

Tijdlijn

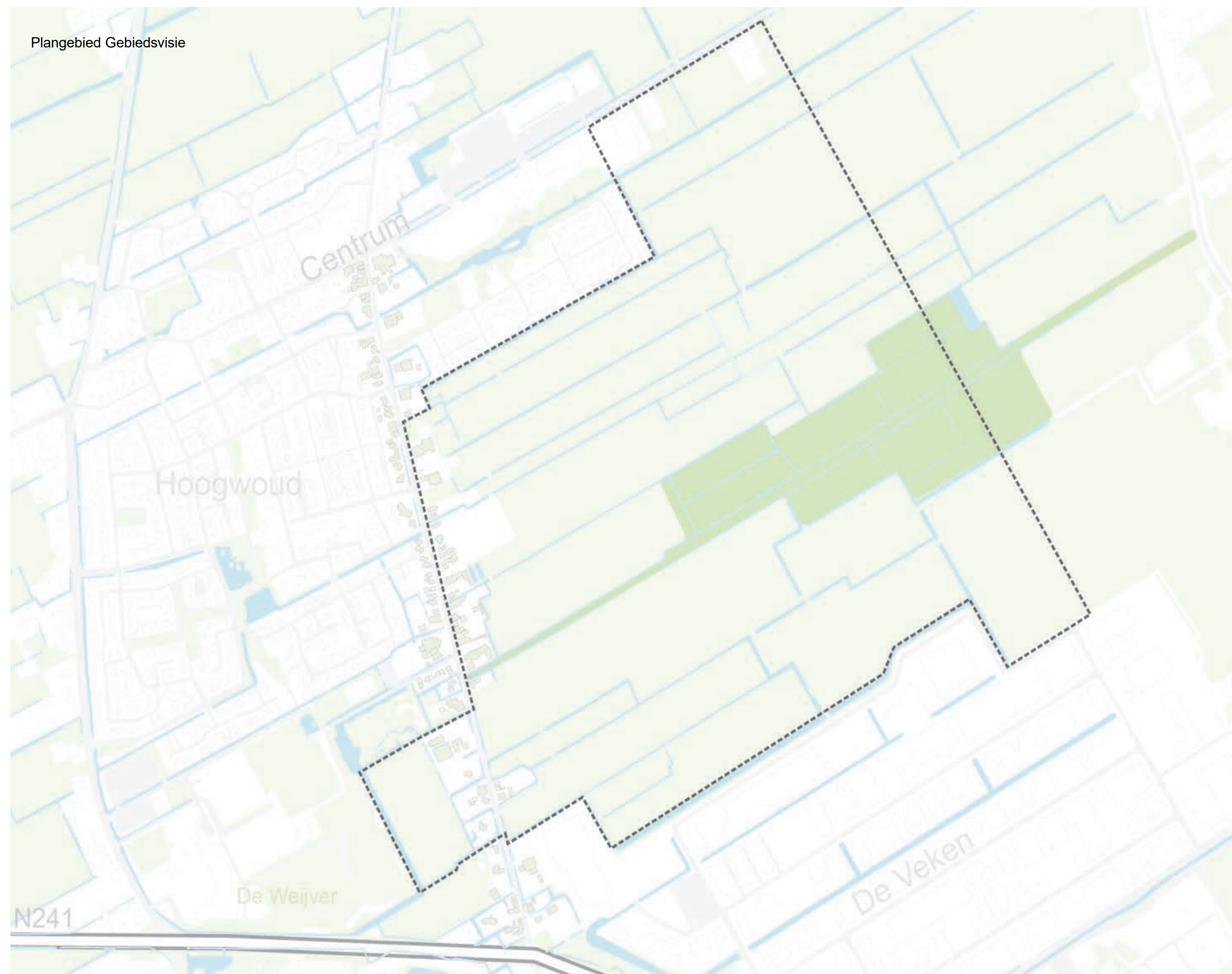
Van gebiedsvisie tot realisatie woningen

2022-2025

- Opstellen, participatie en besluitvorming gebiedsvisie Hoogwoud-Oost.
- Ondertekenen anterieure overeenkomst met ontwikkelaars.
- Vaststellen omgevingsprogramma.

De gemeenteraad heeft op 20 maart 2025 de gebiedsvisie Hoogwoud-Oost vastgesteld. Deze gebiedsvisie biedt een globale richting voor de verschillende ontwikkelingen in het gebied. Tijdens inloopavonden, via online enquêtes en in persoonlijke gesprekken konden ideeën en tips geven. Daarnaast hebben USP-Kuin-Klok VOF (ontwikkelaars) en de

gemeente een anterieure overeenkomst ondertekend waarmee (financiële) afspraken zijn vastgelegd. Tot slot is een omgevingsprogramma vastgesteld over de eerste woningbouwfasen (300 woningen) waarmee de gebiedsvisie planmatig en juridisch is verankerd.



30 maart 2026

- Inloopavond concept-stedenbouwkundig kader

Inwoners kunnen meepraten en -denken over het concept stedenbouwkundig kader. Dit kader is een uitwerking van de gebiedsvisie en wordt het bindende toetsingskader voor

de woningbouwontwikkelingen in het gebied. Het toekomstige plan van ontwikkelaars moet straks passen binnen dit kader.

13 april 2026

- Deadline inleveren reactieformulier

Het reactieformulier dat zowel fysiek tijdens de inloopavond als online op www.woneninopmeer.nl

te vinden is kan t/m 13 april 2026 worden ingeleverd. Dit kan fysiek bij de servicebalie, de brievenbus van het gemeentehuis of via de website.

April 2026 - juli 2026

- Uitwerken stedenbouwkundig kader

De opgehaalde reacties worden verwerkt en het definitief stedenbouwkundig kader wordt uitgewerkt. Er wordt een 'Beantwoording ingekomen reacties' opgesteld waarin

alle reacties van een antwoord worden voorzien. Zo is duidelijk hoe inzichten zijn meegenomen in het definitief stedenbouwkundig kader.

Augustus 2026

- College behandelt het stedenbouwkundig kader

Het college behandelt het definitieve stedenbouwkundig kader. Hierna wordt het stedenbouwkundig kader, zoals dit behandeld zal worden in de gemeenteraad

en de Beantwoording ingekomen reacties, gepubliceerd op www.woneninopmeer.nl.

September 2026

- Gemeenteraad behandelt stedenbouwkundig kader

De gemeenteraad behandelt het stedenbouwkundig kader Hoogwoud-Oost. Na vaststelling is het kader definitief en

