

Hoogwoud-Zuid 5

Verkoopleidraad



Postregistratienummer

26.0006337

Hoogwoud-Zuid 5

Verkoopleidraad

Versie	Status	Afdeling	Auteur	Paraaf
1.0	Definitief	Aanjaagteam Versnellen Woningbouw	S. Groot F. Versprille	
Vastgesteld door	Datum			Gecontroleerd
B&W	12-05-206			

Inleiding

Oproep:

De gemeente Opmeer zoekt een slagvaardige koper voor de ontwikkeling van de planlocatie 'Hoogwoud-Zuid 5', gericht op jongeren en starters in de gemeente Opmeer.

De gemeente Opmeer is voornemens om de locatie 'Hoogwoud-Zuid 5' te verkopen ten behoeve van woningbouwontwikkeling. Met deze verkoopprocedure wordt een marktpartij geselecteerd die in staat is om de locatie voor eigen rekening en risico te ontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardige, duurzame en voornamelijk betaalbare woonomgeving.

Uitnodiging:

De gemeente kiest bewust voor een verkoopprocedure met dialoog, zodat marktpartijen hun plannen kunnen optimaliseren en de uiteindelijke ontwikkeling maximaal aansluit bij de ambities van de gemeente en de omgeving. De procedure is gericht op:

1. het toevoegen van betaalbare woningen voor jongeren en starters;
2. het realiseren van een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit;
3. een realistische en uitvoerbare ontwikkeling.

Disclaimer:

Deze verkoopprocedure is geen aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012 en/of Europese wet- en regelgeving. De algemene beginselen van het aanbestedingsrecht zijn niet op deze procedure van toepassing. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn vanzelfsprekend wel van toepassing.

Inhoud

Inleiding	3
1 Inleiding	5
1.1 Ambitie gemeentebestuur	5
1.2 Hoogwoud-Zuid 5	5
1.3 Dataset en begrippenlijst	6
1.4 Doel van deze leidraad	7
2 Het project	8
2.1 Ruimtelijke uitgangspunten	8
2.2 Programmatische uitgangspunten	9
2.3 Uitgangspunten duurzaamheid en circulariteit	10
2.4 Procedurele uitgangspunten	11
2.5 Uitgangspunten samenwerking	12
2.6 Grondlevering	13
2.7 Beoordelingscommissie	14
2.8 Communicatie tijdens de procedure	14
2.9 Deelnamevergoeding	14
3 Verkoopprocedure	16
3.1 Selectiefase	16
3.2 Gunningsfase	17
3.3 Contractvorming	19
Bijlage I. Deelnamevoorwaarden	20
Bijlage II. Beoordelingscriteria	30
Bijlage III. Stedenbouwkundigplan	33
Bijlage IV. Minimum vereisten duurzaamheid	34

1 Inleiding

De Planlocatie Hoogwoud-Zuid 5, plaatselijk ook bekend als het hondenlosloopgebied, krijgt een nieuwe functie. De locatie wordt ontwikkeld tot een woongebied voor jongeren en starters. Met deze verkoopprocedure beoogt de Gemeente een marktpartij te selecteren voor de verdere uitwerking en realisatie van het plan.

1.1 Ambitie gemeentebestuur

De woningnood onder jongeren in Opmeer is groot en acuut. Doel van de ontwikkeling van locatie Hoogwoud-Zuid 5 is de realisatie van permanente en betaalbare huur- en koopwoningen voor jongeren en starters in Hoogwoud.

De ontwikkeling van Hoogwoud-Zuid 5 vloeit voort uit een op 10 juli 2025 unaniem aangenomen motie van de gemeenteraad. Sinds juli 2023 onderzoekt het college de mogelijkheden tot herontwikkeling. Eind 2023 heeft een participatieproces plaatsgevonden over woningbouw op de locatie en eind 2025 is met het concept stedenbouwkundig plan geparticipeerd. Na verwerking van de ingekomen reacties is een definitief stedenbouwkundig plan opgesteld, welke de gemeenteraad op 12 februari 2026 heeft vastgesteld.

De Gemeente wil nu op korte termijn een betrouwbare en financieel daadkrachtige marktpartij selecteren voor de verdere realisatie van het plan. Uitgangspunt is oplevering van de woningen in 2028.

1.2 Hoogwoud-Zuid 5

De Planlocatie Hoogwoud-Zuid 5 ligt tussen De Weijver, Koningspade, Charles van der Nootstraat en De Fuik in Hoogwoud, gemeente Opmeer. Voor de kadastrale gegevens wordt verwezen naar paragraaf 2.6 van deze leidraad.

Door de ligging tussen bestaande bebouwing en de groene omzooming kan hier een bijzonder woongebied met een eigen karakter ontstaan. In deze groene en waterrijke omgeving is ruimte voor tenminste 45 woningen. Deze woningen zijn nadrukkelijk bedoeld voor jongeren en starters.



Figuur 1: Huidige situering Planlocatie



Figuur 2: Stedenbouwkundig plan 45 woningen met Planlocatie en Ontsluiting

1.3 Dataset en begrippenlijst

In deze Verkoopleidraad en de Deelnamevoorwaarden wordt veelvuldig verwezen naar een Dataset. De Dataset bevat alle relevante informatie over de Planlocatie en de Procedure. De dataset wordt beschikbaar gesteld aan de drie marktpartijen die doorgaan naar de gunningsfase. Gedurende de Procedure wordt de Dataset aangevuld en geactualiseerd. Deelnemers hebben hierdoor permanent de beschikking over gelijke documenten en de meest actuele versies. Wijzigingen en aanvullingen worden gelijktijdig met alle Deelnemers gedeeld. De Dataset maakt uiteindelijk onderdeel uit van de te sluiten Overeenkomst.

Begrippenlijst – verkoopprocedure

Dataset	Alle relevante, deels vertrouwelijke informatie over de planlocatie en de procedure, die beschikbaar wordt gesteld aan de Deelnemers en onderdeel uitmaakt van de te sluiten overeenkomst.
Deelname voorwaarden	De voorwaarden, opgenomen als bijlage I bij deze verkoopleidraad, waarmee gegadigden aangeven te willen deelnemen aan de verkoopprocedure.
Deelnemer	De drie best beoordeelde aanmeldingen van marktpartijen die tijdig een geldig en volledig verzoek tot inschrijving hebben ingediend bij de gemeente Opmeer.
Overeenkomst	De te sluiten overeenkomst met de Deelnemer die in deze verkoopprocedure het beste scoort en aan wie de ontwikkeling voorlopig wordt gegund.
Procedure	Deze openbare verkoopprocedure voor de planlocatie ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Het betreft geen aanbesteding.
Verkoopleidraad	Dit document met openbare informatie over de planlocatie en de procedure.

Begrippenlijst - plan specifiek

Planlocatie	Het gebied zoals kadastraal aangeduid in deze Verkoopleidraad dat aan de marktpartij geleverd zal worden. Dit is exclusief de benodigde gronden voor de Ontsluitingsoplossing en even.
Collectieve tuin	Het openbaar toegankelijke gebied tussen de woningen, ingericht als gezamenlijke tuin. Het gebruik is primair gericht op de bewoners. Beheer en onderhoud vinden plaats door de gemeente.
Ontsluiting	De planlocatie wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen verbinding op de openbare weg. Het globale tracé van deze ontsluiting is vastgelegd in het Stedenbouwkundigplan, maar kan binnen de aangegeven bandbreedte worden aangepast mits dit planologisch en technisch uitvoerbaar is. Daarnaast is voor langzaam verkeer en calamiteitenverkeer het uitgangspunt dat de twee verbindingen (duikers) met De Weijver blijven behouden. De grond waarover de ontsluiting loopt is en blijft in beginsel in eigendom bij de gemeente. De aanleg van de ontsluiting is voor rekening en risico van de marktpartij en maakt onderdeel uit van de realisatieverplichting.

1.4 Doel van deze leidraad

Deze Verkoopleidraad geeft eenduidige en transparante informatie over:

1. de wijze waarop belangstellenden zich kunnen aanmelden;
2. de voorwaarden voor deelname aan de verkoopprocedure;
3. de wijze van selectie en beoordeling door de gemeente.

2 Het project

Het project ziet op de spoedige realisatie van minimaal 45 woningen voor (lokale) jongeren en starters.

2.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Stedenbouwkundig plan

De ruimtelijke ambities voor de Planlocatie zijn vastgelegd in het stedenbouwkundig plan dat op 12 februari 2026 is vastgesteld door de gemeenteraad. Dit plan is opgenomen als bijlage III bij deze Verkoopleidraad. Kern van het stedenbouwkundig plan is dat de toekomstige woningen worden gerealiseerd in meerdere bouwblokken, welke aansluiten op de omliggende stedenbouwkundige structuur en zijn gesitueerd rondom een Collectieve tuin. Het parkeren is gesitueerd aan de buitenrand van het plangebied. Uitgangspunt is een hoofdontsluiting via de Charles van der Nootstraat en een calamiteitenroute naar De Weijver blijft noodzakelijk. De aanleg van het openbaar gebied op de Planlocatie en de Ontsluiting maken onderdeel uit van de realisatieopgave en zijn voor rekening en risico van de marktpartij. Voor de verdere inrichting van het openbaar gebied gelden de gemeentelijke kwaliteitseisen en randvoorwaarden, zoals o.a. opgenomen in de Leidraad inrichting Openbare ruimte en de Nota Parkeernormen.

Informatie over het project is beschikbaar via de [projectpagina](#) op de gemeentelijke website. Publieke informatie gericht op inwoners en geïnteresseerden is te vinden op de [projectwebsite](#). Aanvullende project-specifieke documenten worden beschikbaar gesteld via de Dataset.



Figuur 3: Verbeelding van het ruimtelijk kader

Stedenbouwkundige uitwerking

Tussen de oostrand van de Planlocatie en de woningen aan de Fuik is nu nog een hekwerk aanwezig. Het is een wens van de omwonenden om de watergang te starten na dit hekwerk. Gevolg is dat het water smaller zou worden, hetgeen vanuit watercompensatie op voorhand niet onmogelijk lijkt. Het is aan de deelnemer om hier in het conceptueel ontwerp een voorstel in te doen.

Verkoopleidraad

Ruimtelijke uitgangspunten:

- aansluiting op de dorpsstructuur en schaal van Opmeer;
- behoud en versterking van bestaande groenstructuren;
- toepassing van het BOSS-beleid (Bewegen, Ontmoeten, Spelen, Sporten)
- zorgvuldige inpassing van parkeren, bij voorkeur in het groen.

Beschikbare informatie in de dataset:

Bijlage 1	BOSS-beleid Opmeer
Bijlage 2	Leidraad inrichting Openbare ruimte gemeente Opmeer versie 2026.1
Bijlage 3	Nota Parkeernormen 2025
Bijlage 4	Tekening - Kabels en leidingen
Bijlage 5	Digitale ondergrond planlocatie
Bijlage 6	Digitale terreinmeting van de terreingrenzen en bomen
Bijlage 7	Informatie waterschap over watercompensatie

👉 *Deelnemers worden uitgedaagd het vastgestelde stedenbouwkundig plan als vertrekpunt te nemen en op bovengenoemde aspecten aantoonbare meerwaarde te creëren.*

2.2 Programmatische uitgangspunten

Het project omvat verschillende woningtypen, waaronder rijwoningen, boven- en benedenwoningen en enkele appartementen in het sociale huursegment. Deelnemers kunnen ervan uitgaan dat het gemeentelijk woningbedrijf de sociale huurwoningen turnkey afneemt tegen een marktconforme prijs. Hierbij geldt een maximale afnameprijs. Het programma van eisen voor deze sociale woningen wordt toegevoegd aan de dataset. Slechts indien afname door het gemeentelijk woningbedrijf niet mogelijk is, is het toegestaan de sociale huurwoningen af te laten nemen door een andere toegelaten instelling.

Beperkte afwijking van het bouwprogramma is toegestaan, mits:

- wordt voldaan aan de geldende parkeernormen;
- de bouwblokken in oppervlakte niet meer dan 10% afwijken van het stedenbouwkundig plan;
- dit niets afdoet aan de kwaliteit van de Collectieve tuin;
- de bebouwingsstructuur in bouwblokken te allen tijde in stand blijft;
- het voorgestelde programma beargumenteerd beter voldoet aan de [Woonvisie 2023-2028](#), Woonbehoefteonderzoek en het regionaal afstemmingskader.

Binnen de bouwblokken is het toegestaan te schuiven met het bouwprogramma, zolang de ruimtelijke hoofdopzet behouden blijft. Binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan staat het de deelnemers vrij het programma te optimaliseren voor de beoogde doelgroep. Een plan scoort beter naarmate:

- de verkoopstrategie van de ontwikkelaar meer gericht is op de lokale woningmarkt;
- de woningen duurzaam (langer) beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep.

Programmatische uitgangspunten:

- realisatie van minimaal 45 woningen;

Uitgangspunten duurzaamheid:

- toepassing van het minimale uitwerkingsniveau uit bijlage IV van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen
- maximaal hergebruik aanwezige bouwmaterialen;
- maximaal inzetten op netbewust bouwen in verband met netcongestie;
- alle installaties in de woning worden bij oplevering eigendom van de koper en zijn inbegrepen in de koopsom van de woningen. Luchtwarmtepompen zijn hierbij niet gewenst.

Beschikbare informatie in de dataset:

Bijlage 11	Convenant Toekomstbestendig Bouwen'
Bijlage 12	Aanlegtekening bestaande situatie

➤ *Deelnemers worden uitgedaagd om doelmatig en duurzaam om te gaan met de aanwezige bouwstoffen en na te denken over toepassing van houtbouw en netbewust bouwen. De beoordelingscommissie kijkt naar uitvoerbaarheid en de mate waarin het plan daadwerkelijk meerwaarde creëert ten opzichte van het meegegeven kader.*

2.4 Procedurele uitgangspunten

Ruimtelijke onderzoeken

De gemeente Opmeer heeft de planologische haalbaarheid van het project op hoofdlijnen onderzocht. Er zijn op voorhand geen belemmeringen geconstateerd die de uitvoering van het project in de weg staan. Voor een volledige ruimtelijke onderbouwing en omgevingsvergunning zijn echter enkele aanvullende onderzoeken noodzakelijk om de uitvoerbaarheid formeel aan te tonen. Door de gemeente is al een QuickScan Flora en Fauna afgrond en zijn de benodigde vervolgonderzoeken rondom marterachtigen en nestplaatsen voor vleermuizen in boomholtes in gang gezet omdat deze een lange doorlooptijd kennen, mede omwille van het broedseizoen. Ook is een aanvullend bodemonderzoek uitgezet. Het boomholteonderzoek en de bodemonderzoeken zijn opgenomen in de dataset. Het onderzoek naar marterachtigen wordt in november verwacht en wordt zodra beschikbaar met marktpartijen gedeeld. De overige onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing zijn voor rekening en risico van de marktpartij..

Ruimtelijke procedure

Op basis van de beoordeling van alle omgevingsaspecten blijkt dat het planvoornemen ruimtelijk aanvaardbaar is. De juridische borging zal uiteindelijk door middel van een planologische procedure (zoals een BOPA) moeten worden vastgesteld.

Aansluitingen nuts

De gemeente heeft het planvoornemen reeds aangemeld bij de Combi Infra Noord Holland (CINH). Hieruit blijkt dat er een hoofdleiding nodig is. Het hiertoe benodigde transformatiestation is opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Van de marktpartij wordt verwacht dat zij zo spoedig mogelijk na voorlopige gunning de aanvraag verder voltooien, dan wel rekening houden in het ontwerp met een zo gunstig mogelijk aansluiting.

Verkoopleidraad

Uitgangspunten procedure

- De marktpartij stelt uiteindelijk de ruimtelijk onderbouwing, inclusief resterende onderzoeken op ten behoeve van de ruimtelijke procedure.
- Na gunning dient de marktpartij de aanvraag in bij de gemeente en doorloopt zij de verdere procedure, inclusief het eventuele risico op nadeelcompensatie.

Beschikbare informatie in de dataset:

Bijlage 13	Planologische quickscan 'De Weijver'
Bijlage 14	Quickscan Flora en Fauna De Weijver
Bijlage 15	Aanvullend bodemonderzoek
Bijlage 16	Ecologisch vervolgonderzoek nestplaatsen vleermuizen boomholtes
Bijlage 17	Vooraanmelding Mijn aansluitingen

👉 *Deelnemers worden uitgedaagd het plan zoveel mogelijk parallel aan de verkoopprocedure uit te werken, zodat direct na contractvorming kan worden gestart met de BOPA-procedure. Daarnaast wordt verwacht dat de buurt op een passende wijze geïnformeerd of betrokken wordt gedurende het proces.*

2.5 Uitgangspunten samenwerking

Binnen de gemeente wordt het Aanjaagteam Versnellen Woningbouw ingezet om woningbouw op dit plangebied te realiseren. De projectleiding en het contact voor de begeleiding van deze grondverkoop is vanuit de gemeente binnen het aanjaagteam belegd. Tijdens de verkoopprocedure verloopt het contact voor deelnemers via hoogwoudzuid5@aurigaprojects.nl. Na contractvorming wordt een vaste overlegstructuur ingericht met de gemeente.

