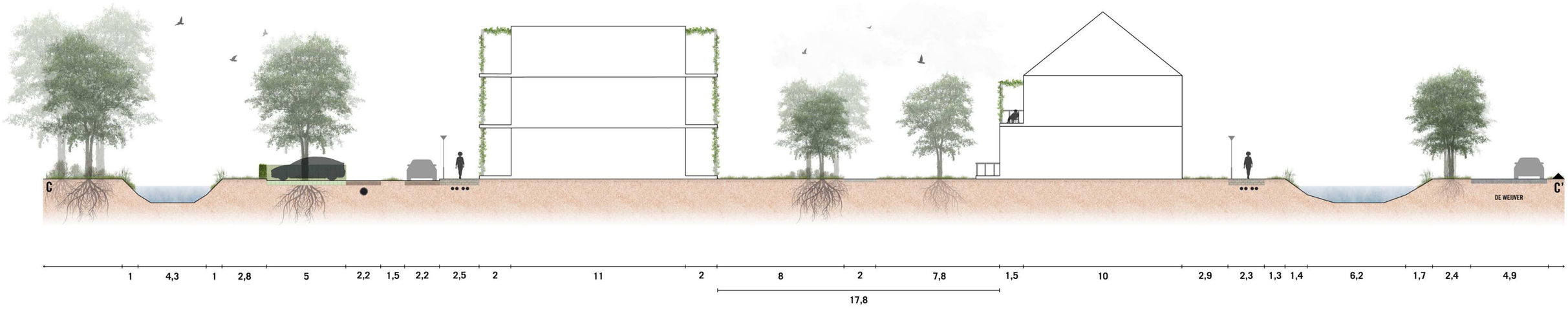
PROFIEL A - A’



PROFIEL B - B’



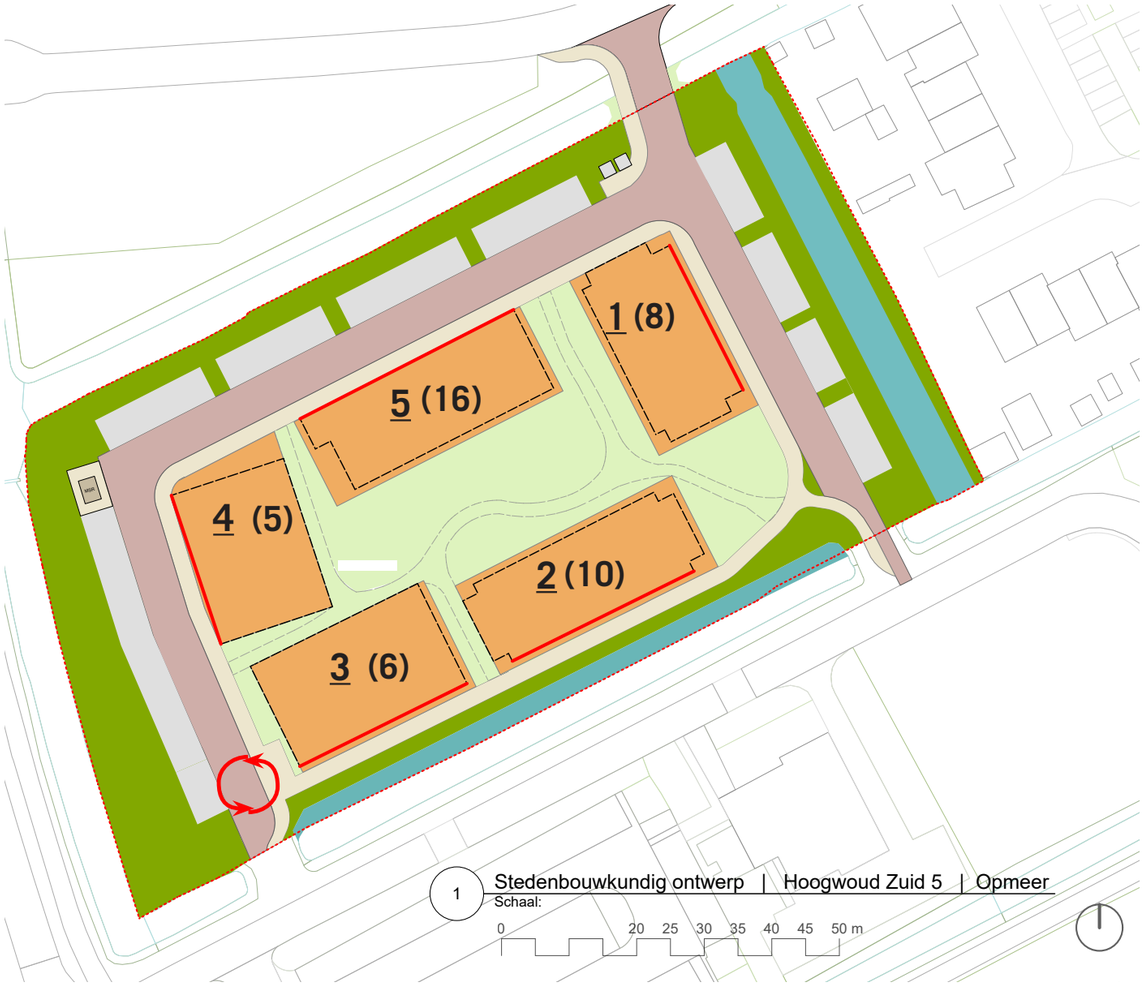
PROFIEL C - C’