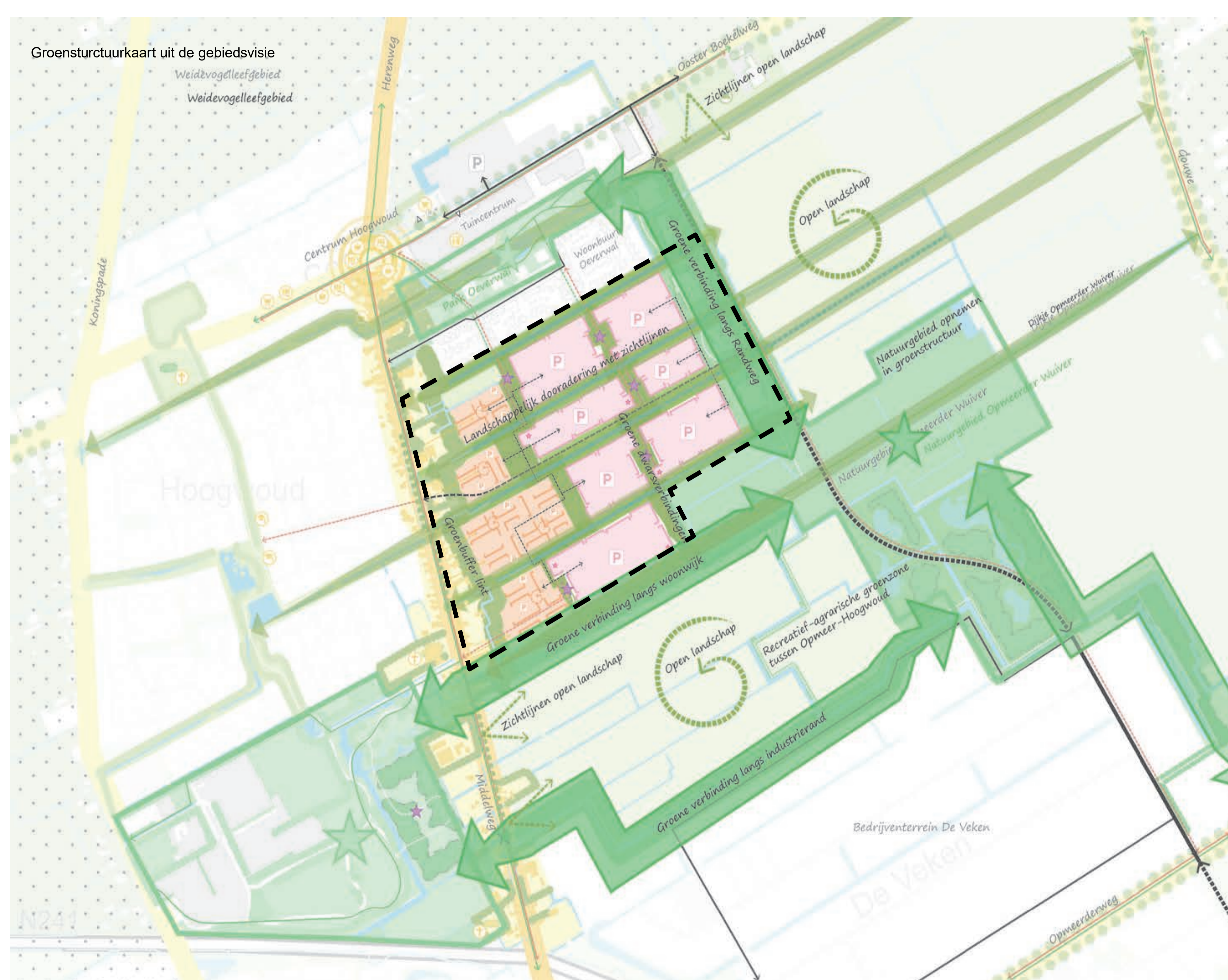
bevat dit de geldende randvoorwaarden voor de woningbouwontwikkelingen in Hoogwoud-Oost.

September - december 2026

- Uitwerking plan eerste 300 woningen door ontwikkelaars

De ontwikkelaars werken aan een plan voor de eerste 300 woningen binnen het stedenbouwkundig kader. Zij voeren in deze fase aanvullende participatie met omwonenden en belanghebbenden. Uiteindelijk dienen zij

een afwijking van het omgevingsplan in, een planologische procedure, waarover de raad een besluit neemt. Dit besluit staat open voor bezwaar en beroep.



2027

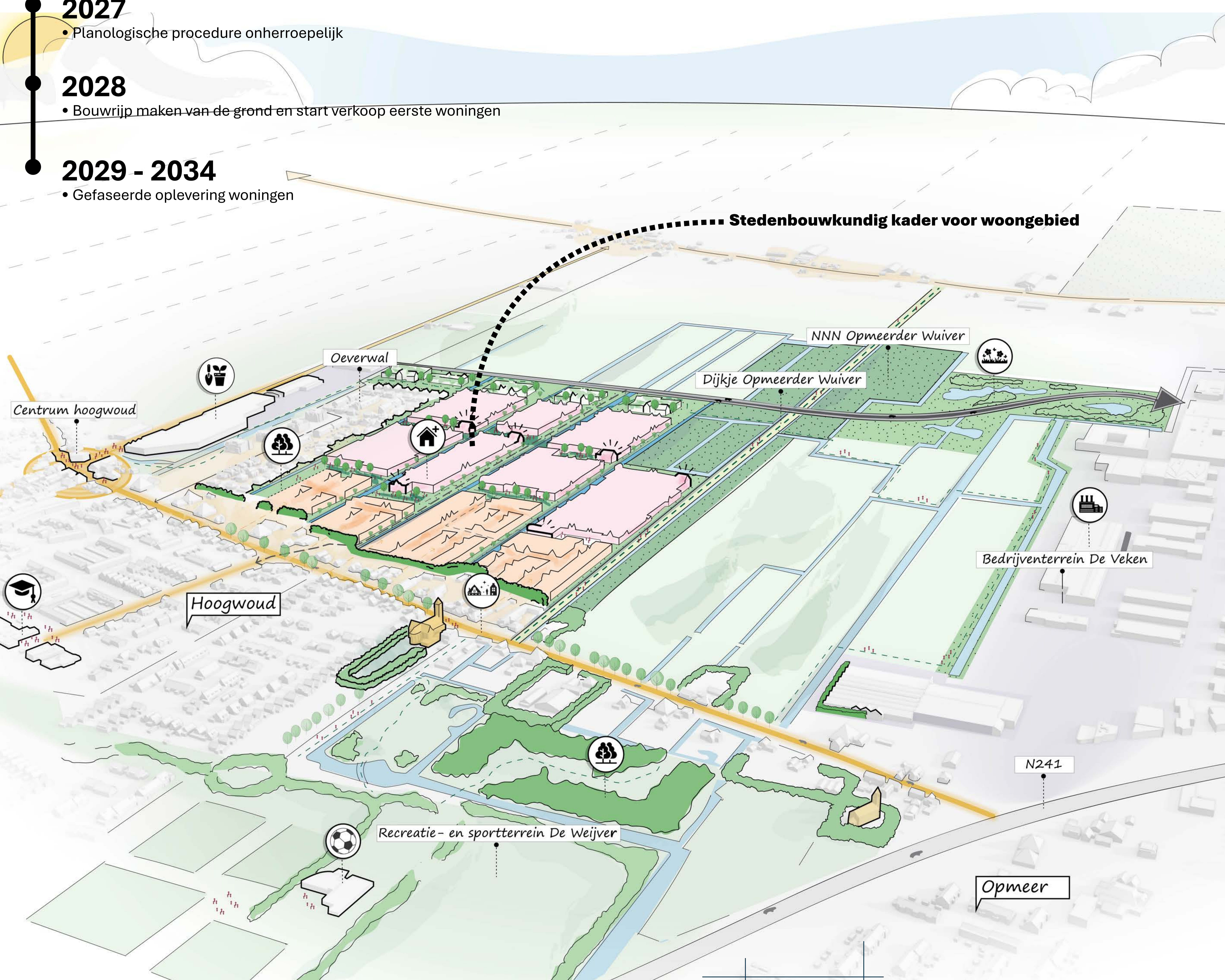
- Planologische procedure onherroepelijk

2028

- Bouwrijp maken van de grond en start verkoop eerste woningen

2029 - 2034

- Gefaseerde oplevering woningen



Uitgangspunten gebiedsvisie Hoogwoud-oost

Doel en hoofdlijnen

- Gebiedsvisie voor de komende 10-15 jaar voor Hoogwoud-Oost.
- Gezonde, leefbare wijk met 650 woningen.

Landschap en cultuurhistorie

- Historische linten, zichtlijnen en het historisch dijklichaam blijven zichtbaar en worden versterkt.