Van de deelnemer wordt in het plan van aanpak een samenwerkingsvoorstel gevraagd, waarin wordt uitgewerkt op welke wijze de gemeente wordt ondersteund en adequaat en tijdig wordt geïnformeerd, met een doelmatige inzet van capaciteit.

De gemeente heeft in respectievelijk 2023 en 2025 twee participatietrajecten doorlopen waarbij de buurt actief is betrokken. In 2023 is geparticipeerd over woningbouw in algemeenheid. De opgehaalde reacties zijn gebundeld in de Rapportage Woningbouw de Weijver. In 2025 is een concept van het stedenbouwkundigplan aan de buurt gepresenteerd. De ontvangen reacties zijn inzichtelijk in de Nota van Beantwoording en zijn verwerkt in het definitieve stedenbouwkundigplan. Van de deelnemer wordt een concreet plan verwacht voor het betrekken van de buurt bij de verdere planuitwerking en realisatie, rekening houdend met het [participatiebeleid](#) van de gemeente Opmeer.

Beschikbare informatie in de dataset:

Bijlage 17	Rapportage Woningbouw de Weijver
Bijlage 18	Nota van Beantwoording reacties inloopavond Hoogwoud-Zuid 5

- *Deelnemers worden uitgedaagd om in hun plan een goede samenwerking met de gemeente en de omgeving uit te werken. Duidelijk moet zijn dat de gemeente wordt ontzorgd en dat de omgeving op een passende wijze betrokken blijft bij de keuzes en vorderingen in het proces. Doel hierbij is een zo spoedig mogelijke realisatie en oplevering van de woningen.*

2.6 Grondlevering

De Gemeente Opmeer is eigenaar van de ondergrond. De planlocatie is kadastraal bekend als Gemeente Opmeer, sectie Q, nummer: 3159 (gedeeltelijk), groot: ca. 1 hectare. De marktpartij is ook verantwoordelijk voor de realisatie van de Ontsluiting. Indien nodig of wenselijk wordt ook de grond richting de openbare wegen ter hoogte van de verschillende ontsluitingen overgedragen aan de marktpartij met wie de overeenkomst is gesloten.



Figuur 5: De planlocatie

Uitgangspunt is dat de Planlocatie in haar geheel en in de huidige staat wordt verkocht en geleverd. Gelet op de aanwezige half verharding kan een andere leveringsstructuur fiscaal gunstiger zijn. De Gemeente staat open voor een gemotiveerd voorstel van de Deelnemer op dit punt.

Bij het sluiten van de koopovereenkomst dient tenminste 10% van de koopsom te worden aanbetaald en dient de resterende 90% te worden gedekt met een bankgarantie. De betalingsverplichting voor het restant is verschuldigd binnen één maand na 70% voorverkoop van het volledige programma.

Verkoopleidraad

De openbare ruimte wordt door de deelnemer aangelegd conform de eisen van de gemeente. Na oplevering en acceptatie wordt de openbare ruimte voor het symbolische bedrag van €1,- overgedragen aan de gemeente.

Minimale aanbieding

De waarde van de Planlocatie in de huidige staat, uitgaande van het vastgestelde ruimtelijk kader op hoofdlijnen, is residueel bepaald op € 520.000 exclusief belastingen, prijspeil 1 januari 2026.

Iedere aanbieding van een deelnemer moet worden opgesteld op prijspeil 1 januari 2026 en gestand worden gedaan tot de eventuele ondertekening van de Overeenkomst. De koopsom wordt vanaf 1 januari 2026 geïndexeerd met 0,15% per maand tot moment van levering. Over- of ondermaat geeft bij levering geen aanleiding tot verrekening.

Beschikbare informatie in de dataset:

Bijlage 19	Concept koop- realisatieovereenkomst
Bijlage 20	Verkooptekening

➤ *Deelnemers worden uitgedaagd een financieel een zo gunstig mogelijk voorstel te doen.*

2.7 Beoordelingscommissie

De beoordeling van de in deze Verkoopleidraad genoemde criteria vindt plaats door een beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie bestaat uit tenminste uit de volgende rollen:

1. projectleider Hoogwoud-Zuid 5;
2. procesmanager Hoogwoud-Zuid 5;
3. adviseur duurzaamheid;
4. adviseur wonen;
5. adviseur civiel (vanaf gunningsfase);
6. Extern begeleider (voorzitter/ intern begeleider, geen beoordelaar).

De beoordelingscommissie kan zich verdere laten adviseren door interne en externe adviseurs.

2.8 Communicatie tijdens de procedure

Alle communicatie tijdens de Procedure verloopt in de Nederlandse taal en uitsluitend schriftelijk per e-mail via hoogwoudzuid5@aurigaprojects.nl. Het is niet toegestaan om buiten dit kanaal contact op te nemen met andere medewerkers of bestuurders van de gemeente Opmeer over deze Procedure. Indien dit toch gebeurt, kan de Gemeente besluiten de betreffende gegadigde of Deelnemer uit te sluiten van verdere deelname.

2.9 Deelnamevergoeding

De twee Deelnemers in de gunningsfase aan wie niet voorlopig wordt gegund, hebben ieder recht op een deelnamevergoeding van € 5.000 exclusief btw, mits een geldige, volledige en definitieve Aanbieding is ingediend. De vergoeding wordt pas uitbetaald nadat de Overeenkomst is

Verkoopleidraad

ondertekend. De betreffende Deelnemers kunnen daarna een factuur indienen bij de gemeente Opmeer, t.a.v. Aanjaagteam, o.v.v. Deelnamevergoeding Hoogwoud-Zuid 5.

3 Verkoopprocedure

Met de herontwikkeling van Hoogwoud-Zuid 5 wil de Gemeente zo snel mogelijk woningen toevoegen voor jongeren en starters. Om de beste partij hiervoor te selecteren, is de Procedure opgeknipt in drie fasen; de selectie-; gunnings- en contractfase.

3.1 Selectiefase

Deadline indienen verzoek tot deelname: 01-07-2026

Toelichting

De verkoop van de Planlocatie is vanaf 13 mei 2026 via verschillende kanalen openbaar bekendgemaakt. Deze Verkoopleidraad en de Deelnamevoorwaarden zijn vanaf dat moment beschikbaar via de [projectwebsite](#) van de Gemeente. Belangstellende marktpartijen kunnen zich aanmelden door tijdig het plan van aanpak en de overige indieningsvereisten in te dienen.

Indiening vindt uitsluitend digitaal plaats via het in paragraaf 2.8 genoemde e-mailadres. In de eerste weken na publicatie kunnen marktpartijen schriftelijk vragen stellen over de stukken en de Procedure. Indien nodig publiceert de Gemeente een Nota van Inlichtingen op de projectwebsite.

Belangrijke momenten:

Aankondig voorgenomen verkoop	13-05-2026
Deadline indienen vragen	10-06-2026
Nota van Inlichtingen online	22-06-2026
Deadline indienen stukken selectiefase	01-07-2026

Indieningsvereisten selectiefase:

1) Plan van Aanpak

Een plan van aanpak waarin de Deelnemer beschrijft hoe wordt omgegaan met de uitgangspunten op het vlak van ruimtelijke kwaliteit, programmatische kwaliteit, duurzaamheid en circulariteit, proces en samenwerking. In deze fase worden nog geen technische of financiële berekeningen gevraagd.

Het plan van aanpak dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Alle stukken dienen te zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de Deelnemer.
- Het plan van aanpak mag maximaal 10 pagina's A4 omvatten, inclusief eventuele schetsen en tekeningen.
- De stukken dienen in PDF te worden aangeleverd in het formaat A4 of A3. Waarbij één A3 gelijk staat aan twee A4. Bij bestanden dient te worden aangegeven of het een A4 of A3 betreft.
- De stukken mogen een voor- en achterblad bevatten, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina's. Deze worden niet meegenomen in de beoordeling.
- Tekst dient te worden aangeleverd in lettertype 10 Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype.
- Indien een aan te leveren onderdeel uit meerdere bestanden bestaat, dient het betreffende onderdeel te worden aangeleverd in een map, .RAR of .ZIP bestand.

Verkoopleidraad

2) Deelnamevoorwaarden

De rechtsgeldig ondertekende Deelnamevoorwaarden, inclusief alle daarin gevraagde bijlagen.

3) Drie referentieprojecten

Drie referenties, elk van maximaal 1 pagina A4, waaruit blijkt dat de beoogde Deelnemer over relevante ervaring beschikt. De referenties voldoen aan de volgende eisen:

- a) alle projecten zijn uitgevoerd voor eigen rekening en risico;
- b) minimaal één project betreft de ontwikkeling van meer dan 20 woningen in een dorpse omgeving;
- c) minimaal één project betreft de ontwikkeling van een appartementengebouw met meer dan 7 woningen;
- d) minimaal één project betreft een ontwikkeling met een duidelijke nadruk op betaalbare woningen.

De referentieprojecten zijn bij aanmelding gerealiseerd in 2018 of recenter.

Beoordelingscriteria gemeente

De beoordelingscriteria voor de selectiefase zijn opgenomen in bijlage II van deze verkoopleidraad.

Werkwijze beoordelingscommissie

De Gemeente beoordeelt eerst of de aanmeldingen voldoen aan de indieningsvereisten. Alleen volledige en geldige aanmeldingen worden inhoudelijk beoordeeld. Vervolgens beoordeelt de beoordelingscommissie de plannen van aanpak. Ieder lid van de beoordelingscommissie beoordeelt de kwalitatieve criteria eerst individueel. Daarna vindt gezamenlijke afstemming plaats.

Van de beoordeling wordt een proces-verbaal opgesteld. Dit proces-verbaal bevat ook de rangorde van de beoordeelde aanmeldingen. De rangorde wordt ter kennisgeving voorgelegd aan de portefeuillehouder. De Gemeente informeert de deelnemers vervolgens op hoofdlijnen over de uitkomst.

3.2 Gunningsfase

Deadline indiening conceptueel plan en aanbieding: 03-09-2026

Toelichting

Na selectie ontvangen de geselecteerde Deelnemers toegang tot de Dataset. Tijdens deze fase kunnen Deelnemers vragen stellen over de opgenomen informatie. Relevante vragen en antwoorden worden, indien nodig, verwerkt in een Nota van Inlichtingen. Daarnaast vindt met iedere Deelnemer ten minste één individueel dialooggesprek plaats. Dit gesprek is gericht op:

- het uitgewerkte planvoornemen;
- vragen over de ambities van de Gemeente;
- vragen over de concept koop- realisatieovereenkomst;
- het wegnemen van onduidelijkheden.

De dialoogfase biedt Deelnemers de gelegenheid hun Aanbieding verder te concretiseren en te verbeteren. De Gemeente deelt in beginsel geen informatie van andere partijen. Indien tijdens een dialooggesprek informatie aan de orde komt die relevant is voor alle Deelnemers, wordt deze informatie geanonimiseerd gedeeld via een Nota van Inlichtingen.

Belangrijke momenten:

Bekendmaking gunningsfase en Dataset compleet	16-07-2026
Dialoggesprek	20-08-2026
Deadline indienen vragen	21-08-2026
Publicatie Nota van Inlichtingen (indien nodig)	01-09-2026
Deadline indienen stukken gunningsfase	16-09-2026
Terugkoppeling gemeente over beoordeling	13-10-2026

Indieningsvereisten gunningsfase:

Als resultaat van deze ronde verwachten wij:

1. een uitgewerkt conceptueel plan, nadrukkelijk gebaseerd op het plan van aanpak;
2. een onvoorwaardelijke grondbieding.

Een conceptueel plan is een integraal en samenhangend ontwerpdocument dat de beoogde ontwikkeling ruimtelijk, functioneel en kwalitatief inzichtelijk maakt alsmede het ontwikkelproces verder duidt. Het plan bevat een duidelijke verbeelding en een eenduidige beschrijving van de gewenste uitwerking, inclusief de beoogde beeldkwaliteit en het afwerkingsniveau. Het conceptueel plan omvat ten minste:

- uitgewerkte plattegronden per woningtype, inclusief afwerkingsniveau en bijbehorende prijsstelling op moment van indienen;
- een situatietekening van de openbare ruimte, inclusief de inrichting van eventuele collectieve tuinen;
- de onderbouwing waaruit blijkt dat de ruimtelijk, technische uitwerking en de financiële haalbaarheid in deze fase op elkaar aansluiten.

Het conceptueel plan vormt hiermee de basis voor de Overeenkomst en de verdere planuitwerking.

De conceptueel plan dient tevens aan de volgende eisen te voldoen:

- De aanbidding dient als onderwerp 'Conceptueel Plan HWZ5 - [afkorting naam Deelnemer]' te hebben. Let op: houd de bestandsnamen kort!
- Alle stukken dienen te zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de Deelnemer.
- Deze indiening heeft geen maximaal aantal pagina's. Echter, alle tekst in het conceptueel plan mag cumulatief maximaal 5 pagina's A4 omvatten (tevens separaat, in word, aan te leveren uitsluitend ter controle).
- De stukken dienen in PDF te worden aangeleverd in het formaat A4 of A3. Waarbij één A3 gelijk staat aan twee A4. Bij bestanden dient te worden aangegeven of het een A4 of A3 betreft.
- De stukken mogen een voor- en achterblad bevatten, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina's. Deze worden niet meegenomen in de beoordeling.
- Tekst dient te worden aangeleverd in lettertype 10 Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype.
- Indien een aan te leveren onderdeel uit meerdere bestanden bestaat, dient het betreffende onderdeel te worden aangeleverd in een map, .RAR of .ZIP bestand.

Werkwijze beoordelingscommissie

Verkoopleidraad

De Gemeente beoordeelt eerst of de aanbiedingen voldoen aan de indieningsvereisten. Alleen geldige en volledige aanbiedingen worden inhoudelijk beoordeeld.

De beoordelingscommissie beoordeelt vervolgens eerst de kwalitatieve onderdelen van de aanbieding en neemt pas daarna kennis van de financiële aanbieding. Ieder lid van de beoordelingscommissie beoordeelt de kwalitatieve criteria eerst individueel. Daarna vindt gezamenlijke afstemming plaats.

Voor de kwalitatieve criteria wordt gescoord op een schaal van 0 tot 10, met toepassing van de vastgestelde wegingsfactoren.

0 = ontbreekt of is onaanvaardbaar

4 = onvoldoende

6 = voldoende

8 = goed

10 = zeer goed / onderscheidend

Voor de grondbieding geldt dat:

- de laagste geldige bieding wordt gewaardeerd met een 7;
- de hoogste geldige bieding wordt gewaardeerd met een 9;
- tussenliggende biedingen naar rato worden gewaardeerd.

Een aanbieding komt alleen voor gunning in aanmerking indien op geen criterium een 0 wordt behaald. Na beoordeling stelt de beoordelingscommissie de rangorde vast. Deze rangorde wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Daarna besluit de Gemeente tot voorlopige gunning aan één Deelnemer of tot beëindiging van de Procedure. Van de beoordeling wordt een proces-verbaal opgesteld voor intern gebruik. De Gemeente informeert alle Deelnemers vervolgens op hoofdlijnen over de uitkomst.

3.3 Contractvorming

Ondertekening is voorzien op: 26-11-2026

Na voorlopige gunning treedt de Gemeente in overleg met de hoogst geëindigde Deelnemer, zijnde de voorlopige contractspartij. Uitgangspunt is dat de Overeenkomst wordt gesloten op basis van de in de Dataset opgenomen conceptovereenkomst. De Aanbieding van de voorlopige contractspartij maakt daarvan onderdeel uit.

Indien geen overeenstemming wordt bereikt met de voorlopige contractspartij, kan de Gemeente overeenkomstig de rangorde in overleg treden met een volgende Deelnemer.

Bijlage I. Deelnamevoorwaarden

Ondergetekenden¹

1	Naam	
	Voornamen	
	Geboortedatum	
	Telefoonnummer	
	E-mailadres	
2	Naam	
	Voornamen	
	Geboortedatum	
	Telefoonnummer	
	E-mailadres	
3	Naam	
	Voornamen	
	Geboortedatum	
	Telefoonnummer	
	E-mailadres	

te dezen rechtsgeldig handelend als bevoegd vertegenwoordiger(s) van:

1	Naam vennootschap	
	Rechtsvorm	
	Adres	
	Postcode en plaats	
	KvK-nummer	
2	Naam vennootschap	
	Rechtsvorm	
	Adres	
	Postcode en plaats	
	KvK-nummer	

¹

Verkoopleidraad

geeft aan:

- I. deel te willen nemen aan de door de gemeente Opmeer (hierna: 'de Gemeente') geïnitieerde verkoopprocedure (hierna: 'de Procedure'), waarbij door de Gemeente wordt beoogd te komen tot het aangaan van een koop- en realisatieovereenkomst (hierna: 'de Overeenkomst') met een marktpartij, teneinde op basis van exclusiviteit een nadere planuitwerking te realiseren en toe te werken naar een verkoop van de locatie bekend als 'Hoogwoud-Zuid 5' of 'Hondenlosloopgebied', (hierna: 'de Planlocatie'), een en ander zoals nader omschreven in de Verkoopleidraad en Deelnamevoorwaarden (hierna: 'de Voorwaarden');
- II. ermee bekend te zijn dat de Gemeente op zoek is naar een slagvaardige, financieel daadkrachtige marktpartij (c.q. een consortium van marktpartijen) die (c.q. dat) zelfstandig, risicodragend in staat is om de ontwikkeling, de financiering en de realisatie op zich te nemen en zeker te stellen door middel van het sluiten van een Overeenkomst;
- III. toegang te willen verkrijgen tot de door de Gemeente beschikbaar gestelde en verder samen te stellen dataset (hierna: 'de Dataset'), waarmee alle relevante documentatie inzake de Planlocatie beschikbaar is en wordt gesteld door de Gemeente;
- IV. bekend te zijn met deze Deelnamevoorwaarden (hierna: Voorwaarden) en de daaruit voor hem voortvloeiende verplichtingen en verklaart deze onvoorwaardelijk te aanvaarden.