1 | 4,3 | 1 | 2,8 | 5 | 2,2 | 1,5 | 2,2 | 2,5 | 2 | 11 | 2 | 8 | 2 | 7,8 | 1,5 | 10 | 2,9 | 2,3 | 1,3 | 1,4 | 6,2 | 1,7 | 2,4 | 4,9

17,8

8. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN



bouwvlak

1 nr. bouwvlak

(10) maximaal aantal woningen

uiterste voorgevelrooilijn

indicatie bebouwing zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan.

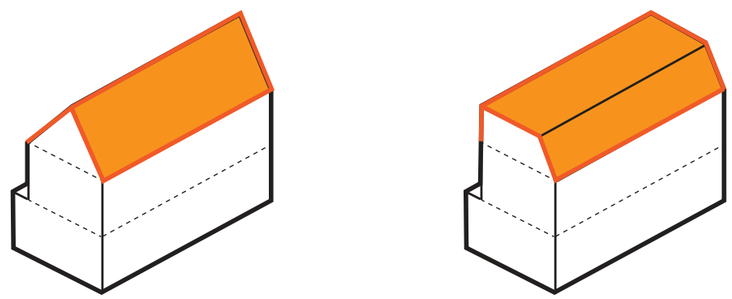
binnengebied

water

keermogelijkheid (voor vuilophaaldienst) verplicht in te passen. Verboden groenstrook aan te tasten ten behoeve hiervan.

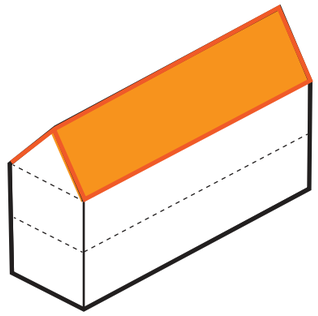
Bouwvlakken 1 en 2

- Type woningen: Beneden-bovenwoningen.
- Aantal bouwlagen: maximaal 2 bouwlagen plus een kap (in ieder geval schuin dak aan de voorzijde).
- Maximale bouwhoogte: 10,5 m.
- Maximale goothoogte: 6,5 m.
- Kapvorm: zadeldak of samengesteld dak met 1 schuine kant.
- Voorgevelrooilijn: minimaal 1m uit het trottoir.
- Buitenruimte: aangebouwde pergola/terras of dakterras aan achterzijde binnen bouwvlak.
- Bergingen: inpandig of aangebouwd aan de kopgevel(s). Dit aangebouwde deel betreft geen woonruimte.