Groen en natuur

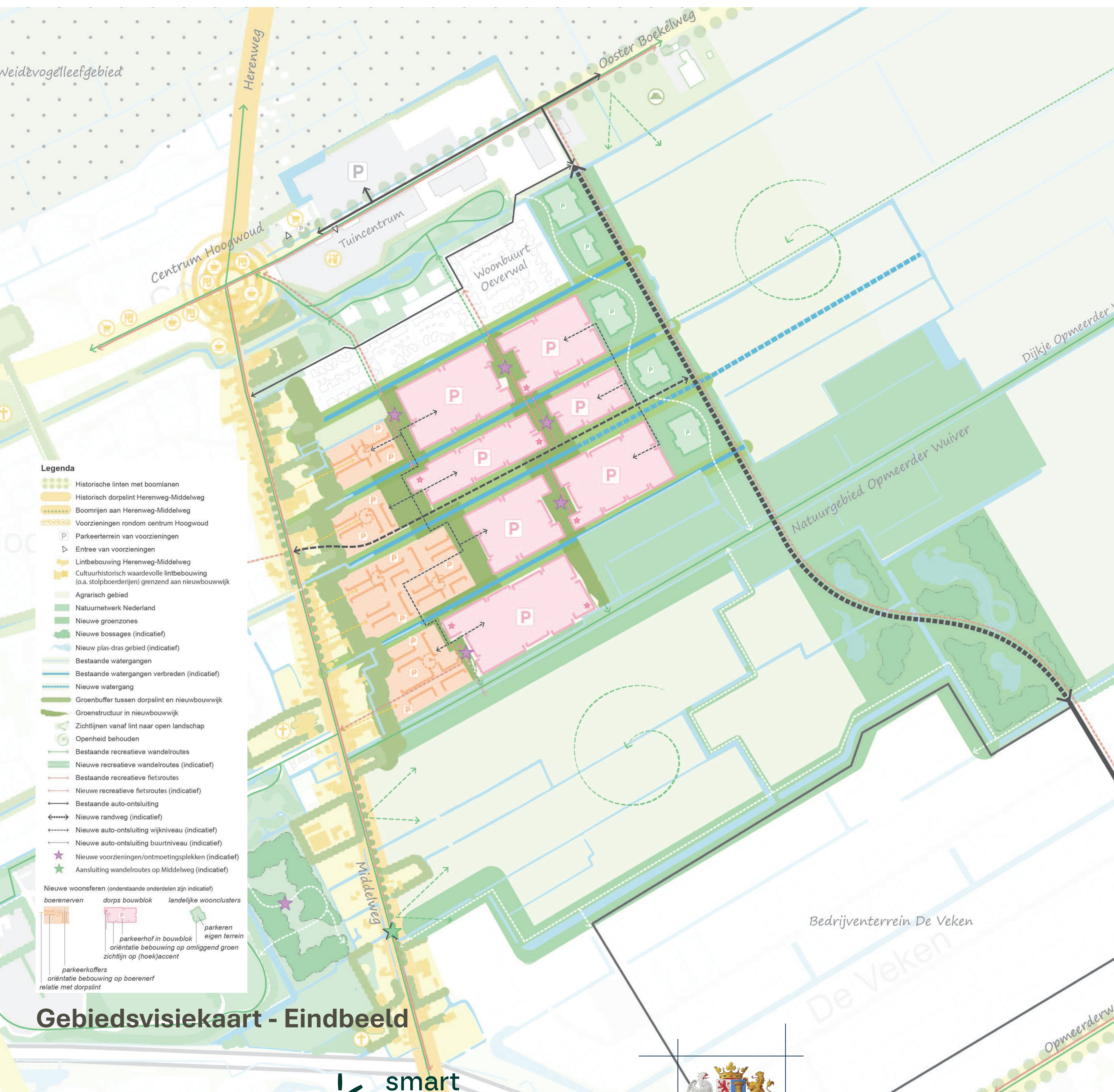
- Verbinding met bestaande groenzones (Oeverwal, Opmeerder Wuiver, De Weijver).
- Natuurcompensatie voor weidevogels en flora en fauna.
- Groenblauw raamwerk voor een gezonde leefbare wijk.

Woningbouw en woonstructuur

- 650 woningen verdeeld in drie woonsferen (agrarisch, dorps, landschappelijk).
- Autoluw, kindvriendelijk en sterk verbonden met groenstructuur.

Groenstructuur

- Verbinden van groenzones door de wijk met waterberging en natuurcompensatie.
- Gebruik van historische landschapstructuren zoals sloten en groenbuffers.



Uitgangspunten gebiedsvisie Hoogwoud-oost

Verkeer en ontsluiting

- Nieuwe randweg als primaire ontsluiting.
- Stimuleren van wandelen en fietsen.
- Verbeterde veiligheid voor de fiets op de Herenweg/Middelweg.

Recreatie

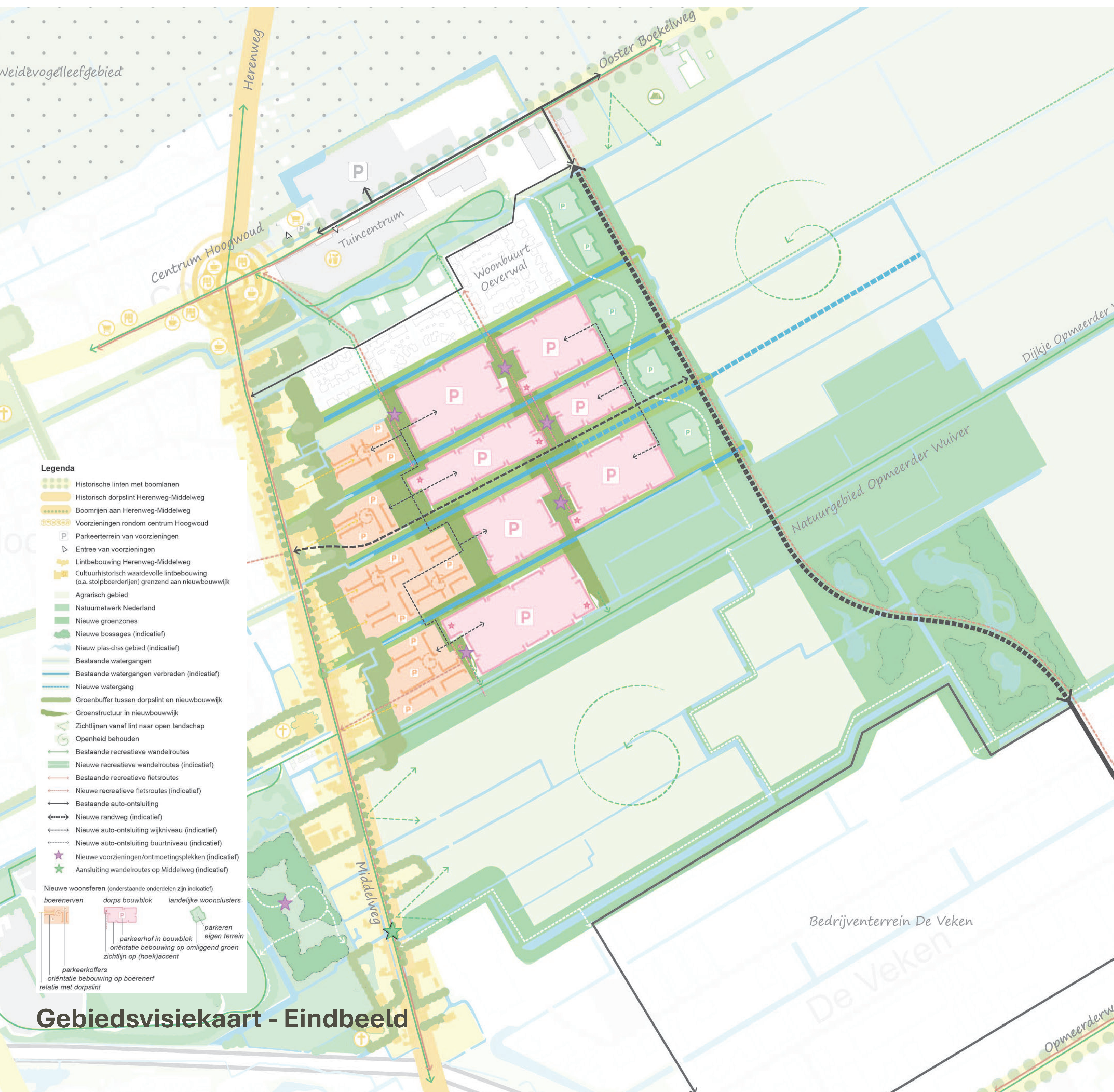
- Fijnmazig wandel- en fietsrouten netwerk.
- Verbinding van recreatiegebieden zoals De Weijver en Opmeerder Wuiver.