Verklaart in verband met het voornoemde het navolgende:

GEHEIMHOUDINGSVERKLARING

- 1.1 Een partij die wenst deel te nemen aan de Procedure erkent uitdrukkelijk dat het verschaffen van informatie niet het doen van een aanbod vanuit de Gemeente inhoudt, waaronder uitdrukkelijk is te verstaan het als partij niet hebben van enig recht op het voeren van enige onderhandeling met de Gemeente.
- 1.2 De Deelnemer zal de Gemeente niet aansprakelijk stellen voor enige incompleetheid, tegenstrijdigheid en/of onjuistheid van de verstrekte informatie.
- 1.3 De Deelnemer zal alle informatie die hem op enige andere wijze is verstrekt in het kader van de Procedure vertrouwelijk behandelen, als geheim beschouwen en op geen enkele wijze aan derden ter inzage geven c.q. verstrekken zonder uitdrukkelijke, voorafgaande toestemming van de Gemeente. De Deelnemer zal de informatie uitsluitend ter inzage geven c.q. ter beschikking stellen aan zijn werknemers en professionele adviseurs, indien en voor zover dat noodzakelijk is in het kader van deelname aan de Procedure.
- 1.4 Indien de Deelnemer een consortium van partijen betreft, is het de partijen die onderdeel uitmaken van het consortium toegestaan om onderling voornoemde informatie uit te wisselen.
- 1.5 De Deelnemer zal alle nodige maatregelen treffen teneinde nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van voornoemde geheimhoudingsverklaring te garanderen.

INTEGRITEITSVERKLARING

- 2.1 Ten aanzien van de Deelnemer en/of diens vertegenwoordiger(s) is tot op heden geen faillissement of surseance van betaling aangevraagd of uitgesproken, noch is er een procedure van vereffening of akkoord aanhangig.

Verkoopleidraad

- 2.2** De Deelnemer en/of diens vertegenwoordiger(s) is voorafgaand aan of ten tijde van de onderhavige Procedure niet bij rechterlijke beslissing veroordeeld of in een rechterlijke procedure betrokken voor een delict dat de beroepsmoraliteit van de Deelnemer kan aantasten.
- 2.3** De Deelnemer verklaart te allen tijde aan zijn verplichtingen te hebben voldaan inzake de betaling van sociale verzekeringspremies en belastingen, overeenkomstig de op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen.
- 2.4** Indien zich enig feit of enige omstandigheid voordoet dat/die ertoe leidt of kan leiden dat een of meer van de in de voorgaande leden van dit artikel bedoelde verklaringen niet of niet langer juist zijn, verplicht de Deelnemer zich om de Gemeente daarover onverwijld schriftelijk te informeren.
- 2.5** De Deelnemer erkent het recht van de Gemeente om, indien zich een wijziging in de omstandigheden ten aanzien van de in dit artikel genoemde verklaringen voordoet, over te gaan tot uitsluiting van Deelnemer in de Procedure of ontbinding van de Overeenkomst, zonder dat de Deelnemer alsdan recht heeft op enige kosten- en/of schadevergoeding.
- 2.6** De Deelnemer erkent het recht van de Gemeente om nader onderzoek uit te (laten) voeren naar de integriteit van een Deelnemer en/of diens vertegenwoordiger(s).

SOLVABILITEITSVERKLARING EN MINIMUMEISEN

- 3.1** Iedere Deelnemer garandeert jegens de Gemeente dat hij voldoende financieel daadkrachtig en solvabel is en kan voldoen aan zijn financiële verplichtingen die voortvloeien uit zijn deelname aan de Procedure en het eventuele voorstel (hierna: 'Voorstel'), en de daaruit volgende aanbidding (hierna: 'Aanbidding') dat/die hij doet.
- 3.2** De Deelnemer verklaart voorts technisch en financieel in staat te zijn en de bereidheid te hebben om – volledig onder eigen verantwoordelijkheid en volledig voor eigen rekening en risico – zijn Voorstel en Aanbidding binnen een redelijke termijn te kunnen realiseren, zoals nader uit te werken in de Overeenkomst.
- 3.3** De Deelnemer verklaart ermee bekend te zijn dat de Gemeente, gelet op het in de vorige leden bepaalde, slechts partijen (c.q. consortia van partijen) waarvan aannemelijk is dat die zelfstandig risicodragend de Aanbidding kunnen uitvoeren, toelaat tot de Procedure en daartoe vereist dat een partij (c.q. consortium) aantoonbaar minimaal aan de volgende voorwaarden voldoet:
 - a. een gemiddelde jaaronzet over de afgelopen twee boekjaren van ten minste €7.500.000,-;
 - b. een positief eigen vermogen en een positief werkkapitaal, dusdanig dat op basis daarvan aannemelijk is dat het beoogde project tot volledige realisatie kan worden gebracht;
 - c. ten minste drie projecten gerealiseerd als risicodragend ontwikkelaar en/of belegger voor (gestapelde) woningbouwontwikkeling in dorps context, waarbij de gestelde eisen uit de Verkoopleidraad in acht worden genomen.
- 3.4** De Deelnemer verklaart (al dan niet tezamen met de andere partijen met wie hij een consortium vormt) te voldoen aan deze minimumeisen. Indien de Gegadigde/Deelnemer een consortium betreft, dient de grootste partij die onderdeel uitmaakt van dat consortium zelfstandig te voldoen aan de onder a en b genoemde eisen en dient die partij dat afzonderlijk te verklaren.
- 3.5** Onder 'risicodragend' wordt in dit kader verstaan dat de betreffende Deelnemer als entiteit/rechtspersoon met eigen vermogen een substantieel financieel risico heeft gedragen in het betreffende referentieproject, niet zijnde een rol als opdrachtnemer en/of adviseur.
- 3.6** Indien twee of meer Deelnemers samen een consortium vormen die niet ieder voor zich maar slechts gezamenlijk aan voornoemde minimumeisen voldoen, dan heeft de Gemeente het recht om, indien één van de partijen die onderdeel uitmaakt van het consortium zich gedurende de looptijd van de Procedure

Verkoopleidraad

terugtrekt, opnieuw te toetsen of de overgebleven partij/partijen nog wel aan voornoemde minimumeisen voldoet/voldoen. Slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente kan een nieuwe partij de plaats van de weggevallen partij in het consortium innemen.

- 3.7** De Gemeente behoudt zich – op elk moment gedurende de Procedure en tevens na het eventueel sluiten van de Overeenkomst – het recht voor om van de Deelnemer een objectieve onderbouwing van voornoemde zaken te verlangen, welke de Gemeente tevens kan (laten) toetsen.
- 3.8** De Gemeente behoudt zich het recht voor om een Deelnemer waarover op enig moment gereede twijfel is of die partij wel voldoende solvabel en/of financieel daadkrachtig is in de zin van onderhavig artikel – al dan niet op basis van in het kader van het vorige lid verkregen informatie – uit te sluiten van (verdere) deelname aan de Procedure.

JURIDISCHE BINDING PROCEDURE

- 4.1** Geen enkele medewerker van de Gemeente en geen van de door de Gemeente ingeschakelde derden is bevoegd of gemachtigd (garantie)verklaringen te verstrekken of overeenkomsten aan te gaan met betrekking tot de Planlocatie of de Gemeente in welke vorm dan ook te binden. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente besluit hierover.
- 4.2** De Deelnemer erkent het recht van de Gemeente om, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van kosten en/of schade:
- zonder opgave van redenen niet tot gunning over te gaan, de Procedure te beëindigen, te wijzigen of daarop nadere voorwaarden van toepassing te verklaren en/of de Dataset te wijzigen of aan te vullen;
 - onderhandelingen of gesprekken op enig moment te beëindigen, ongeacht in welk stadium die zich bevinden;
 - met één of meer Deelnemers die een Aanbieding hebben gedaan – al dan niet gelijktijdig – in overleg te treden teneinde verduidelijking te krijgen over die Aanbieding, hetgeen van de zijde van de Gemeente geheel vrijblijvend is;
 - in bijzondere gevallen gemotiveerd een Overeenkomst aan te gaan met een ander dan de partij die de Aanbieding heeft gedaan met de beste prijs-kwaliteitverhouding.
- 4.3** Van aanvaarding van een Aanbieding door de Gemeente is pas sprake als de Overeenkomst tot stand is gekomen. Voor dat moment bestaat voor de Gemeente geen enkele (precontractuele) binding jegens een Deelnemer van deze Procedure. De Deelnemer zal nimmer enige exclusiviteit claimen jegens de Gemeente ten aanzien van de onderhandelingen en/of de Procedure, behoudens de exclusiviteit en binding die voor de Voorlopige Contractspartij (de Deelnemer aan wie voorlopig is gegund) voortvloeien uit de Overeenkomst.
- 4.4** De definitieve contractspartij kan pas aanspraak maken op afname van de Planlocatie indien Partijen een onvoorwaardelijke Overeenkomst hebben gesloten waarin een kooptitel is opgenomen.
- 4.5** De voorlopige contractspartij erkent het recht van de Gemeente om – indien partijen er niet in slagen om de Overeenkomst met elkaar te sluiten – een Overeenkomst te sluiten met een andere Deelnemer, zonder dat de Gemeente dan gehouden is tot het betalen van een kosten- en/of schadevergoeding (behoudens de deelnamevergoeding) aan de voorlopige contractspartij met wie zij niet tot een Overeenkomst heeft kunnen komen. Deelnemer is zich ervan bewust dat voorlopige gunning, definitieve gunning en het sluiten van de Overeenkomst te allen tijde geschieden onder voorbehoud van instemming van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente en dat daar derhalve slechts juridische binding uit voortvloeit indien en nadat een dergelijk besluit is genomen en de Overeenkomst is ondertekend.

Accepteert in dit kader de volgende op de Procedure van toepassing zijnde voorwaarden:

SELECTIE DEELNEMERS

- 5.1** De Gemeente maakt de Procedure openbaar bekend en nodigt belangstellenden vanaf dat moment uit zich voor de Procedure aan te melden door middel van ondertekening en toezending van deze Voorwaarden en bijbehorende documenten. De Gemeente geeft, desgevraagd, schriftelijk nadere informatie over de Procedure.
- 5.2** Een gegadigde voor de Procedure moet uiterlijk op de in de Verkoopleidraad genoemde datum (Nederlandse tijd) de door hem origineel, door de daartoe vertegenwoordigingsbevoegde natuurlijke persoon/personen ondertekende Deelnamevoorwaarden inleveren. Inlevering geschiedt uitsluitend digitaal per e-mail naar het in de Verkoopleidraad genoemde e-mailadres.
- 5.3** Bij de rechtsgeldig ondertekende Deelnamevoorwaarden dienen de belangstellenden de volgende gegevens aan te leveren:
- a. een recent uittreksel uit het Handelsregister van elke partij (niet ouder dan drie maanden), waaruit blijken: de statutaire naam, de zetel en het volledige adres van de rechtspersoon, alsmede naam, voornamen, geboorteplaats en -datum, volledig adres en kwaliteit van de bestuurder(s) of perso(o)n(en) die krachtens statuten, reglement of wet bevoegd is/zijn namens de rechtspersoon een Voorstel en Aanbieding uit te brengen;
 - b. indien de bevoegde bestuurder(s) van een belangstellende een rechtspersoon is/zijn, dient gelijktijdig tevens een uittreksel uit het Handelsregister van die rechtspersoon te worden overgelegd, teneinde de persoonlijke ondertekeningsbevoegdheid te kunnen verifiëren;
 - c. indien de Deelnamevoorwaarden worden ondertekend namens een buitenlandse rechtspersoon: een legal opinion (in zowel Engelse als Nederlandse taal), met een datering van maximaal zeven dagen voor ondertekening van de Voorwaarden, van een advocaat of notaris van het land van herkomst van de rechtspersoon, waaruit blijkt:
 - i. dat degene(n) die de Deelnamevoorwaarden heeft/hebben ondertekend op het tijdstip van ondertekening vertegenwoordigingsbevoegd was/waren;
 - ii. dat de rechtspersoon namens wie de Deelnamevoorwaarden werden ondertekend rechtsgeldig is opgericht en bestaat volgens het recht van het betreffende land;
 - iii. dat geen juridische belemmeringen bestaan voor de verkoop van de gronden en/of opstallen aan de rechtspersoon;
 - d. een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de namens de belangstellende(n) tot ondertekening bevoegde personen dat nog minimaal geldig is tot zes maanden na het einde van de Procedure volgens de huidige planning;
 - e. indien sprake is van een samenwerking of consortium: een kernachtige beschrijving van de samenstelling van de samenwerking of het consortium, de rol-, taak- en risicoverdeling binnen het consortium en de penvoerder binnen het consortium of de samenwerking;
 - f. de gevraagde bescheidene zoals geformuleerd in de Verkoopleidraad.
- 5.4** Het is de Gemeente toegestaan om niet-ernstige gebreken/onvolledigheden/onjuistheden in een Plan van Aanpak binnen een redelijke termijn te laten herstellen door de betreffende Deelnemer. De Gemeente is daartoe evenwel niet verplicht. In geval van ernstige gebreken/onvolledigheden/onjuistheden kan de Gemeente besluiten om een Deelnemer uit te sluiten van verdere beoordeling. Gebreken/onvolledigheden/onjuistheden kunnen ook leiden tot een lagere beoordeling van het plan van aanpak

Verkoopleidraad

- 5.5 De beoordelingscommissie stelt naar aanleiding van de ontvangen Inschrijvingen, na haar beoordeling de voorlopige rangorde vast. De beoordelingscommissie rapporteert de uitslag aan de bestuurlijke opdrachtgever/ verantwoordelijk portefeuillehouder, waarna de rangorde definitief wordt.
- 5.6 De Gemeente informeert hierna de drie geselecteerde Deelnemers voor de volgende ronde. Tevens informeert de Gemeente de Gegadigden die niet zijn geselecteerd voor de volgende ronde.
- 5.7 De Gegadigden die niet zijn geselecteerd, worden door de Gemeente in de gelegenheid gesteld om gedurende een periode van 7 kalenderdagen bezwaar aan te tekenen tegen het besluit van de Gemeente om de betreffende Deelnemer niet te selecteren. Het aantekenen van bezwaar is uitsluitend mogelijk door middel van het aanspannen van een kort geding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem.

VOORLOPIGE GUNNING

- 6.1 De Gemeente nodigt de geselecteerde Deelnemers uit voor ten minste een individueel dialooggesprek en zorgt ervoor dat direct na verzending van deze uitnodiging deze Deelnemers toegang krijgen tot de Dataset.
- 6.2 Door de Gemeente zijn ten minste de navolgende onderwerpen en uitgangspunten vastgesteld als bespreekpunten voor het dialooggesprek:
 - a. de door de Deelnemer tot een (concept)schetsontwerp uitgewerkte visie voor de locatie, gebaseerd op zijn Voorstel, waarvan wordt geacht dat de Deelnemer deze kort presenteert aan en bespreekt met de Gemeente;
 - b. de aandachtspunten van de Gemeente naar aanleiding van de aangeleverde gegevens door de betreffende Deelnemer;
 - c. de ruimtelijke, functionele en planningstechnische afhankelijkheden tussen de plannen voor de locatie en de naastgelegen omgeving;
 - d. de procedurele integratie van het planvoornemen rondom verdere participatie, ruimtelijk plan en omgevingsvergunning.
 - e. eventuele opmerkingen op de concept-Overeenkomst, met dien verstande dat de dialoogronde de enige gelegenheid is om opmerkingen te plaatsen en te bespreken bij de conceptovereenkomst(en), zonder dat de Deelnemer daar enig recht op aanpassing van de conceptovereenkomst(en) aan kan ontlenen. Eventuele opmerkingen bij de conceptovereenkomst(en) die bij de Aanbieding nog reesteren, is de Gemeente niet verplicht over te nemen en kan de Gemeente na voorlopige gunning naast zich neerleggen. Opmerkingen op de conceptovereenkomst(en) die bij de Aanbieding nog reesteren, kunnen ook leiden tot een lagere beoordeling op het onderdeel robuustheid van de Aanbieding;
 - f. fiscale aspecten van de grondoverdracht en zekerheden.
- 6.4 De Gemeente behoudt zich het recht voor om te besluiten om tijdens de dialoogronde (collectieve dan wel individuele) gesprekken met derde partijen te organiseren, mocht dat naar het oordeel van de Gemeente nuttig of nodig zijn voor een goede uitwerking van de Aanbieding.
- 6.5 Het is de Gemeente toegestaan om door een bepaalde Deelnemer aangedragen aanvullende onderwerpen (geanonimiseerd) te delen met de andere Deelnemers teneinde een gelijk speelveld van informatie voor alle Deelnemers te creëren.
- 6.6 De Gemeente draagt zorg voor de verslaglegging van de dialooggesprekken. De verslagen van gesprekken met een bepaalde Deelnemer zullen niet met andere Deelnemers worden gedeeld en dienen als vertrouwelijk te worden beschouwd.