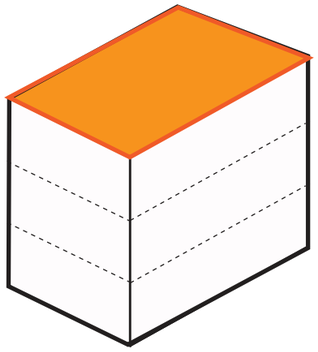
Kapvormen beneden bovenwoningen

Bouwvlakken 3 en 4
- Type woningen: grondgebonden rijwoningen.
- Aantal bouwlagen: maximaal 2 bouwlagen plus een kap.
- Maximale bouwhoogte: 10,5 m.
- Maximale goothoogte: 6,5 m.
- Kapvorm: zadeldak.
- Voorgevelrooilijn: minimaal 1m uit het trottoir.
- Buitenruimte: achtertuin met een geleidelijke overgang collectieve tuin en achtertuinen. Geen schuttingen. Openheid en relatie met de binnentuin moet geborgd zijn.
- Bergingen: in achtertuin.



Kapvorm rijwoningen

Bouwvlak 5
- Type woningen : appartementen (sociaal).
- Aantal bouwlagen: maximaal 3 bouwlagen met platte afdekking.
- Maximale bouwhoogte: 10,5 m.
- Kapvorm: platte afdekking.
- Voorgevelrooilijn: maximaal 1m uit uiterste voorgevelrooilijn langs straat.
- Buitenruimte: balkon aan zijde binnentuin.
- Bergingen: inpandig.



Kapvorm appartementen

Binnengebied
- Inrichting: alleen ingericht voor voetgangers (geen wegen en fietspaden).
- Inrichting: bij de groene inrichting nadruk op tuinkarakter en beplanting die bijdraagt aan klimaatadaptatie en de biodiversiteit.
- Aandeel verharding beperken ivm de benodigde watercompensatie.

Overig
- Inrichting: water zoals op kaart.
- Ontsluiting voor autoverkeer is via Charles van der Nootstraat. Aansluitingen op de Weijver zijn uitsluitend voor langzaam verkeer en dienen als calamiteitenontsluiting.
- Parkeren: in de buitenrand afgewisseld met bomen.
- Inpasssen van een haag van minimaal 1 m hoog aan de noordzijde langs parkeervakken.
- Bestaande groene karakter langs Charles van der Nootstraat en Koningspade blijft behouden. Geen lichthinder van auto's vanaf de parkeerplaats.
- Voor het inrichtingsplan is LIOR leidend.

BIJLAGEN

BEREKENING WATERBERGING

Type verharding	Factor [1]	Oppervlakte per kavel	Aantal	Oppervlakte totaal	Oppervlakte met factor
Wonen					
Grondgebonden (beuk 4,5)	90%	84	4	336	302
Grondgebonden (beuk 4,8)	90%	78,75	7	551	496
Bebo's zonder tuin	100%	78	9	702	702
Appartementengebouw	100%			475	475
Overig bebouwd	100%			133	133
Wegen en infra					
Rijbaan	100%			1076	1076
Trottoir	100%			768	768
Halfverhard pad	50%			359	180
Halfopen parkeren	50%	12,5	64	800	400

Totale nieuwe verharding	4532	
Totale huidige verharding	0	
Netto verharding	4532	m2
Percentage waterberging [2]	15%	
Totale waterberging nodig	680	m2
Totaal ingetekend	685	m2

[1] Factoren zijn in overeenstemming met andere projecten binnen het waterschap (nog definitief af te stemmen met het waterschap bij uitwerking inrichtingsplan).
[2] Artikel 2.84 van de Ontwerp Waterschapsverordening 2026, nog niet vastgesteld (*Bron: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier)*

WONINGVERDELING EN BEREKENING PARKEERBALANS

Type woning	Aantal	Categorie parkeernorm	Parkeernorm	Parkeernorm incl. bezoekers	Parkeerbalans	
Appartementen	16	Appartement < 75 m2	1,0	1,2	19,2	
Benedenwoning	9	Appartement < 75 m2	1,0	1,2	10,8	
Bovenwoning	9	Appartement 75 - 100 m2	1,3	1,5	13,5	
Rijwoningen	11	Tussenwoning of hoekhuis	1,6	1,8	19,8	
				Totaal	63,3	pp
				Ingetekend	64	pp

RUIMTEGEBRUIKSKAART (INDICATIEF)



2 Stedenbouwkundig ontwerp | Hoogwoud Zuid 5 | Opmeer
Schaal: 1:500