Duurzaamheid en klimaatadaptie

- Bouwen met oog op de toekomst.
- Inheemse beplanting.
- Natuurvriendelijke oevers.
- Klimaatbestendige (natuurlijke) waterberging.

Fasering

- Fase 1: 300 woningen en verbeteringen aan de Herenweg/Middelweg (tot 2034).
- Eindbeeld: 650 woningen en volledige randweg met groenstructuren (na 2034).



Gebiedsvisiekaart - Eindbeeld

Stedenbouwkundig kader Woonsferen

Woonsfeer 1 | Overgang lint

- Woonbuurt gelegen tussen dorps compacte woonwijk en het bestaande polderlint.
- Ruimtelijke opzet van woonerven met 25 tot 75 woningen.
- Woningen zijn gericht op een centraal erf met bomen of watergangen rondom.
- Groene buffer tussen dorpslint en woonerven.

Woonsfeer 2 | Dorps compacte woonwijk

- Gemengde bouwblokken van circa 50 tot 125 woningen.
- Parkachtige dwarslopers verbinden de woonwijk.
- Woningen zijn op de parkachtige dwarslopers georiënteerd.
- Integratie bewegen, ontmoeten, sporten en spelen.

Woonsfeer 3 | Overgang landschap

- Natuurlijke overgang van de woonwijk naar het open landschap.
- Kleinschalige woonclusters van circa 5 tot 15 woningen.
- Woonclusters zijn gericht op het omliggende groen.

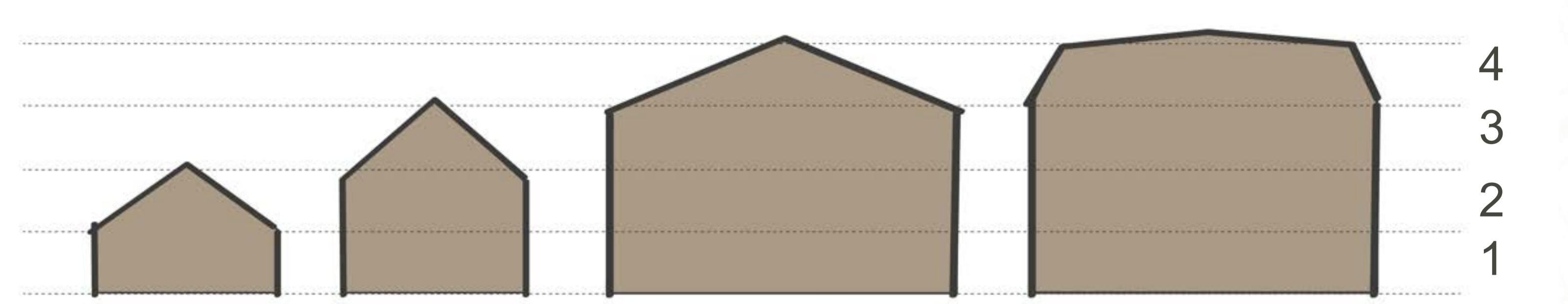


Bouwhoogtes per woonsfeer



Overgang lint

1 tot 1,5 bouwlaag + kap.
Kap kan in hoogte variëren van één tot twee lagen.
Aan straatzijde is uitstraling altijd 1 bouwlaag.
Achterkant kan 2 bouwlagen zijn.



Compacte woonwijk & Overgang landschap

1 tot 3 bouwlagen + kap.
Bij appartementencomplexen kunnen zich in de bovenste laag woningen bevinden. Vanaf de straatzijde dient deze bouwlaag een uitstraling te hebben van een kap.