INDIENEN AANBIEDING

- 8.1** Door de Gemeente zijn de criteria vastgesteld in de Verkoopleidraad. De Gemeente behoudt zich het recht voor om het in dit artikellid bepaalde naar aanleiding van de uitkomsten van de dialooggesprekken aan te vullen en/of aan te scherpen en zal dat alsdan tijdig schriftelijk melden aan de Deelnemers.
- 8.2** Na afronding van de dialooggesprekken wordt van de Deelnemers verwacht dat zij uiterlijk op de in de Verkoopleidraad genoemde datum (Nederlandse tijd) hun Aanbieding inleveren. Inlevering geschiedt uitsluitend digitaal per e-mail naar het in de Verkoopleidraad genoemde e-mailadres. De Deelnemer ontvangt van de Gemeente een digitale ontvangstbevestiging.
- 8.3** Een Aanbieding dient ten minste te bevatten:
- a. het definitieve ruimtelijke voorstel;
 - b. de gegevens per Deelnemer, doch louter indien en voor zover daarin zaken gewijzigd zijn c.q. aangevuld dienen te worden;
 - c. een separate, rechtsgeldig door alle vertegenwoordigingsbevoegde personen van de Deelnemers ondertekende aanbiedingsbrief, waarin de Deelnemer het volgende aanvullend verklaart aan de Gemeente:
 - i. dat de Deelnemer kennis heeft genomen van de in de Dataset gepubliceerde gegevens en dat de Aanbieding is gebaseerd op de in de Dataset gepubliceerde gegevens;
 - ii. dat de Deelnemer de door de Gemeente kenbaar gemaakte complicaties en risico's die zijn verbonden aan de afname, ontwikkeling en exploitatie van de locatie aanvaardt en daar rekening mee heeft gehouden bij het uitbrengen van zijn Aanbieding;
 - iii. dat de Deelnemer alle verplichtingen aanvaardt die voortvloeien uit (het eventueel selecteren van) zijn Aanbieding;
 - d. een deugdelijke financiële onderbouwing van de Aanbieding.
- 8.4** Een Aanbieding dient minimaal het niveau van een conceptueel ontwerp te hebben en dient te zijn gebaseerd op het Plan van Aanpak van de betreffende Deelnemer. Een Deelnemer kan ook meer/andere dan voornoemde onderwerpen opnemen in zijn Aanbieding, doch de beoordelingscommissie is niet verplicht die te betrekken bij haar beoordeling van de Aanbieding.
- 8.5** Indien de Aanbieding te laat is ontvangen door de Gemeente, leidt dat tot uitsluiting van de betreffende Deelnemer en zal de betreffende Aanbieding niet in beoordeling worden genomen.
- 8.6** De door de Gemeente tijdig ontvangen Aanbiedingen worden door de Gemeente beoordeeld:
- a. de Gemeente neemt kennis van de inhoud van elke Aanbieding en beoordeelt deze op geldigheid en volledigheid overeenkomstig de Deelnemervevoorwaarden en Verkoopleidraad;
 - b. de Gemeente draagt zorg voor sluiting/bevriezing van de Dataset.
- 8.7** Het is de Gemeente toegestaan om niet-ernstige gebreken/onvolledigheden/onjuistheden in een Aanbieding binnen een redelijke termijn te laten herstellen door de betreffende Deelnemer. De Gemeente is daartoe evenwel niet verplicht. In geval van ernstige gebreken/onvolledigheden/onjuistheden kan de Gemeente besluiten om een Aanbieding uit te sluiten van verdere beoordeling. Gebreken/onvolledigheden/onjuistheden kunnen ook leiden tot een lagere beoordeling van een Aanbieding.
- 8.8** Bij de beoordeling zal de beoordelingscommissie eerst het onderdeel kwaliteit beoordelen, zonder kennis te nemen van de financiën. Daarbij zal eerst ieder lid van de beoordelingscommissie individueel zijn beoordeling maken en vervolgens komt de beoordelingscommissie bijeen om op basis van die individuele beoordelingen tot consensus te komen. Pas na deze beoordeling wordt separaat het onderdeel financiën beoordeeld.

Verkoopleidraad

- 8.9** De beoordelingscommissie stelt naar aanleiding van de ontvangen Aanbiedingen haar beoordeling en de voorlopige rangorde vast. De beoordelingscommissie rapporteert de uitslag aan het college van burgemeester en wethouders voor besluitvorming. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente stelt daarmee de definitieve rangorde vast.
- 8.10** De Gemeente behoudt zich expliciet het recht voor om de Procedure als mislukt c.q. ongeldig te verklaren en te beëindigen c.q. niet te gunnen indien de Aanbieding met de beste prijs-kwaliteitverhouding de ondergrens voor Aanbieding zoals opgenomen in de Verkoopleidraad niet behaalt.
- 8.11** Elke Deelnemer blijft aan zijn Aanbieding gebonden tot het moment dat de Overeenkomst tot stand is gekomen, doch in ieder geval 120 dagen na indiening van de Aanbieding, een en ander tenzij:
- de Gemeente eerder schriftelijk aan hem bevestigt dat de Procedure wordt beëindigd zonder dat een definitieve gunning tot stand is gekomen; of
 - de Gemeente eerder schriftelijk mededeelt dat zij deze Deelnemer niet meer aan zijn Aanbieding houdt.

CONTRACTRONDE, GUNNING EN GELDIGHEID

- 9.1** Het college van burgemeester en wethouders besluit na de vaststelling van de rangorde van de Aanbiedingen tevens dat zij:
- overgaat tot voorlopige gunning, of;
 - de Procedure zal beëindigen zonder tot gunning over te gaan, al dan niet met voortzetting van de Procedure op andere wijze.
- 9.2** Zodra de Gemeente een schriftelijke mededeling heeft gedaan omtrent de voorlopige gunning, deelt zij dit schriftelijk mee aan elk van de Deelnemers onder vermelding van een motivering op hoofdlijnen van haar keuze en onder vermelding van de naam van de Deelnemer die de Gemeente voornemens is aan te wijzen als Voorlopige Contractspartij.
- 9.3** De Deelnemers die niet worden aangemerkt als Voorlopige Contractspartij worden door de Gemeente in de gelegenheid gesteld om gedurende een periode van 21 kalenderdagen bezwaar aan te tekenen tegen het besluit van de Gemeente om tot voorlopige gunning aan de betreffende Deelnemer die is aangemerkt als Voorlopige Contractspartij over te gaan. Het aantekenen van bezwaar is uitsluitend mogelijk door middel van het aanspannen van een kort geding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem.
- 9.4** Indien de Gemeente besluit over te gaan tot voorlopige gunning en voornoemde bezwaarmogelijkheid ongebruikt is verstreken, zorgen de Gemeente en de Voorlopige Contractspartij er in onderling overleg voor dat zo spoedig mogelijk kan worden gekomen tot ondertekening van de Overeenkomst. Indien wel sprake is van een Deelnemer die gebruik maakt van voornoemde bezwaarmogelijkheid, gaan de Gemeente en de Voorlopige Contractspartij niet eerder over tot het sluiten van de Overeenkomst dan nadat de voorzieningenrechter een voor hen gunstige uitspraak in kort geding heeft gedaan.
- 9.5** Pas op het moment dat de Overeenkomst is gesloten komt de definitieve gunning tot stand. De Gemeente en de Voorlopige Contractspartij zullen ter bevestiging daarvan de Overeenkomst ondertekenen.
- 9.6** Nadat de Gemeente en de Voorlopige Contractspartij de Overeenkomst hebben gesloten, deelt de Gemeente dit schriftelijk mee aan elk van de Deelnemers.
- 9.7** Indien de Gemeente besluit om niet over te gaan tot definitieve gunning/verkoop van de Planlocatie, staat het de Gemeente vervolgens vrij om met één of meer derden afspraken te maken over de ontwikkeling van de Planlocatie. In dat geval kan de Gemeente tevens in overleg treden met één of meer van de andere Deelnemers dan de Voorlopige Contractspartij, teneinde te onderzoeken of het mogelijk is met hen een overeenkomst aangaande de Planlocatie te sluiten. Dat doet de Gemeente alsdan in volgorde van de rangorde van de Aanbiedingen zoals die is vastgesteld.

DOCUMENTATIE EN INFORMATIE

- 10.1** De Documentatie is verstrekt teneinde Deelnemer in de gelegenheid te stellen nader onderzoek te doen. Tot de documentatie behoren onder meer:
- a. de Verkoopleidraad, inclusief bijlagen;
 - b. deze Deelnamevoorwaarden
 - c. de overige informatie voor Deelnemers, zoals opgenomen of nog op te nemen in de Dataset.
- 10.2** De door de Gemeente verstrekte informatie is op basis van de bekende gegevens naar beste weten verstrekt. Deze informatie kan na voorafgaande kennisgeving aan de Deelnemer wijziging en/of aanvulling ondergaan.
- 10.3** Gedurende de Procedure is de Dataset leidend inzake de informatievoorziening.
- 10.4** Gelijktijdig met het vaststellen van de rangorde van de Conceptuele plannen en Aanbiedingen zal de Dataset worden gefixeerd, vastgelegd en toegevoegd aan de Overeenkomst.
- 10.5** De Deelnemer verklaart dat de informatie die door hem is of zal worden verstrekt in het kader van de Procedure correct en actueel is en dat er ten opzichte van reeds eerder door hem verstrekte informatie geen inhoudelijke wijzigingen zijn.

SLOTBEPALINGEN

- 11.1** Alle vragen, mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen in verband met de Procedure kunnen alleen schriftelijk en digitaal per e-mail worden gedaan.
- 11.2** In geval van bijlagen bij een e-mail die gezamenlijk groter zijn dan 10 MB dient gewerkt te worden met clouddienst (of een daaraan gelijkwaardig middel) voor digitale aanlevering van documenten. Informatie in papieren vorm wordt niet geaccepteerd.
- 11.3** Op de Procedure en alle eventuele daaruit voortvloeiende en/of daarmee verband houdende overeenkomsten, waaronder het onderhavige document, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 11.4** Voor zover niet nadrukkelijk anders wordt bepaald, worden alle geschillen voortvloeiende uit en/of verband houdende met de Procedure en de daaruit voortvloeiende en/of daarmee verband houdende overeenkomsten beslecht door de daartoe bevoegde civiele rechter te Haarlem.
- 11.5** Alle door een Deelnemer aan de Gemeente verstrekte informatie, stukken, mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen dienen te zijn gesteld in de Nederlandse taal.
- 11.6** Waar in dit document wordt gesproken over Deelnemer moet daaronder tevens worden verstaan diens moederverenootschap en alle groepsverenootschappen als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek, alsmede hun aandeelhouders, bestuurders en commissarissen, werknemers en/of adviseurs.
- 11.7** Het niet of niet tijdig uitoefenen door de Gemeente van een recht houdt expliciet niet de afstanddoening van dat recht in. Eventuele afstanddoening door de Gemeente van een recht uit de Voorwaarden kan slechts schriftelijk plaatsvinden.
- 11.8** De Gemeente behoudt zich het recht voor om een Deelnemer die in strijd handelt (of heeft gehandeld) met de Voorwaarden uit te sluiten van (verdere) deelname aan de Procedure of om een eventuele aangegane Overeenkomst onmiddellijk te ontbinden, een en ander zonder dat de Gemeente verplicht is tot enige kosten- en/of schadevergoeding.

Verkoopleidraad

- 11.11** Degene die de Voorwaarden, een Plan van Aanpak en/of een Aanbieding heeft ingediend, verklaart dat hij er jegens de Gemeente voor instaat dat hij (samen met de eventuele medeondertekenaars) bevoegd is de Deelnemer rechtsgeldig te vertegenwoordigen.

Bijlage II. Beoordelingscriteria

Hieronder wordt per onderdeel aangegeven op welke aspecten de beoordelingscommissie zal gaan beoordelen. Ieder lid beoordeelt eerst individueel, waarna in overleg overeenstemming wordt bereikt. Het niet tijdig voldoen aan de indieningsvereisten leidt tot uitsluiting van verdere deelname.

Per criterium wordt een score toegekend van 0 tot 10:

0 = ontbreekt of is onaanvaardbaar

4 = onvoldoende

6 = voldoende

8 = goed

10 = zeer goed / onderscheidend

De scores worden vermenigvuldigd met de wegingsfactor. De totaalscore wordt bepaald door optelling van de gewogen scores per criterium. De som van de gewogen scores bepaalt de eindscore en daarmee rangorde tot andere inschrijvers.

	Selectie	Gunning
<p>Ruimtelijke kwaliteit (0-10 punten)</p> <p>Het plan van aanpak of conceptueel plan met aanbieding scoort hoger naarmate:</p> <ol style="list-style-type: none"> concreet wordt onderbouwd hoe het plan bijdraagt aan een kwalitatief hoogwaardige invulling van het stedenbouwkundig plan, met aandacht voor: verblijfskwaliteit, de aansluiting op de bestaande wijk, de overgang tussen openbaar en privé en een passend woonmilieu voor de beoogde doelgroep wordt gecreëerd; een uitgewerkte visie wordt gepresenteerd op de Collectieve tuin met aandacht voor een de overgang tussen privé en openbaar en een duidelijke koppeling met het BOSS-principe; het plan zich met een duidelijke eigen identiteit, eigentijds inpast binnen het karakter van de bestaande wijk; <p><i>Deelnemers worden uitgedaagd het vastgestelde stedenbouwkundig plan als vertrekpunt te nemen en op bovengenoemde aspecten aantoonbare meerwaarde te creëren.</i></p>	<p>30%</p>	<p>20%</p>

<p>Programmatistische kwaliteit (0-10 punten)</p> <p>Het plan van aanpak of conceptueel plan met aanbieding scoort hoger naarmate:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. concreet wordt onderbouwd hoe een kwalitatief woonprogramma wordt gerealiseerd dat aansluit op de beoogde doelgroep, met aandacht voor woontype, woonoppervlak en afwerkingsniveau. 2. overtuigend wordt onderbouwd hoe binnen de gestelde prijsgrenzen een zo aantrekkelijk mogelijk woonproduct wordt gerealiseerd, waarbij een lagere prijs dan het gestelde maximum als positief wordt beoordeeld. 3. de toewijzings – en verkoopstrategie concreet is gericht op de lokale woningmarkt en de doelgroep aantoonbaar wordt bereikt, 4. overtuigend wordt onderbouwd hoe de woningen beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep gedurende de afgesproken periode. <p><i>Deelnemers worden uitgedaagd een woonproduct te realiseren dat niet alleen voldoet aan de gestelde prijsgrenzen, maar dat jongeren en starters in Opmeer ook daadwerkelijk willen en kunnen bewonen.</i></p>	<p>30%</p>	<p>20%</p>
---	-------------------	-------------------

<p>Duurzaamheid en circulariteit (0-10 punten)</p> <p>Het plan van aanpak of conceptueel plan met aanbieding scoort hoger naarmate:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. aantoonbaar wordt onderbouwd hoe het plan op duurzaamheid verder gaat dan het gestelde minimum uit het Convenant, met concrete maatregelen op het vlak van bijvoorbeeld energieprestatie en netbewust bouwen; 2. circulaire principes concreet worden toegepast in ontwerp en bouw, waaronder hergebruik van materialen, toepassing van biobased of houtbouw, en mogelijk modulair bouwen wordt overwogen; <p><i>Deelnemers worden uitgedaagd om doelmatig en duurzaam om te gaan met de aanwezige bouwstoffen en na te denken over toepassing van houtbouw en netbewust bouwen. De beoordelingscommissie kijkt naar uitvoerbaarheid en de mate waarin het plan daadwerkelijk meerwaarde creëert ten opzichte van het meegegeven kader.</i></p>	<p>20%</p>	<p>10%</p>
--	-------------------	-------------------

Verkoopleidraad

<p>Procedure en samenwerking (0-10 punten)</p> <p>Het plan van aanpak of conceptueel plan met aanbieding scoort hoger naarmate:</p> <ol style="list-style-type: none">1. overtuigend wordt onderbouwd hoe de planning richting oplevering in 2028 wordt gehaald of versneld, met een concrete uitvoeringsstrategie inzicht in de belangrijkste mijlpalen, een heldere aanpak voor risicobeheersing en een concrete samenwerkingsaanpak met de gemeente.2. Een concrete aanpak wordt gepresenteerd hoe de buurt gedurende het gehele proces wordt betrokken (planvorming tot en met realisatie), conform de participatieaanpak van gemeente Opmeer. <p><i>Deelnemers worden uitgedaagd het plan zoveel mogelijk parallel aan de verkoopprocedure uit te werken, zodat direct na contractvorming kan worden gestart met de BOPA-procedure. Daarnaast wordt verwacht dat de buurt op een passende wijze geïnformeerd of betrokken wordt gedurende het proces.</i></p>	20%	20%
--	------------	------------

<p>Grondwaarde (7-9 punten)</p> <p>Scoringssystematiek grondwaarde:</p> <ul style="list-style-type: none">• laagste geldige bieding: score 7• hoogste geldige bieding: score 9• tussenliggende biedingen: lineair naar rato <p><i>Deelnemers worden uitgedaagd een financieel een zo gunstig mogelijk voorstel te doen.</i></p>	0%	30%
--	-----------	------------

Bijlage III. Stedenbouwkundigplan

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 <i>Murb</i> 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	
	- Ruimtegebruiksk kaart	

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

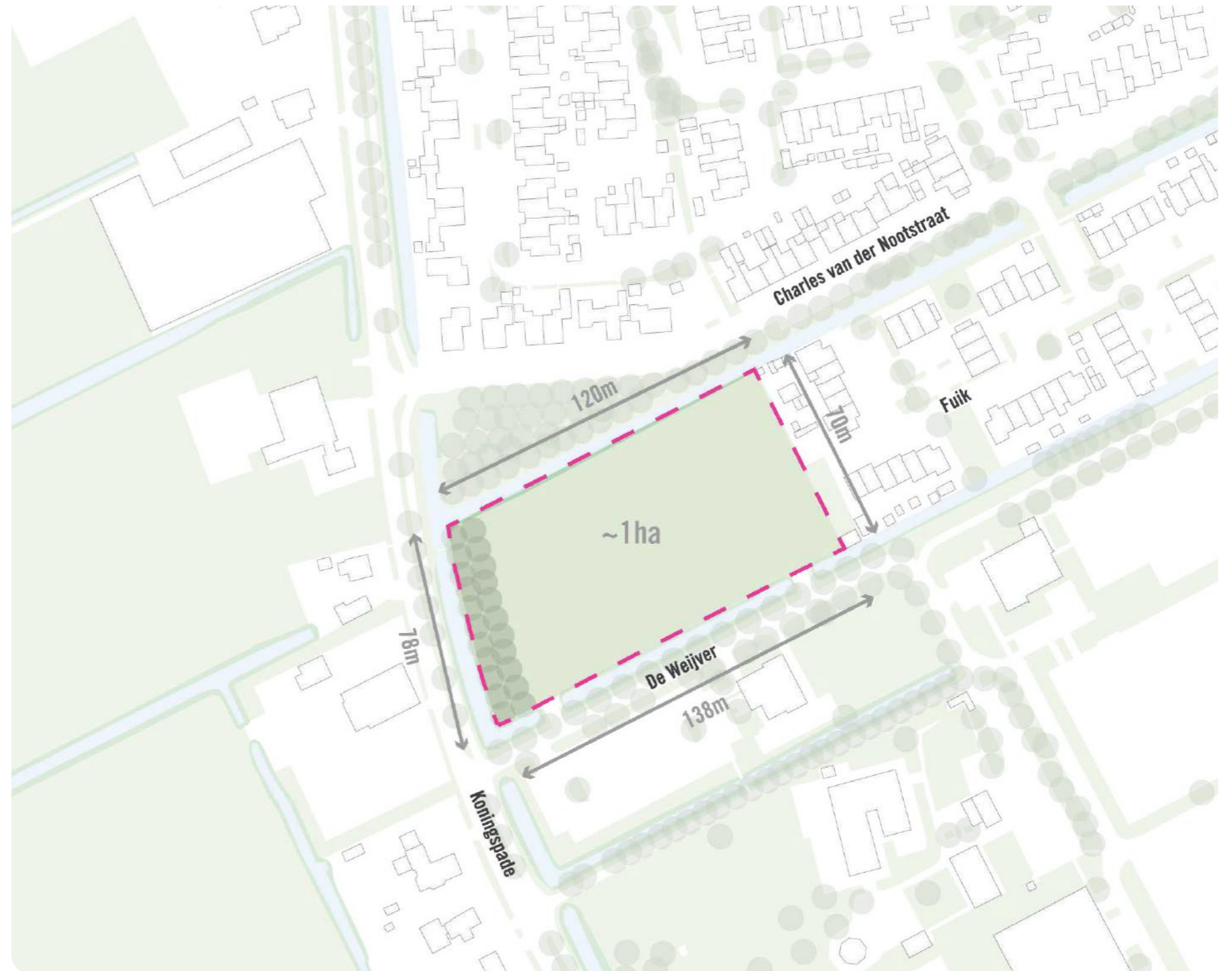
- Een groene en waterrijke omgeving
- Stimuleren van fietsen en wandelen
- Beoogde doelgroep jongeren en starters
- 45-50 woningen
- Parkeren binnen het plangebied
- 100% onder de betaalbare koop grens (€405.000 prijspeil 2025)
- Minimaal 30% sociale huur



2. PLANGEBIED EN OMGEVING

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



Koningspade



Zicht op locatie vanaf De Weijver



Koningspade - De Weijver



Zicht op locatie vanaf De Weijver



De Weijver

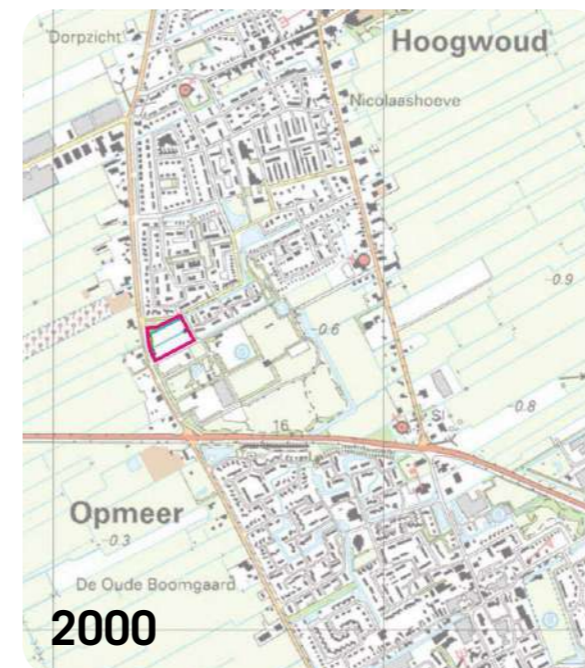
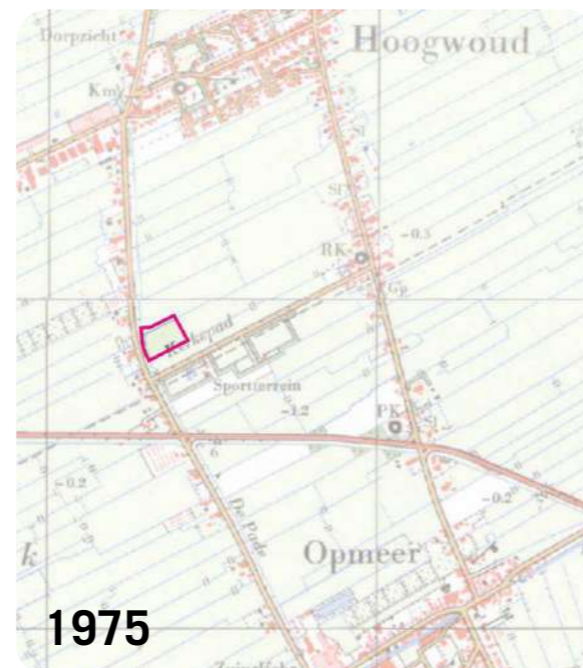
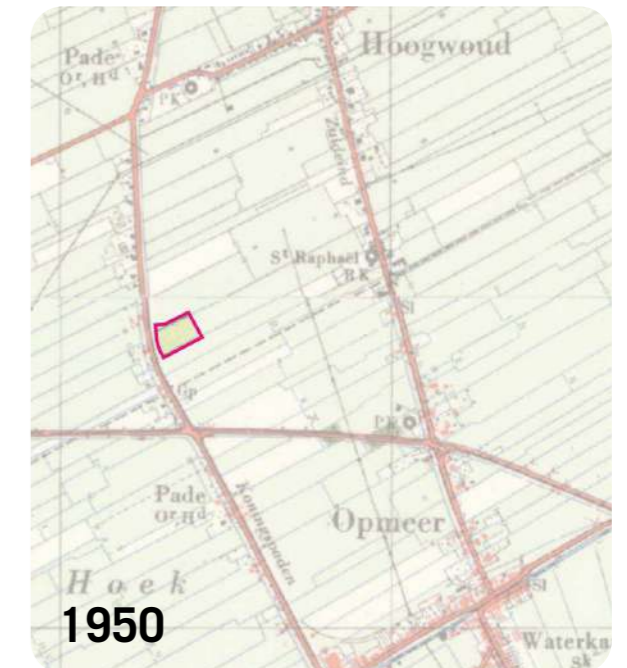
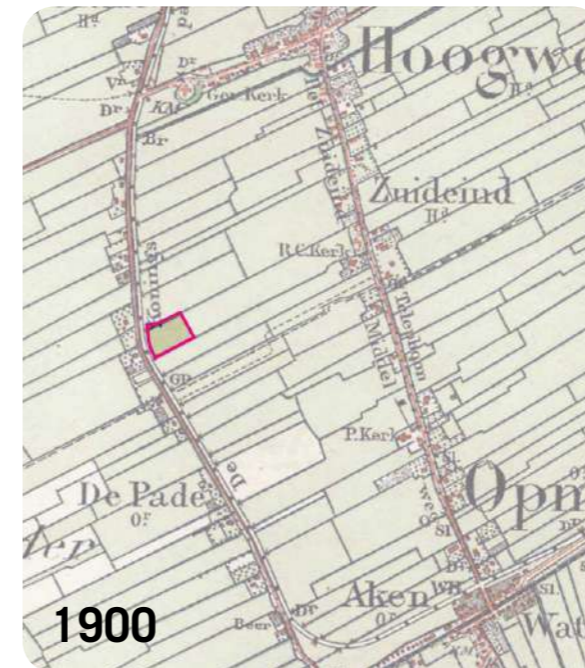
HISTORIE EN AANSLUITING OP OMGEVING

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 bouwperiodes 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.

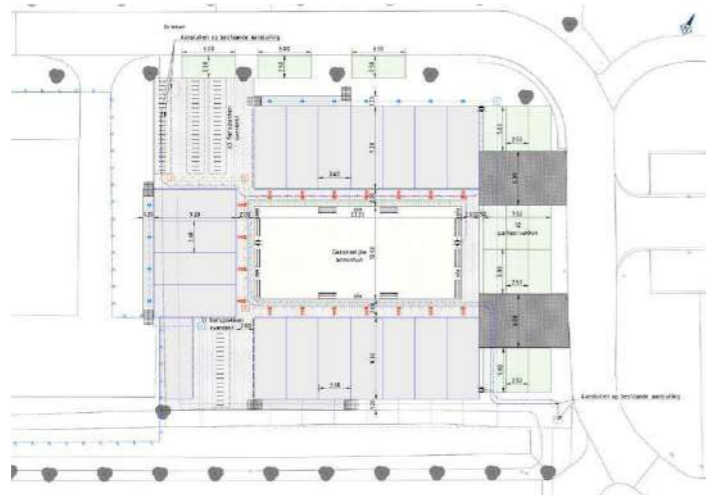


FUNCTIES

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.



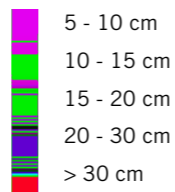
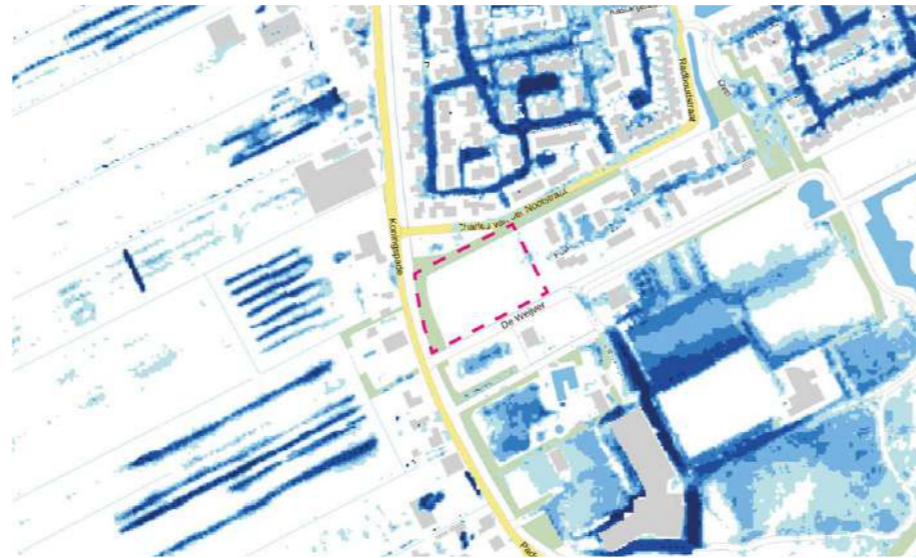
HOOGTE, WATER- EN GELUIDSOVERLAST

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

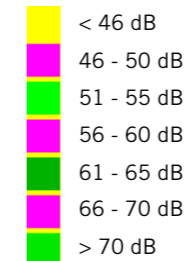
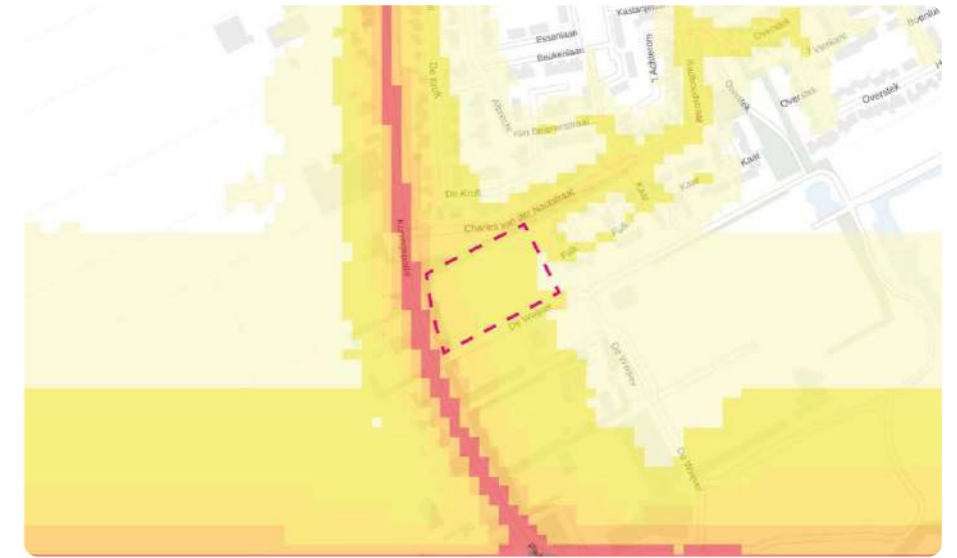
Er moet vanuit de eisen van het waterschap rekening worden gehouden met voldoende waterberging voor de ontwikkeling. Volgens de norm voor 2026¹ moet 15% van toevoeging verhard oppervlak als oppervlaktewater in het plan worden aangelegd. Hier zal in het plan ruimte voor moeten worden gemaakt. Een efficiënte 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.

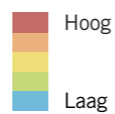
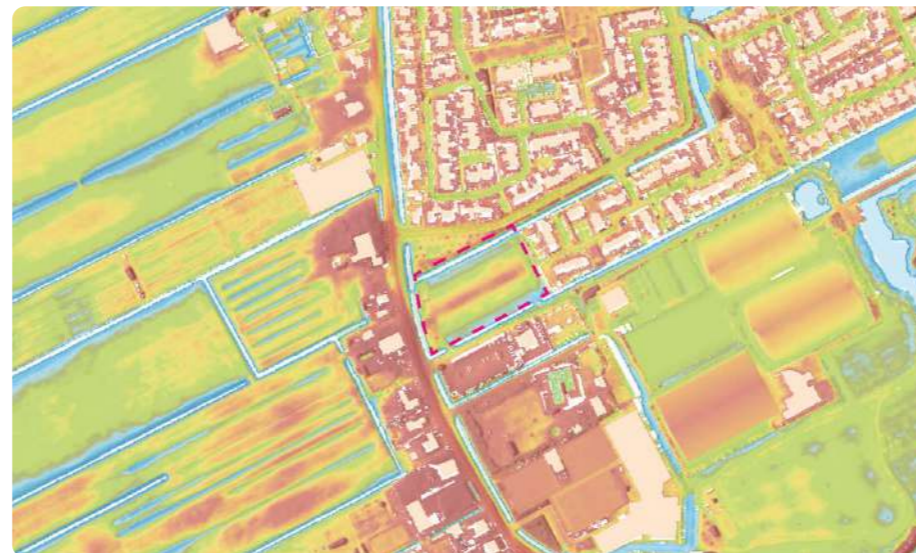
Het plangebied ligt naast een drukke weg, de Koningspade. Dit kan leiden tot enige geluidsoverlast. Deze mogelijke geluidsoverlast wordt wel beperkt door de afstand tot de woningen door de groene buffer met dichte begroeiing tussen de Koningspade en het plangebied.