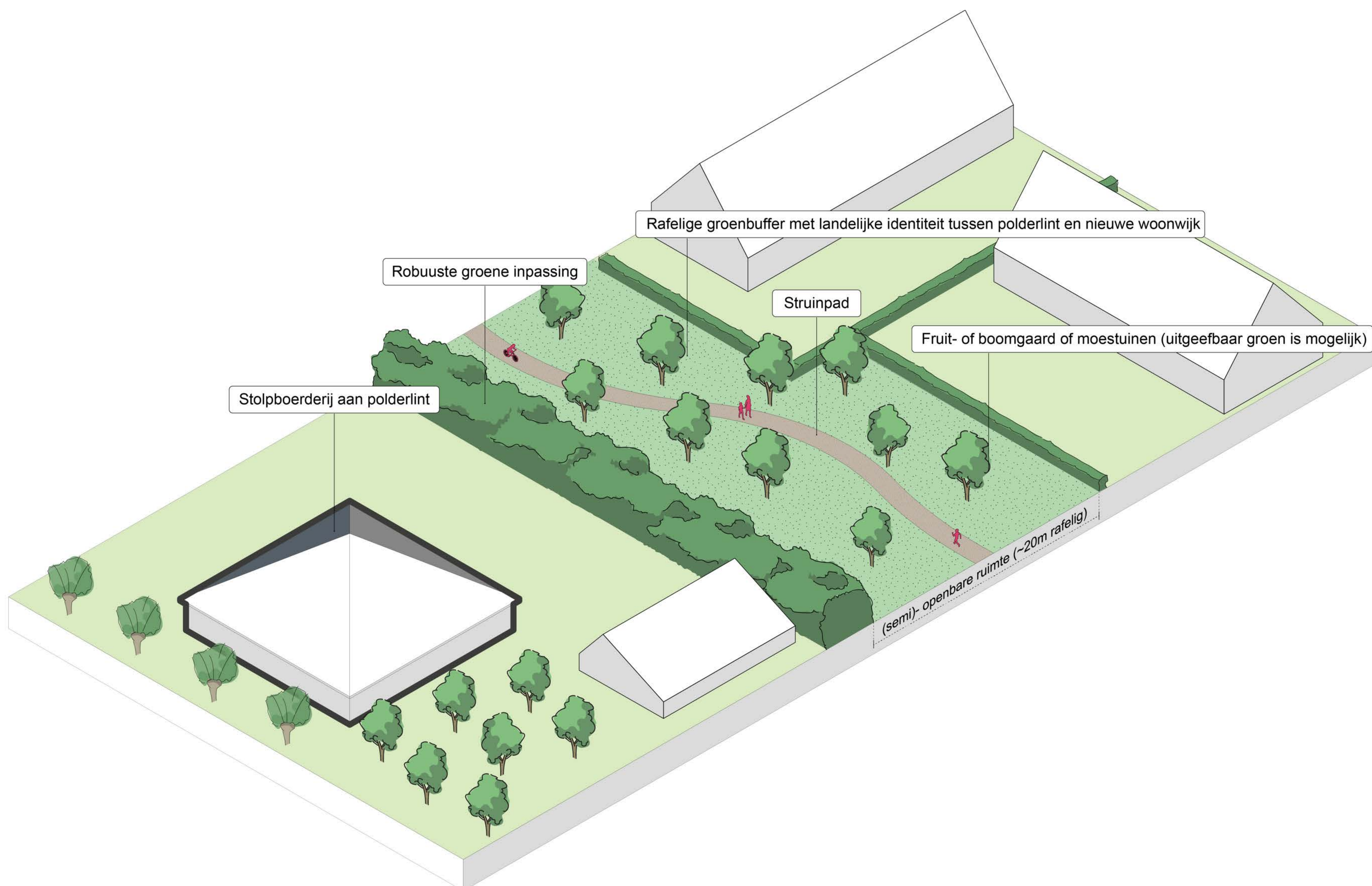
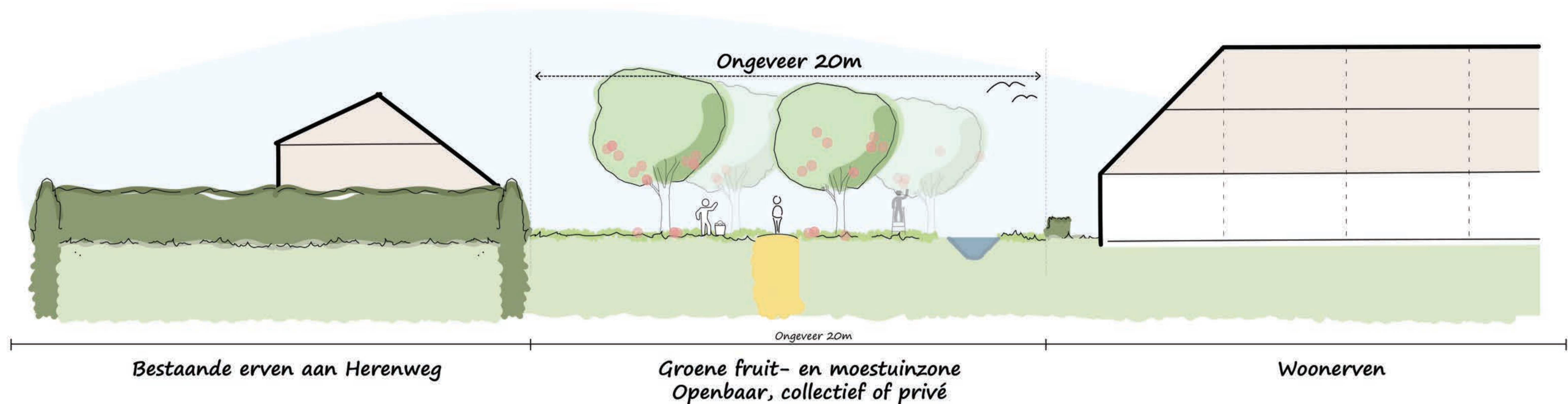
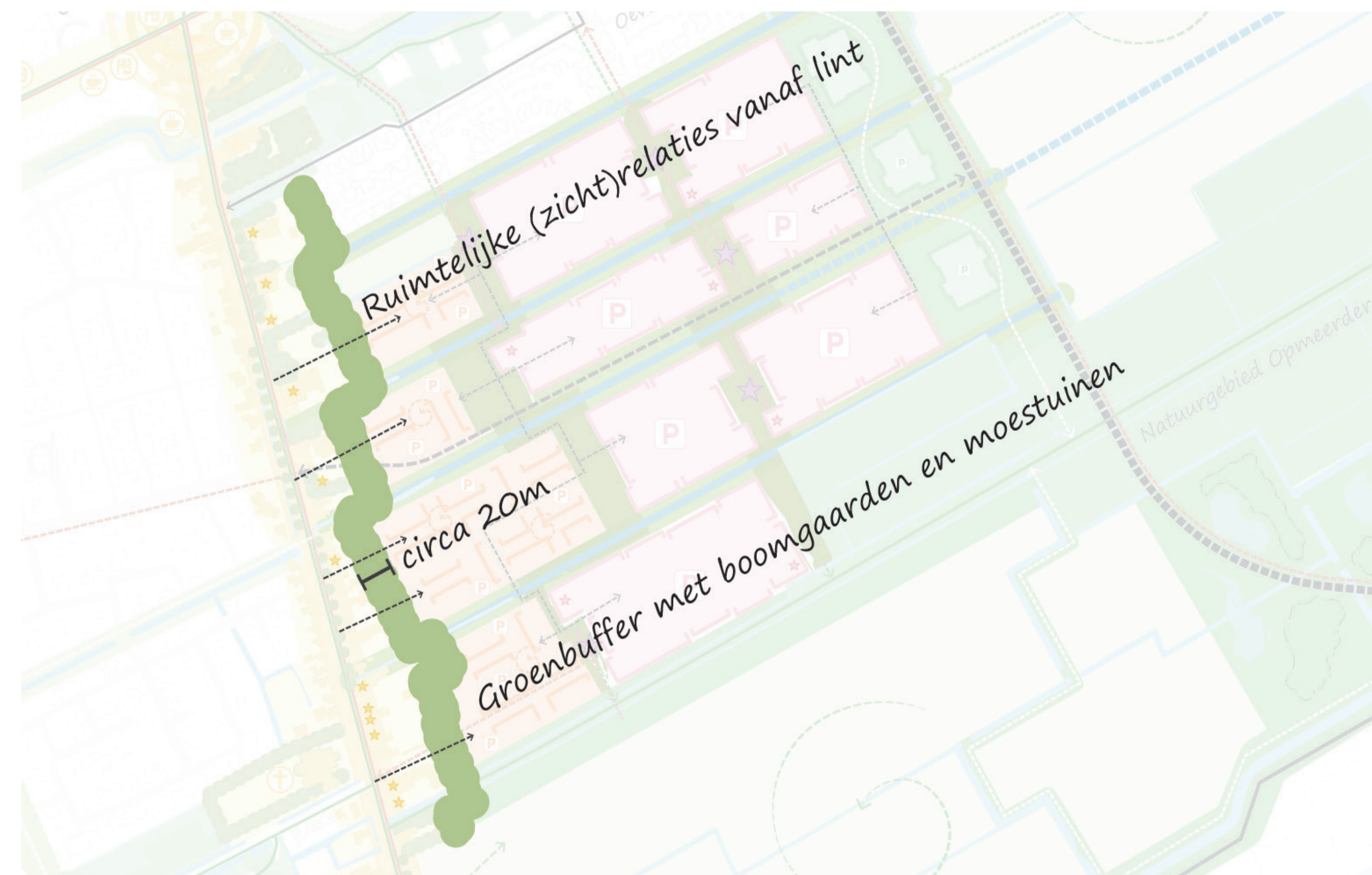
Stedenbouwkundig kader Aansluiting op het dorpslint

Achter het dorpslint, gevormd door de Herenweg/Middelweg, komt een groene zone van circa 10 à 20 meter met een

(semi-)onverhard wandelpad. Zo blijft het dorpslint herkenbaar en kan men rustig wandelen, zonder verkeersdruk.

Uitgangspunten

- Landelijke groenbuffer achter het dorpslint om het polderlint als unieke structuur herkenbaar te houden.
- Waar mogelijk realiseren en versterken van boomgaarden, fruitgaarden en moestuinen vanwege de landelijke en cultuurhistorische relatie en het versterken van ontmoeting.
- Auto- en parkeervrije bufferzone met doorlopende wandelroute.
- Zo veel mogelijk integreren van bestaande landschappelijke structuren die hier liggen, zoals sloten, bomenrijen en greppels.



Stedenbouwkundig kader

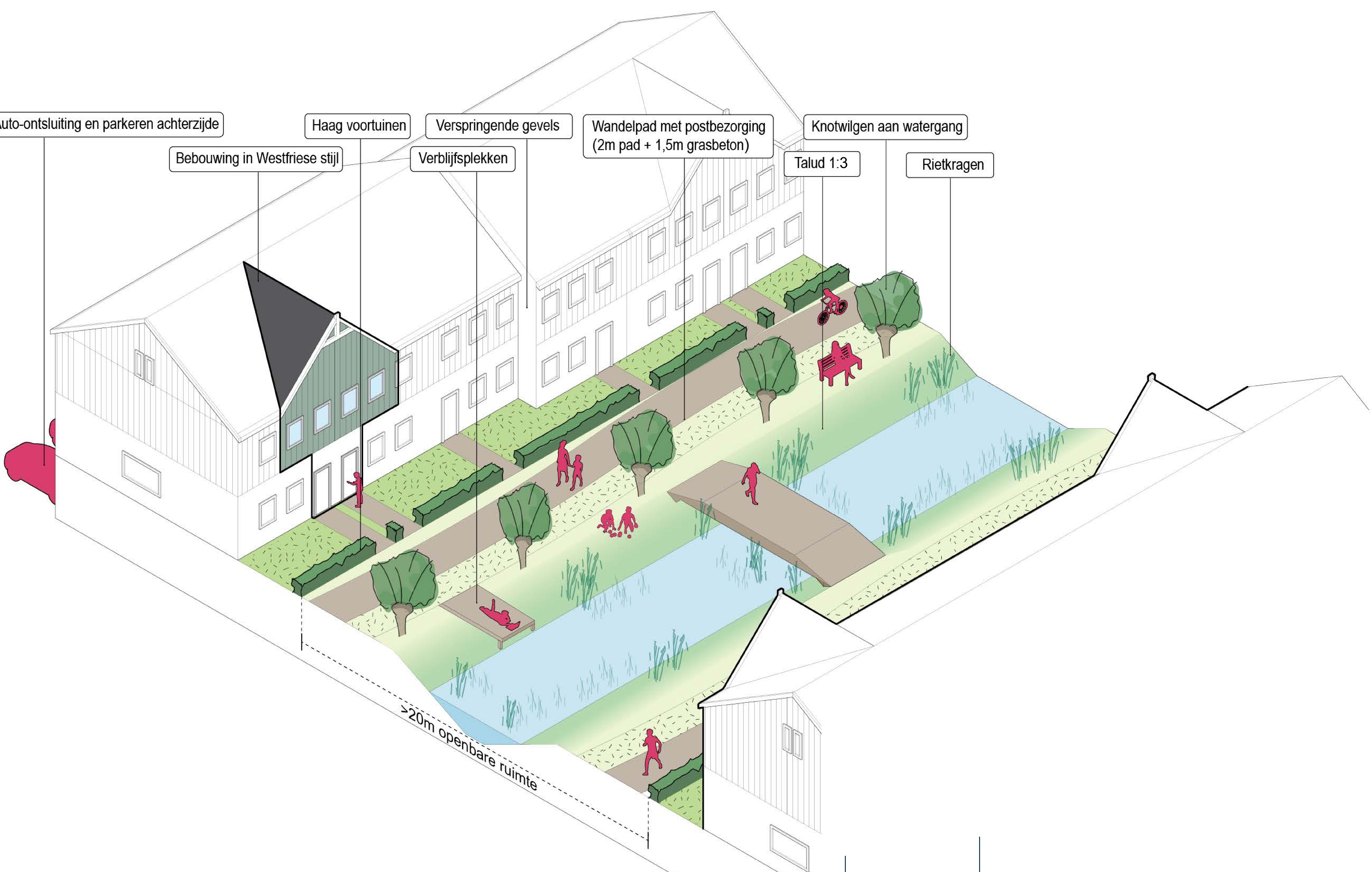
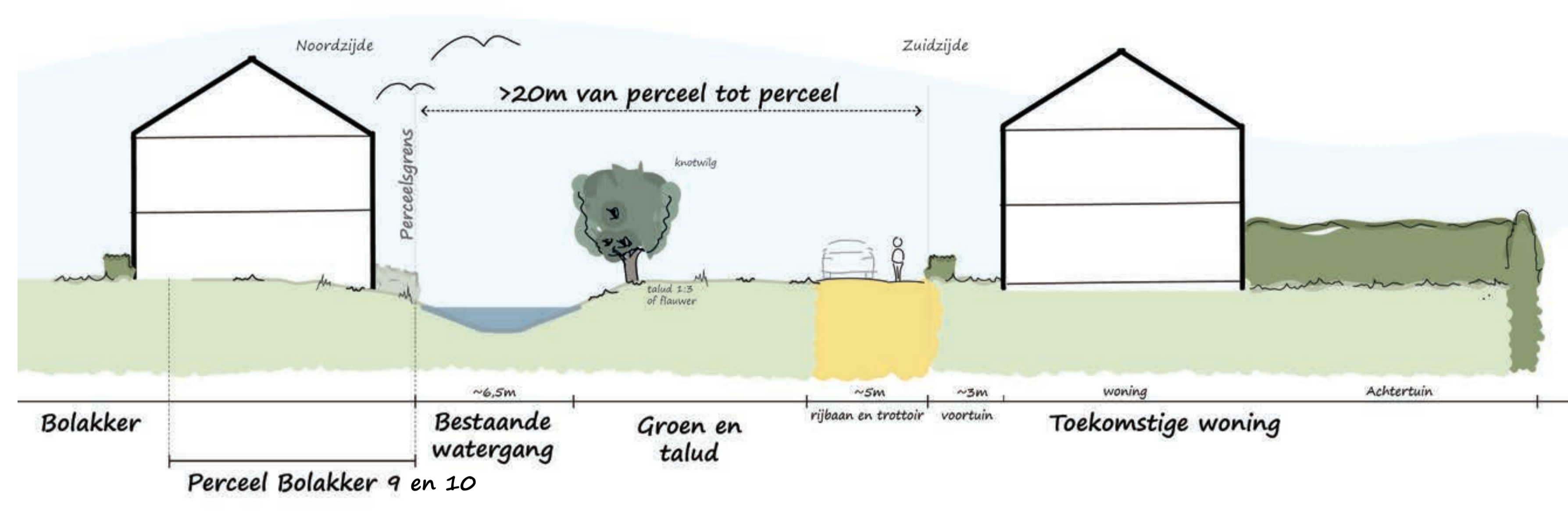