Wateroverlast
Bron: Atlas Leefomgeving



Geluidsoverlast
Bron: Atlas Leefomgeving



Hoogtekaart
Bron: AHN

¹Artikel 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 m ²	1,0
Appartement 75-100 m2	1,3
Appartement > 100 m2	1,5
Rest bebouwde kom	
Kamerverhuur <30 m2	0,5
Appartement < 75 m ²	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

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 verband 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 leggen van de containers.

Parkeernormen gemeente Opmeer
Bron: Parkeernota gemeente Opmeer (2025)

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 geïnteresseerden.



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.

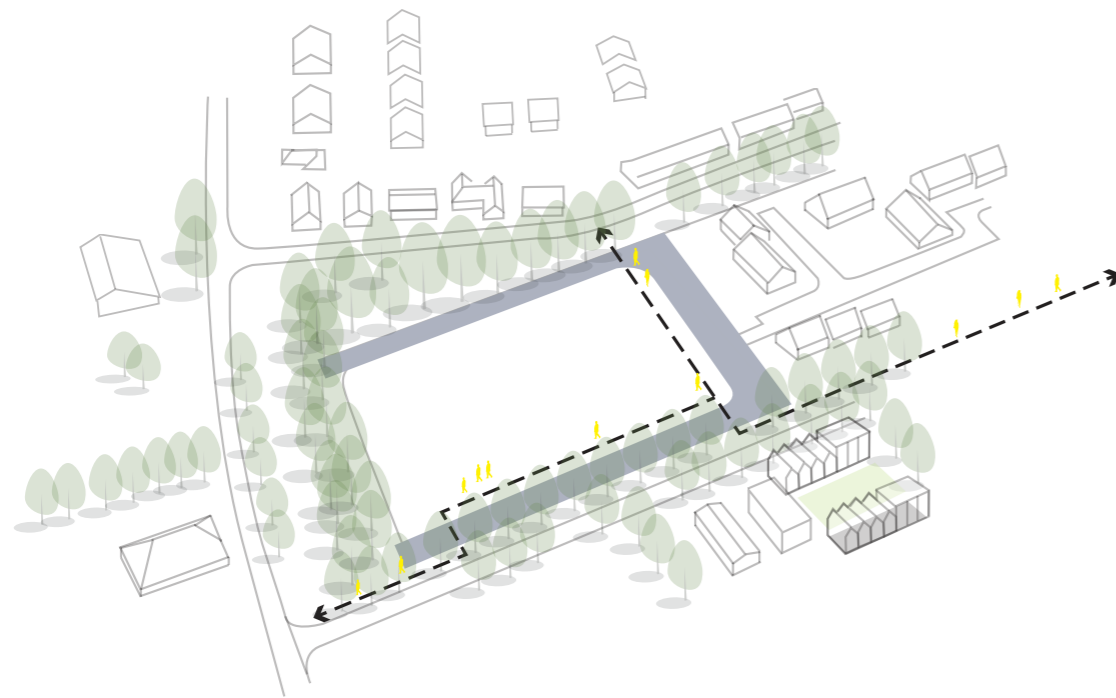
02 / WONEN OMSLOTEN DOOR WATER IN EEN GROENE OMGEVING



Door de benodigde extra waterberging in te zetten om voldoende afstand te maken tot aan de bestaande aanliggende woningen en 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.

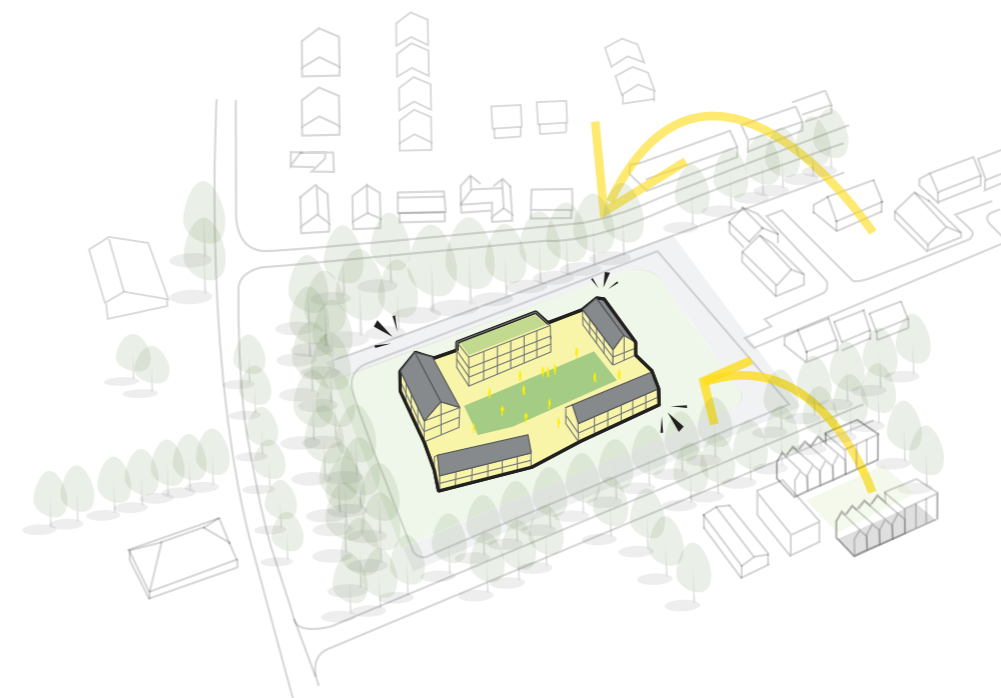
03 / VEILIGE ROUTES VOOR FIETSERS EN WANDELAARS



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

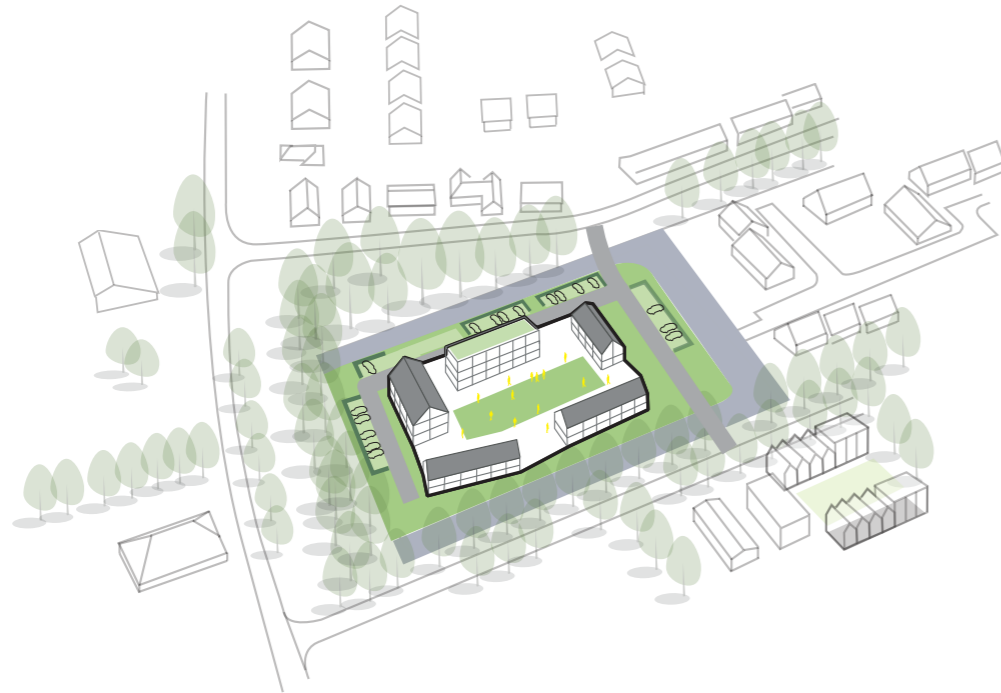


Op de locatie wordt ingezet op een nieuwe typologie, die zich onderscheidt van de woongebieden in de directe omgeving.

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

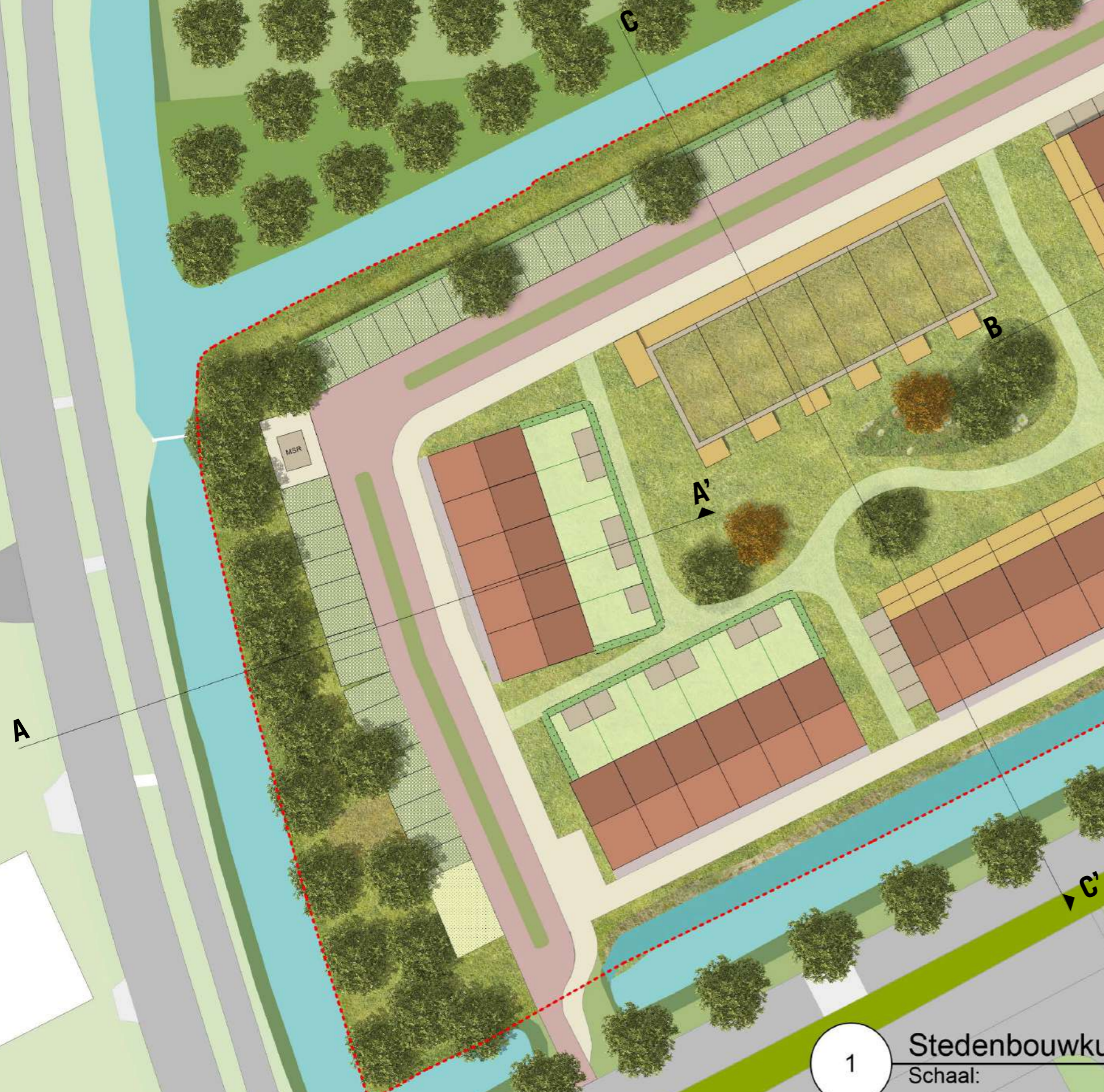


Door de opzet rond een groen erf wordt ingezet op een heldere formele buitenkant en vriendelijke groene binnenzijde.

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 m^l (circa 95 - 101 m² gbo)
-  Beneden bovenwoningen (9+9)
6 x 11,5 / 6 x 10 m^l (circa 56 - 88 m² gbo)
-  Appartementen (16)
5,5 x 11 m^l (circa 50 m² gbo)

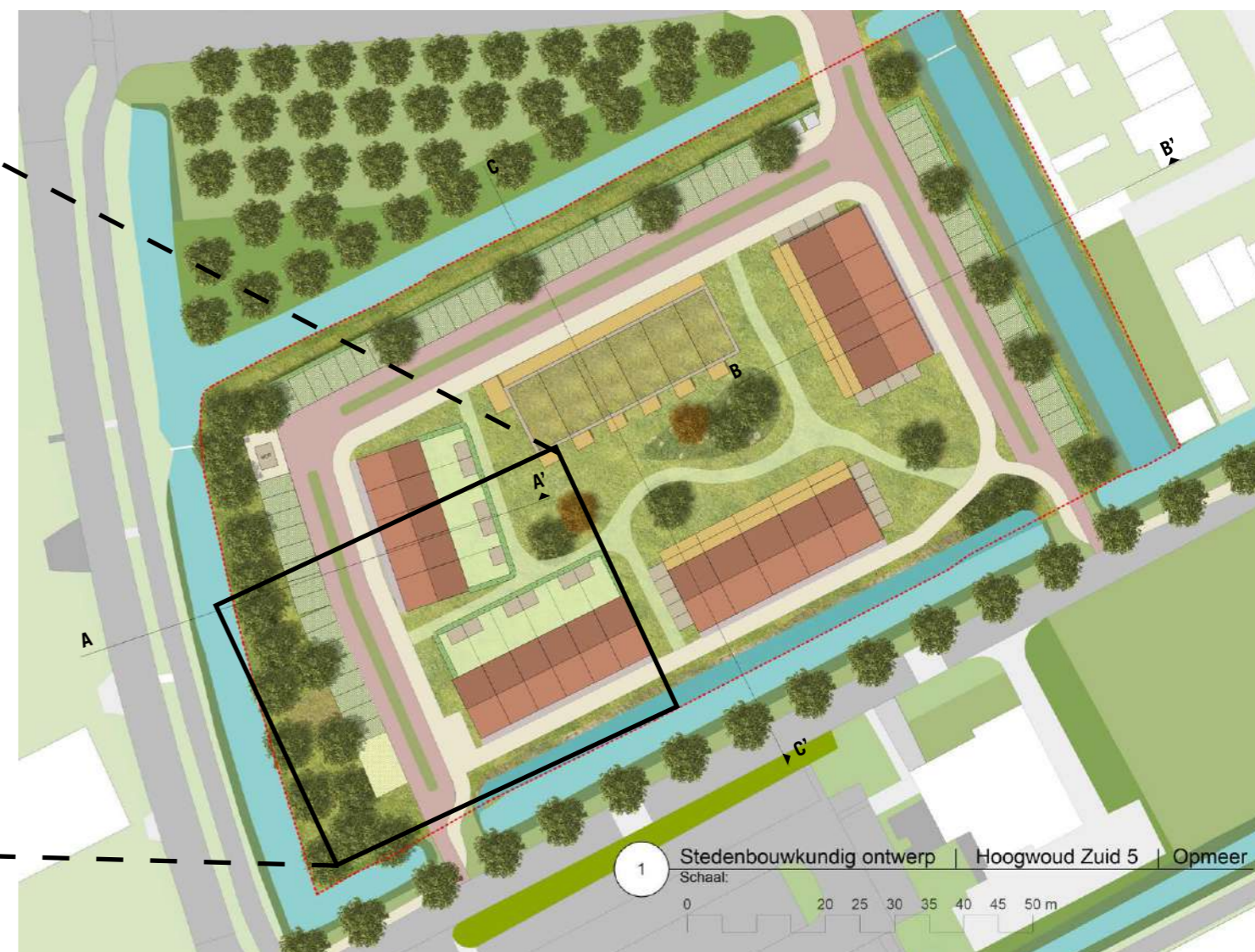
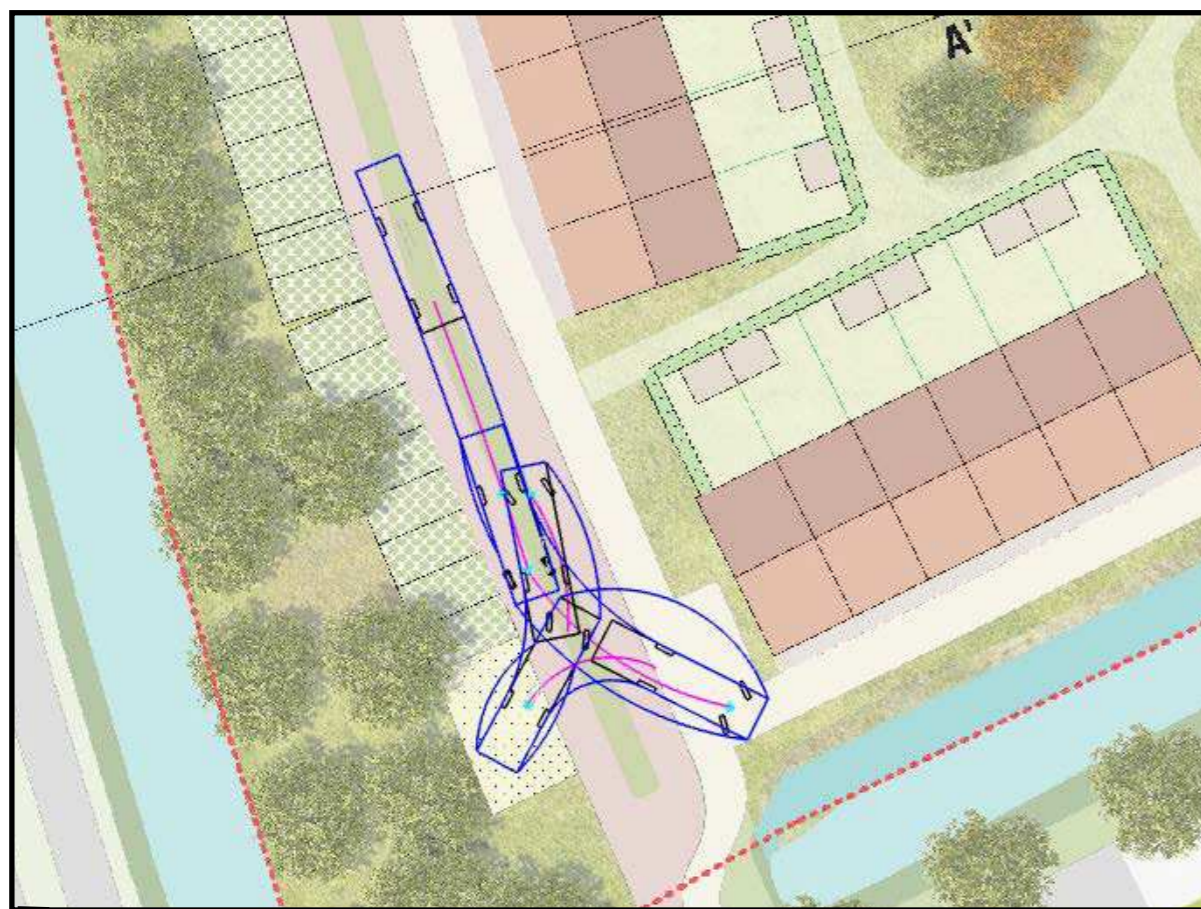
1