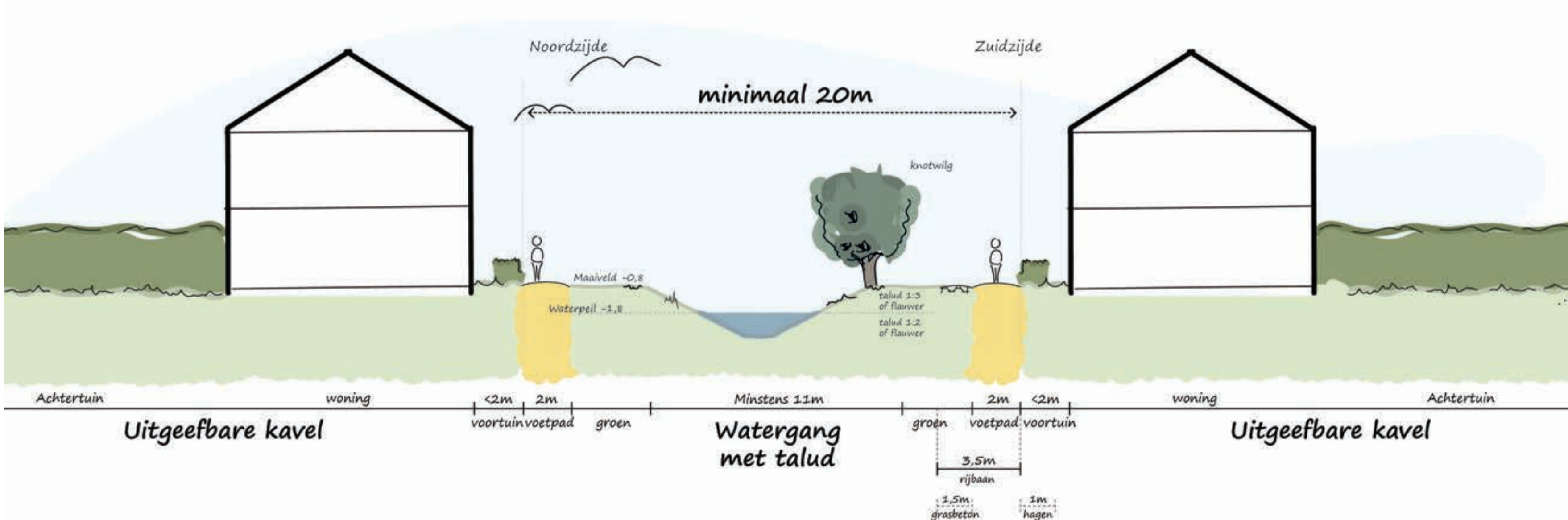
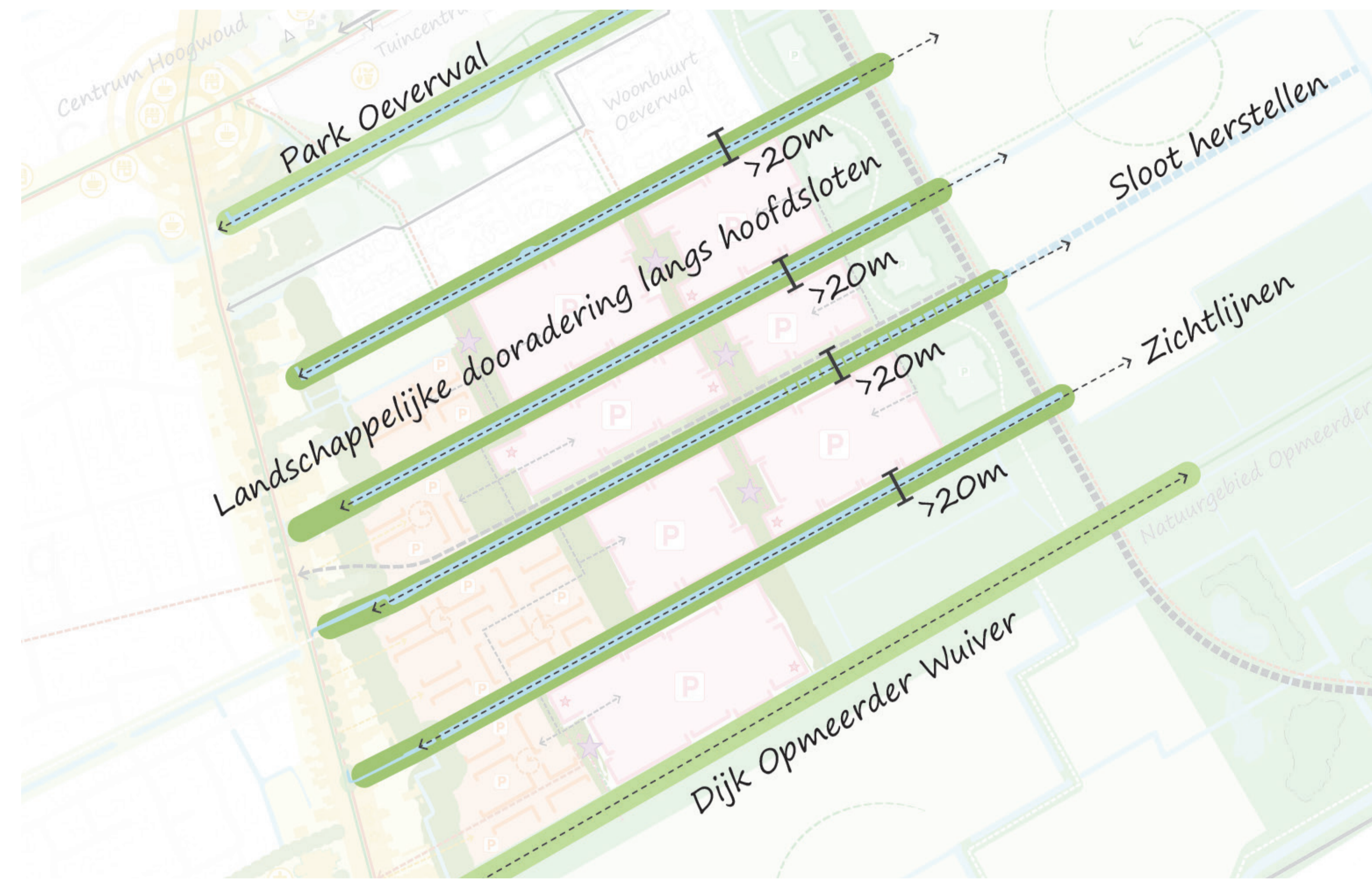
Landschapslijnen en aansluiting op de wijk Oeverwal