Stedenbouwkundig ontwerp | Hoogwoud Zuid 5 | Opmeer

Schaal:

0 20 25 30 35 40 45 50 m



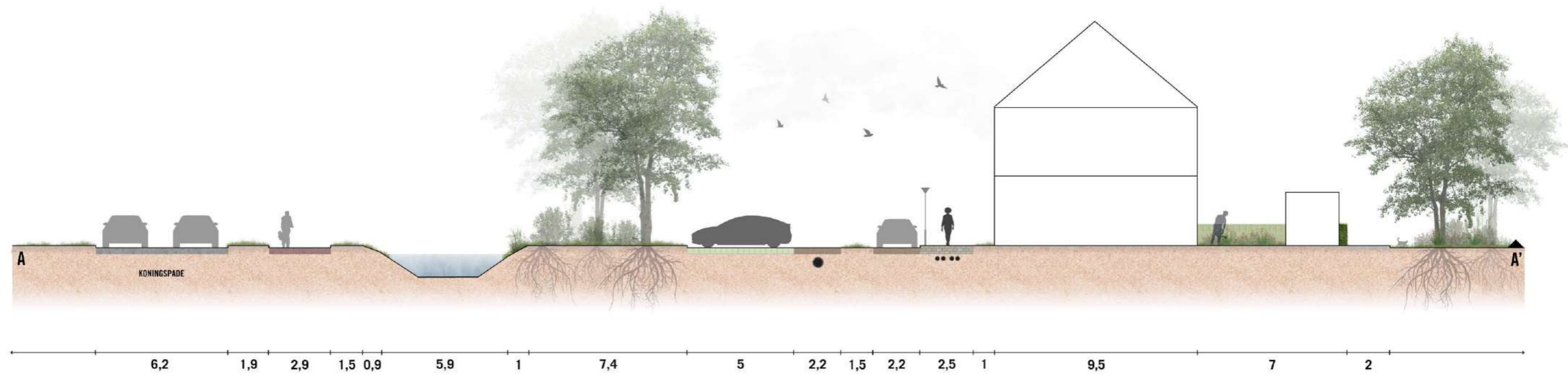


Aan de westzijde wordt een keermogelijkheid voor grotere voertuigen ingepast. Deze keermogelijkheid is gedimensioneerd op het maatgevende voertuig van de afvalophaaldienst.

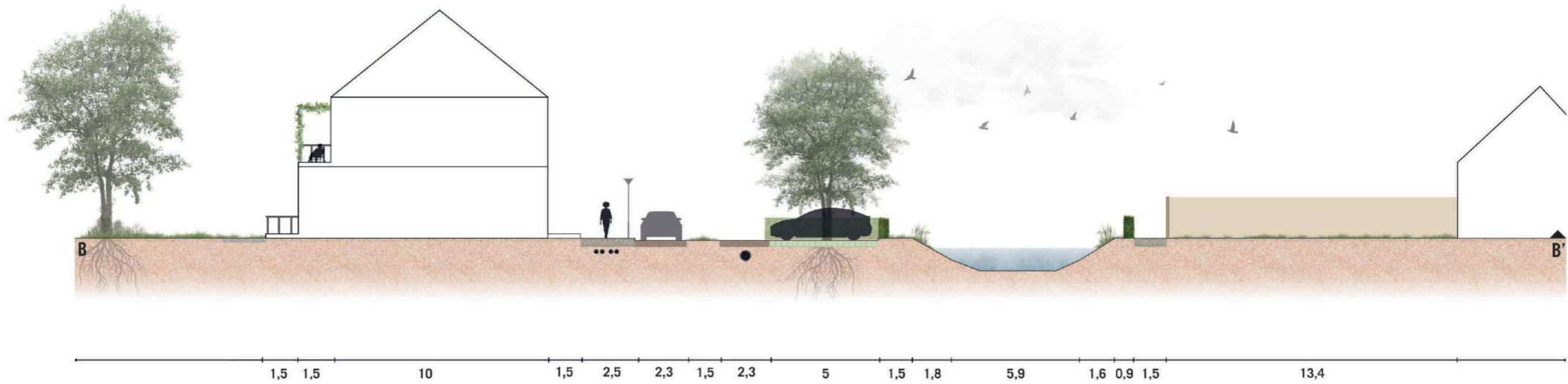
Deze keermogelijkheid wordt vormgegeven door overrijdbare delen aan weerszijden van de straat. Door deze uit te voeren in ander materiaal en eventueel een verbodsbordje toe te voegen, wordt parkeren op deze plek niet toegestaan.

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

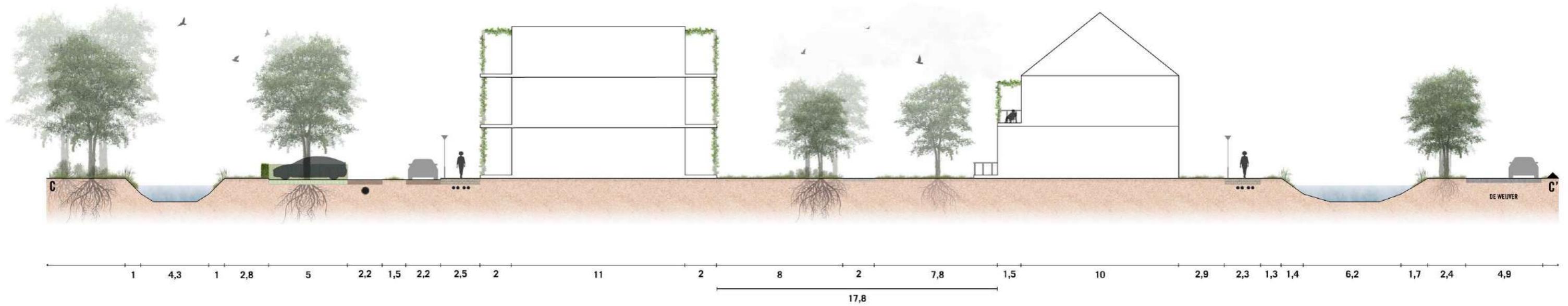
PROFIEL A - A'



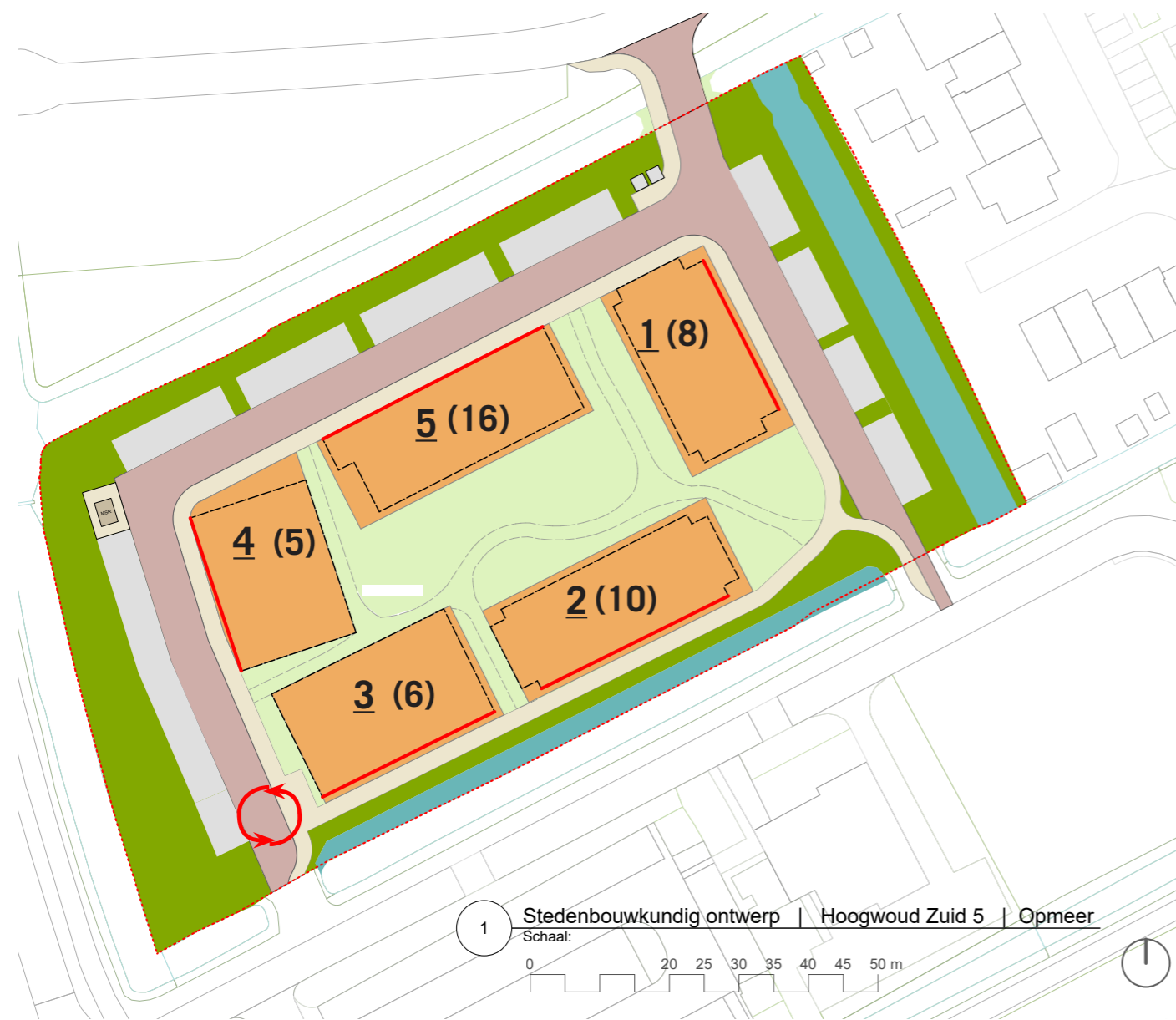
PROFIEL B - B'



PROFIEL C - C'



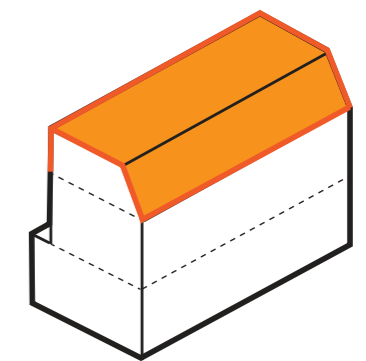
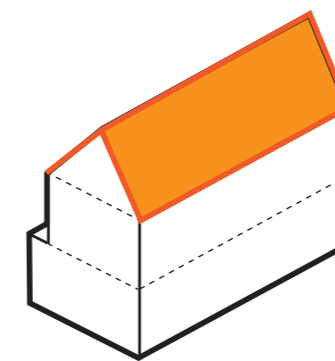
8. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN



- 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

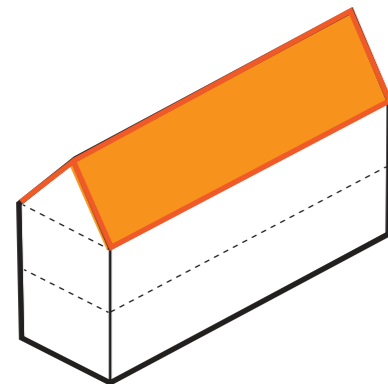
- Type woningen: Beneden-bovenwoningen.
- Aantal bouwlagen: maximaal 2 bouwlagen plus een kap (in ieder geval schuin dak aan de voorzijde).
- Maximale bouwhoogte: 10,5 m.
- Maximale goothoogte: 6,5 m.
- Kapvorm: zadeldak of samengesteld dak met 1 schuine kant.
- Voorgevelrooilijn: minimaal 1m uit het 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

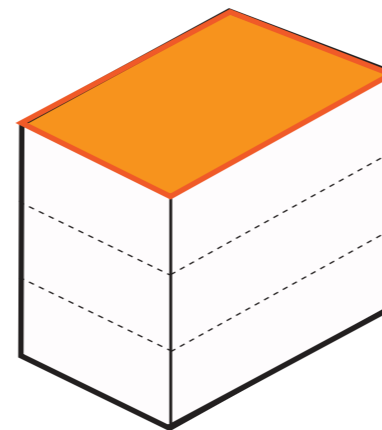
- Type woningen: grondgebonden rijwoningen.
- Aantal bouwlagen: maximaal 2 bouwlagen plus een kap.
- Maximale bouwhoogte: 10,5 m.
- Maximale goothoogte: 6,5 m.
- Kapvorm: zadeldak.
- Voorgevelrooilijn: minimaal 1m uit het trottoir.
- Buitenruimte: achtertuin met een geleidelijke overgang collectieve 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.
- Inpassen 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

<u>Type verharding</u>	<u>Factor [1]</u>	<u>Oppervlakte per kavel</u>	<u>Aantal</u>	<u>Oppervlakte totaal</u>	<u>Oppervlakte met factor</u>	
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	
<i>Totale nieuwe verharding</i>					4532	
<i>Totale huidige verharding</i>					0	
<i>Netto verharding</i>					4532	m2
<i>Percentage waterberging [2]</i>					15%	
<i>Totale waterberging nodig</i>					680	m2
<i>Totaal ingetekend</i>					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

<u>Type woning</u>	<u>Aantal</u>	<u>Categorie parkeernorm</u>	<u>Parkeernorm</u>	<u>Parkeernorm incl. bezoekers</u>	<u>Parkeerbalans</u>
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
					<hr/>
				<i>Totaal</i>	63,3 pp
				<i>Ingetekend</i>	64 pp

RUIMTEGEBRUIKSKAART (INDICATIEF)



Bijlage IV. Minimum vereisten

duurzaamheid

Verwezen wordt naar het toetsingskader in het Convenant Toekomstbestendig bouwen. Per thema worden de minimale indieningsvereisten aangegeven.

Thema Energie: alle aspecten minimaal op zilver

Onderwerp	Indicator/wettelijk	W/G	Brons	Zilver	Goud
Energiebehoefte (BENG 1)	• Maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling in kWh / m ² / jaar	W	Grondgebonden: ≤ 55 Gestapeld: ≤ 65	Grondgebonden: ≤ 52,5 Gestapeld: ≤ 60	Grondgebonden: ≤ 50 Gestapeld: ≤ 55
	• BBL § 4.4.1 Energiezuinigheid (Tabel 4.148A)		Grondgebonden: ≤ 55 Gestapeld: ≤ 65		
Primaire-fossiele energie (BENG 2)	• Maximaal primair fossiel energiegebruik in kWh / m ² / jaar	W	Grondgebonden: ≤ 0 Gestapeld: ≤ 35	Grondgebonden: ≤ 0 Gestapeld: ≤ 17,5	Grondgebonden: ≤ 0 Gestapeld: ≤ 0
	• BBL § 4.4.1 Energiezuinigheid (Tabel 4.148A)		Grondgebonden: ≤ 30 Gestapeld: ≤ 50		
Aandeel hernieuwbare energie (BENG 3)	• Minimaal aandeel hernieuwbare energie in %	W	Grondgebonden: ≥ 100 Gestapeld: ≥ 60	Grondgebonden: ≥ 125 Gestapeld: ≥ 80	Grondgebonden: ≥ NoM Gestapeld: ≥ 100
	• BBL § 4.4.1 Energiezuinigheid (Tabel 4.148A)		Grondgebonden: ≥ 50 Gestapeld: ≥ 40		

Thema Circulariteit: herkomst materialen minimaal brons, overige aspecten minimaal zilver

Onderwerp	Indicator/wettelijk	W/G	Brons	Zilver	Goud
Milieuprestatie Gebouw (MPG-score)	• Schaduwkosten in € MKI / m ² BVO / jaar	W	Grondgebonden: ≤ 0,45 Gestapeld: ≤ 0,50	Grondgebonden: ≤ 0,40 Gestapeld: ≤ 0,45	Grondgebonden: ≤ 0,30 Gestapeld: ≤ 0,35
	• BBL § 4.4.2; Artikel 4.159		Woningbouw: ≤ 0,8		
Herkomst materialen	• Massapercentage in % is hernieuwbaar, hergebruikt, gerecycled.	W	Grondgebonden: ≥ 25 Gestapeld: ≥ 20	Grondgebonden: ≥ 45 Gestapeld: ≥ 40	Grondgebonden: ≥ 55 Gestapeld: ≥ 50
Materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot	• In kg CO ₂ -eq / m ² BVO (Rekenprotocol Paris Proof Embodied Carbon)	W	Grondgebonden: ≤ 200 Gestapeld: ≤ 220	Grondgebonden: ≤ 126 Gestapeld: ≤ 139	Grondgebonden: ≤ 75 Gestapeld: ≤ 83
Losmaakbaarheid	• % losmaakbaarheid (Meetmethodiek Circular Buildings 2.0)	W	Grondgebonden: ≥ 55 Gestapeld: ≥ 50	Grondgebonden: ≥ 75 Gestapeld: ≥ 70	Grondgebonden: ≥ 90 Gestapeld: ≥ 85
Aanvullende indicatoren (HNN)	• Materiaalgebonden CO ₂ -opslag • Adaptief vermogen • Hergebruikpotentie • Gezonde materialen • Omgang restmaterialen bouw	W	Geen aanvullende indicator wordt meegenomen.	Op materiaalgebonden CO ₂ -opslag wordt gerapporteerd.	Zilver. En minimaal 1 aanvullende indicator wordt meegenomen.

Thema Duurzame mobiliteit: geen beoordelingsaspecten

Onderwerp	Indicator/wettelijk	W/G	Brons	Zilver	Goud
Lopen en fietsen	<ul style="list-style-type: none"> Nabijheid essentiële voorzieningen per fiets en/of te voet Tijdsduur bereikbaarheid 	G	De meest essentiële voorzieningen die dagelijks nodig zijn (waaronder zorg, supermarkten, onderwijs en OV), zijn binnen 15 minuten te bereiken per fiets vanuit het plangebied.	Alle essentiële voorzieningen die dagelijks nodig zijn (waaronder zorg, supermarkten, onderwijs, OV en sport), zijn binnen 15 minuten te bereiken te voet of per fiets vanuit het plangebied.	Alle essentiële voorzieningen die dagelijks nodig zijn (waaronder zorg, supermarkten, onderwijs, OV en sport), zijn binnen 10 minuten te bereiken te voet of per fiets vanuit het plangebied.
	<ul style="list-style-type: none"> Loop- en fietsroutes Type verkeersdeelnemer 	G	Er zijn toegankelijke, aantrekkelijke, logische, vindbare en veilige loop- en fietsroutes van en naar scholen, OV-haltes, winkels en - indien van toepassing - parkeervoorzieningen op afstand.	Brons. En fietsers hebben prioriteit in het plangebied.	Zilver. En wandelaars hebben prioriteit in het plangebied.
	<ul style="list-style-type: none"> Vloeroppervlakte stallingsruimte Type gebruiker Aantal laadpunten 	W	Woongebouwen hebben in de stallingsruimte voldoende fietsparkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers; met een vloeroppervlakte van minimaal 5 m ² .	Brons. En voldoende laadpunten voor bewoners.	Zilver. En voldoende laadpunten voor bezoekers.
	<ul style="list-style-type: none"> BBL § 4.5.5; artikel 4.172 		Idem brons		

Verkoopleidraad

Onderwerp	Indicator/wettelijk	W/G	Brons	Zilver	Goud
Openbaar vervoer en deelmobiliteit	<ul style="list-style-type: none"> Aanwezigheid Aantrekkelijkheid 	G	Openbaar vervoer en deelmobiliteit zijn in het plangebied aanwezig.	Openbaar vervoer en deelmobiliteit vormen een aantrekkelijk alternatief voor de eigen auto.	Openbaar vervoer en deelmobiliteit maken het bezit van eigen vervoersmiddelen overbodig.
	<ul style="list-style-type: none"> Aantal OV-haltes met stallingsruimte Type vervoermiddel Aantal laadpunten 	G	Er zijn OV-haltes in het plangebied op loop- of fietsafstand met stallingsruimte voor (deel)fietsen en reisinformatie.	Brons. En stallingsruimte voor overige deelmobiliteit.	Zilver. En met bijbehorende laadpunten.
	<ul style="list-style-type: none"> Dekkingsgraad passend en betaalbaar aanbod van deelmobiliteitsconcepten (in de vorm van een hub op centrale plekken in het plangebied) (in % bewoners) 	G	≥ 25	≥ 40	≥ 50. En deelmobiliteit is de aantrekkelijkste vervoersoptie na lopen en fietsen.
	<ul style="list-style-type: none"> Verlaging parkeernorm in relatie tot afstand tot OV-knooppunt; als aanknopingspunt voor het vaststellen van een passende verlaging (in %) 	G	≤ 90	≤ 75	≤ 60
Automobiliteit	<ul style="list-style-type: none"> Bereikbaarheid Beschikbaarheid parkeerruimtes Inzetbaarheid parkeerruimtes 	G	Het plangebied is bereikbaar voor bestemmingsverkeer en voor de auto is beperkt parkeerruimte in de openbare ruimte.	Brons. En parkeerruimtes in de openbare ruimte worden zoveel mogelijk ingezet voor dubbelgebruik met andere functies (zoals evenementen).	Zilver. En in verhouding is meer parkeerruimte beschikbaar voor zero-emissie auto's.
	<ul style="list-style-type: none"> Toekomstbestendige publieke laadinfrastructuur Type gebruiker Bijdrage aan energiesysteem 	G	Het meegroeien van de publieke laadinfrastructuur voor ook gebruikers anders dan de bewoners wordt voorzien bij de ontwikkeling.	Brons. En extra laadlocaties worden ingericht voor gebruikers anders dan de bewoners.	Zilver. En de publieke laadinfrastructuur draagt positief bij aan het energiesysteem van het plangebied.
	<ul style="list-style-type: none"> Beschikbaarheid openbare laadpalen 	G	Inwoners zonder eigen parkeerplaats kunnen een openbare laadpaal aanvragen.	Idem brons	Idem brons
	<ul style="list-style-type: none"> Aanwezigheid laadinfrastructuur voor nieuwbouwwoning 	W	Iedere nieuwbouwwoning met een oprit heeft loze leidingen voor het aanleggen van een laadpunt.	Idem brons	Idem brons
	<ul style="list-style-type: none"> Aanwezigheid laadinfrastructuur voor woongebouw 	W	Een woongebouw met een parkeergelegenheid in het gebouw of buiten het gebouw op hetzelfde bouwperceel, met meer dan 10 parkeervakken, heeft leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ieder parkeervak.	Idem brons	Idem brons
	<ul style="list-style-type: none"> BBL § 4.4.3; artikel 4.160b 		Idem brons		

Thema klimaatadaptatie: alle aspecten minimaal zilver

Onderwerp	Indicator/wettelijk	W/G	Bron	Zilver	Goud
Wateroverlast	• Schade door neerslag	G	In het plangebied treedt geen schade op bij een bui die 1 x per 100 jaar voor kan komen. Vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen blijven beschikbaar en bereikbaar bij een bui die 1 x per 250 jaar voor kan komen.	Idem brons	Idem brons
	• Waterberging privaatterrein	W	Een groot deel van de neerslag (50 mm) op privaat terrein wordt geïnfilteerd, vastgehouden en/of geborgen in voorzieningen op privaat terrein.	Idem brons	Idem brons
	• Waterneutraal	W en G	De ontwikkeling gebeurt waterneutraal en leidt niet tot extra aanvoer/afvoer van water. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en hergebruikt in het plangebied.	Idem brons	Idem brons
	• Natuurlijke afwatering	G	Het regenwater kan bovengronds zijn weg vinden naar een watergang of laagte in het plangebied waar het tijdelijk geborgen kan worden. Dit om overlast te voorkomen bij een bui die 1 x per 100 jaar voor kan komen.	Idem brons	Idem brons
Overstromingsrisico	• Risico-afweging bepaalt relevantie indicatoren	W en G	Een risico-afweging van de plaatselijke overstromingskans, evacuatie tijd en optredende waterdiepte op maaiveld bepaalt of een of meerdere van de volgende indicatoren van toepassing zijn of dat het risico wordt geaccepteerd.	Idem brons	Idem brons
	• Schade voorkomen	W en G	Schade voorkomen (waterdiepte <0,2 meter): bij overstromingen mag er geen schade optreden aan gebouwen en elektrische installaties in de openbare ruimte en blijven hoofdwegen begaanbaar.	Idem brons	Idem brons
	• Schade beperken	W en G	Schade beperken (waterdiepte <0,50 meter): er dienen maatregelen genomen te worden om schade te beperken in geval van een overstroming, mits deze doelmatig zijn.	Idem brons	Idem brons
	• Vitale en kwetsbare functies beschermen	W en G	Beschermen vitale functies (waterdiepte <2,0 meter): bij overstromingen zijn vitale functies beschermd en blijven functioneren, mits de maatregelen hiervoor doelmatig zijn gezien het regionaal of nationaal belang.	Idem brons	Idem brons
	• Schuilen en evacueren	W en G	Schuilen en evacueren (waterdiepte >2,0 meter): Er moeten maatregelen getroffen worden om te evacueren in het geval van een overstroming en als de evacuatie tijd te kort is, om veilig te schuilen.	Idem brons	Idem brons
Droogte	• (Natuurlijk) watersysteem	G	De grondwaterstanden en de zoetwater-beschikbaarheid zijn sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het plangebied.	Idem brons	Idem brons
	• Infiltratieneutraal en -positief	W en G	De inrichting van het plangebied is infiltratieneutraal bij uitbreidingslocaties en infiltratiepositief bij herontwikkeling (minimaal 50 % van de jaarneerslagsom, afhankelijk van bodemtype).	Idem brons	Idem brons
	• Drinkwater, regenwater en waterkwaliteit	G	De inrichting van het plangebied wordt zodanig ontworpen dat geen drinkwater nodig is voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte, en wordt ingezet op regenwaterbenutting en verbetering van de waterkwaliteit.	Idem brons	Idem brons
	• Vitale en kwetsbare functies	W en G	Vitale en kwetsbare functies moeten bestand zijn tegen langdurige droogte.	Idem brons	Idem brons

Verkoopleidraad

Onderwerp	Indicator/wettelijk	W/G	Brons	Zilver	Goud
Hitte	• Schaduw	G	≥ 40% schaduw in het plangebied voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst en ≥ 30 % schaduw op buurniveau (tijdens de hoogste zonnestand op 21 Juni).	Idem brons	Idem brons
	• Koele plekken	G	Koele, schaduwrijke verblijfsplekken zijn op loopafstand (≤ 300 meter) aanwezig en openbaar toegankelijk.	Idem brons	Idem brons
	• Horizontale en verticale oppervlakten	G	≥ 40% van alle horizontale en verticale oppervlakten wordt warmtewerend of verkoelend ingericht, mits dit geen negatief heeft op de gevoelstemperatuur op verblijfsplekken en langzame verkeersroutes.	Idem brons	Idem brons
	• Binnentemperatuur	W	De koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs)ruimte in de directe omgeving.	Idem brons	Idem brons
	• Vitale en kwetsbare functies	W en G	Vitale en kwetsbare functies en groenvoorzieningen in de openbare ruimte moeten bestand zijn tegen de hitte.	Idem brons	Idem brons
Bodemdaling	• (Natuurlijk) bodemsysteem	G	De natuurlijke draagkracht van de bodem is mede sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het plangebied.	Idem brons	Idem brons
	• Schade beheersbaar	W en G	Schade door bodemdaling blijft beheersbaar door gebiedsspecifieke keuze van die restzettingseis waarvoor de maatregelenset over de ontwerplevensduur het meest kosteneffectief is.	Idem brons	Idem brons
Drinkwater	• Aantal liter per persoon per dag (In L)	W	≤ 100	≤ 70	≤ 50

Thema Natuurinclusiviteit en biodiversiteit: alleen voor hoogwaardige habitats: minimaal zilver, overige aspecten: minimaal brons

Onderwerp	Indicator/wettelijk	W/G	Brons	Zilver	Goud
Ecologische oplossingen	<ul style="list-style-type: none"> Ecologische oplossingen en oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen 	G	Ecologische oplossingen en oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen hebben altijd de voorkeur boven technische oplossingen.	Idem brons	Idem brons
Hoogwaardige habitats	Het plangebied creëert, afhankelijk van de grootte, een hoogwaardige habitat voor één of meerdere soortencategorieën; verdeeld in vijf hoofdgroepen: <ul style="list-style-type: none"> Gebouw bewonend Boom bewonend Aan struweel gebonden Aan bloemrijk grasland gebonden Aan water en oevers gebonden 	W en G	Kleinschalig project: Hoogwaardige habitat voor tenminste gebouw bewonende soorten.	Brons. En een hoogwaardige habitat voor 1 andere soortencategorie.	Zilver. En een hoogwaardige habitat voor 1 andere soortencategorie.
			Middelgroot project: Hoogwaardige habitat voor tenminste gebouw bewonende soorten en 1 andere soortencategorie.	Brons. En een hoogwaardige habitat voor 1 andere soortencategorie.	Zilver. En een hoogwaardige habitat voor 1 andere soortencategorie.
			Grootschalig project: Hoogwaardige habitat voor tenminste gebouw bewonende soorten en 2 andere soortencategorieën.	Brons. En een hoogwaardige habitat voor 1 andere soortencategorie.	Zilver. En een hoogwaardige habitat voor 1 andere soortencategorie.
Groenblauwe structuren	Inrichting horizontale en verticale oppervlak in samenhang met groenblauwe structuren in plangebied: <ul style="list-style-type: none"> biodivers en hoogwaardig groen op buurniveau; inclusief boomkroonbedekking (in %) gelaagdheid vegetatie en water; inclusief boomkroonoppervlak (in %) 	W en G	≥ 30	≥ 37,5	≥ 45
			≥ 15% middelhoge vegetatie (0,5m-2,5m)	Brons. En ≥ 20% lage vegetatie (tot 0,5m) en ≥ 30% boomkroonoppervlak	Zilver. En ≥ 10% water

Thema Gezonde leefomgeving: toxiciteit in materialen: geen beoordeling, groen om de omgeving: minimaal brons, rest minimaal zilver

Onderwerp	Indicator/wettelijk	W/G	Brons	Zilver	Goud
Toxiciteit in materialen	• Toegepaste materialen is vrij van giftige stoffen (in %)	W	≥ 90	≥ 95	100
Hitte in de woning	• Voorkomen temperatuuroverschrijding (TOjuli)	W	≤ 1,2	Idem brons	Idem brons
	• BBL § 4.4.1 Energiezuinigheid; Artikel 4.149b		Idem brons		
Geluidskwaliteit in de woning	• Geluidsbelasting op de gevel (in Lden)	W	Iedere woning heeft een geluidsbelasting op de gevel van zo min mogelijk hoeveelheid geluid gemiddeld per etmaal.	Idem brons	Idem brons
	• Wet geluidhinder; artikel 83 lid 5		≤ 70 dB Lden		
Luchtkwaliteit in de woning	• Jaargemiddelde PM2,5 (fijnstof) concentratie in de woning (in microgram / m ³)	W	In iedere woning is de jaargemiddelde PM2,5 concentratie zo laag mogelijk.	Idem brons	Idem brons
	• Afvoercapaciteit van de kookafzuiging (in m ³ /uur)	W	In iedere woning is de afvoercapaciteit van de kookafzuiging zo hoog mogelijk.	Idem brons	Idem brons
Groen om de woning	• Oppervlakte van het plangebied (+300m m.b.t. de 300-regel) voldoet aan de 3-30-300 regel (in %)	W en G	≥ 33	≥ 66	100