De nieuwe wijk wordt landschappelijk ingepast, met groene landschapslijnen van minimaal 20 meter tussen perceelsgrenzen. Hierdoor wordt het zicht op het polderlandschap behouden. Er komt geen doorgaande autoweg tussen de nieuwe wijk en de bestaande wijk Oeverwal, calamiteitenverkeer uitgezonderd. Wel

verbindingen voor voetgangers en fietsers. Woningen grenzend aan de landschaplijn langs de bestaande wijk Oeverwal krijgen maximaal twee bouwlagen met kap. Langs de overige landschapslijnen krijgen woningen maximaal drie woonlagen met kap. Er komen geen openbare parkeerplaatsen aan deze landschapslijnen.

Uitgangspunten

- Lange, brede groengebieden met sloten en bomenrijen.
- Doorkijkmogelijkheden naar het polderlandschap in de woonwijk.
- De polderlijnen vormen routes voor fietsers en voetgangers door de wijk.
- Noordzijde is autovrij (wel bereikbaar voor incidenteel verkeer), zuidzijde is autoluw.
- Geen openbare parkeerplaatsen.
- Beplanting sluit aan bij het polderlandschap.
- Woningen zijn met voorkant georiënteerd op de landschapslijnen.



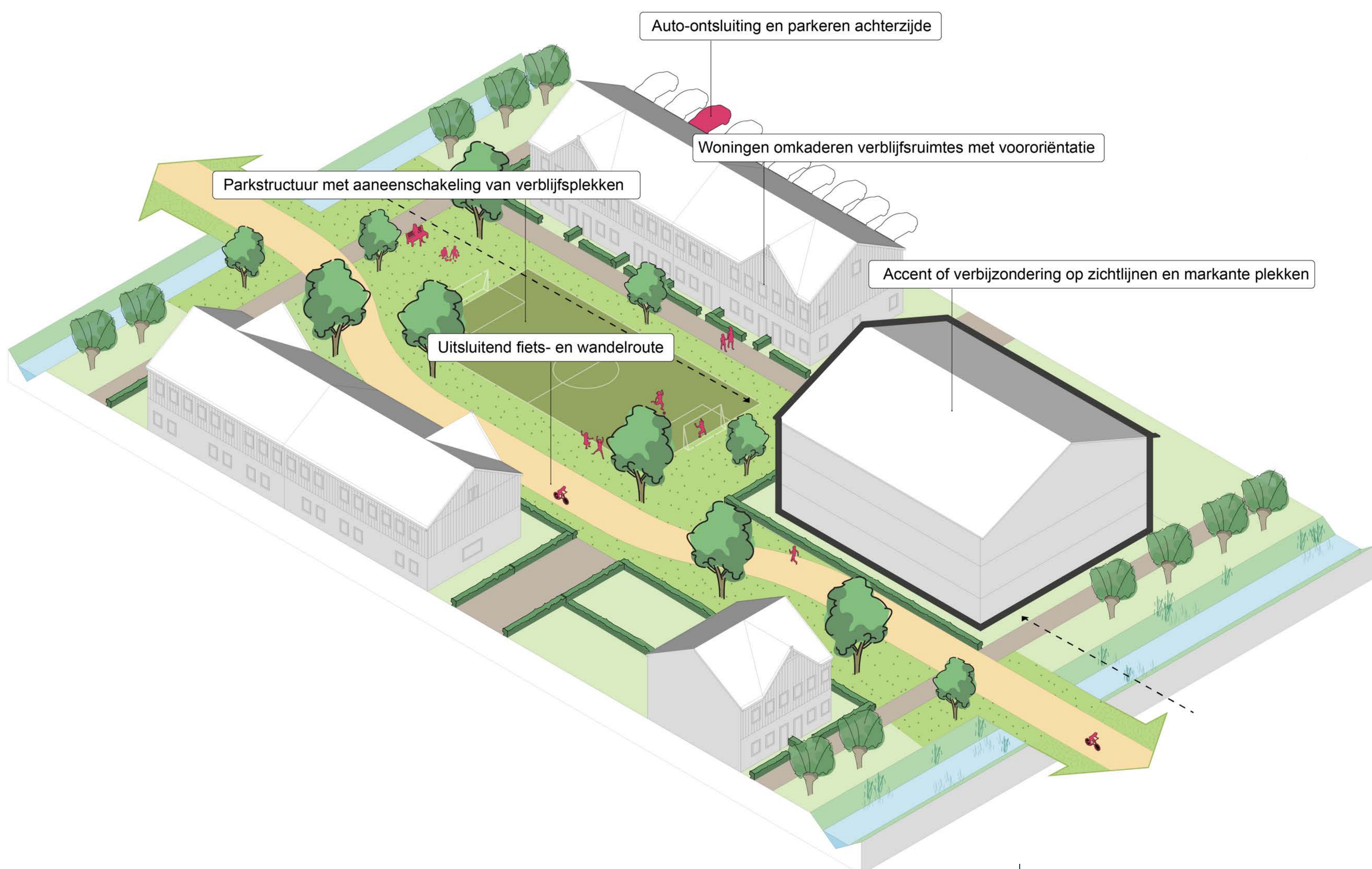
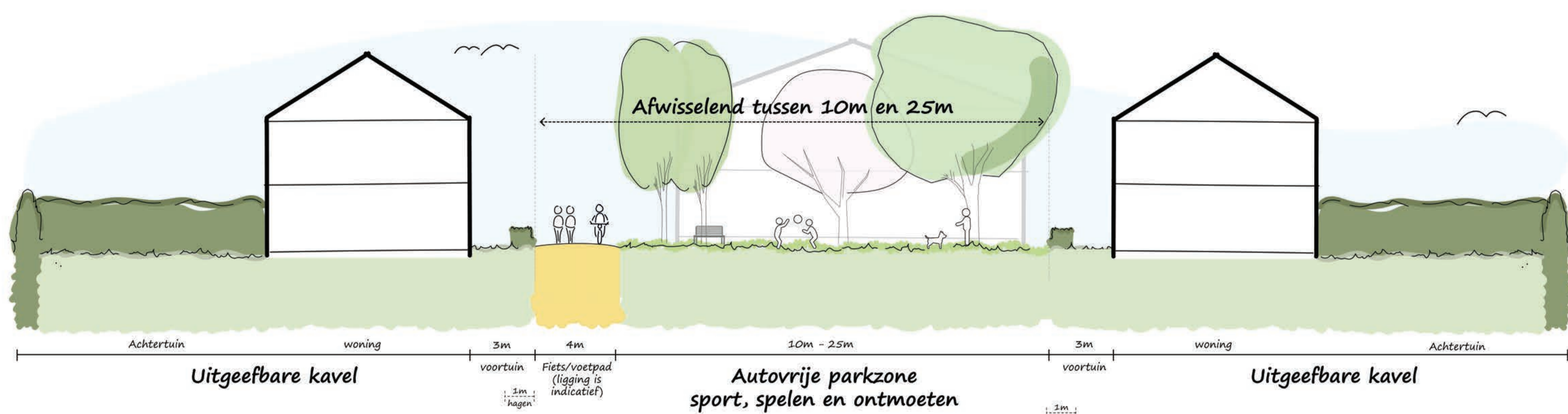
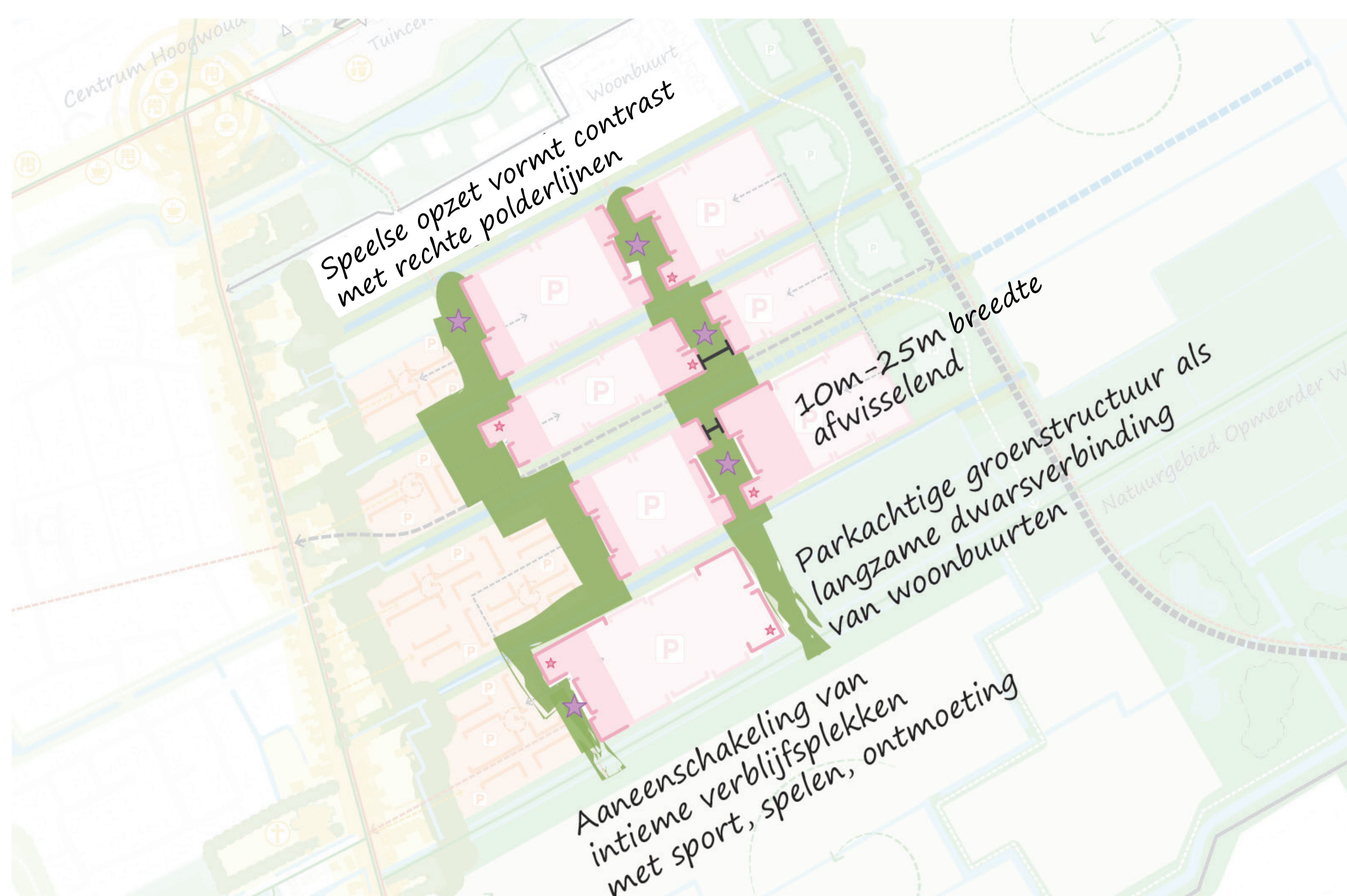
Stedenbouwkundig kader In de woonwijk

Een groene, ruim opgezette wijk met veilige routes voor fietsers en voetgangers. Voldoende plekken om te bewegen, ontmoeten, sporten en spelen. Straten

met verspringen voor een kleinschalige, knusse sfeer. In de zichtlijnen ruimte voor accenten in bijvoorbeeld hoogte en architectuur.

Uitgangspunten

- Parkachtige dwarslopers vormen groene verbindingen in de woonwijk voor fietsers en voetgangers.
- Woningen zijn georiënteerd op de parkachtige dwarslopers.
- De dwarslopers bieden een reeks kleine en veilige plekken om te bewegen, ontmoeten, sporten en spelen.



Verkeersmaatregelen

In de nieuwe woonwijk

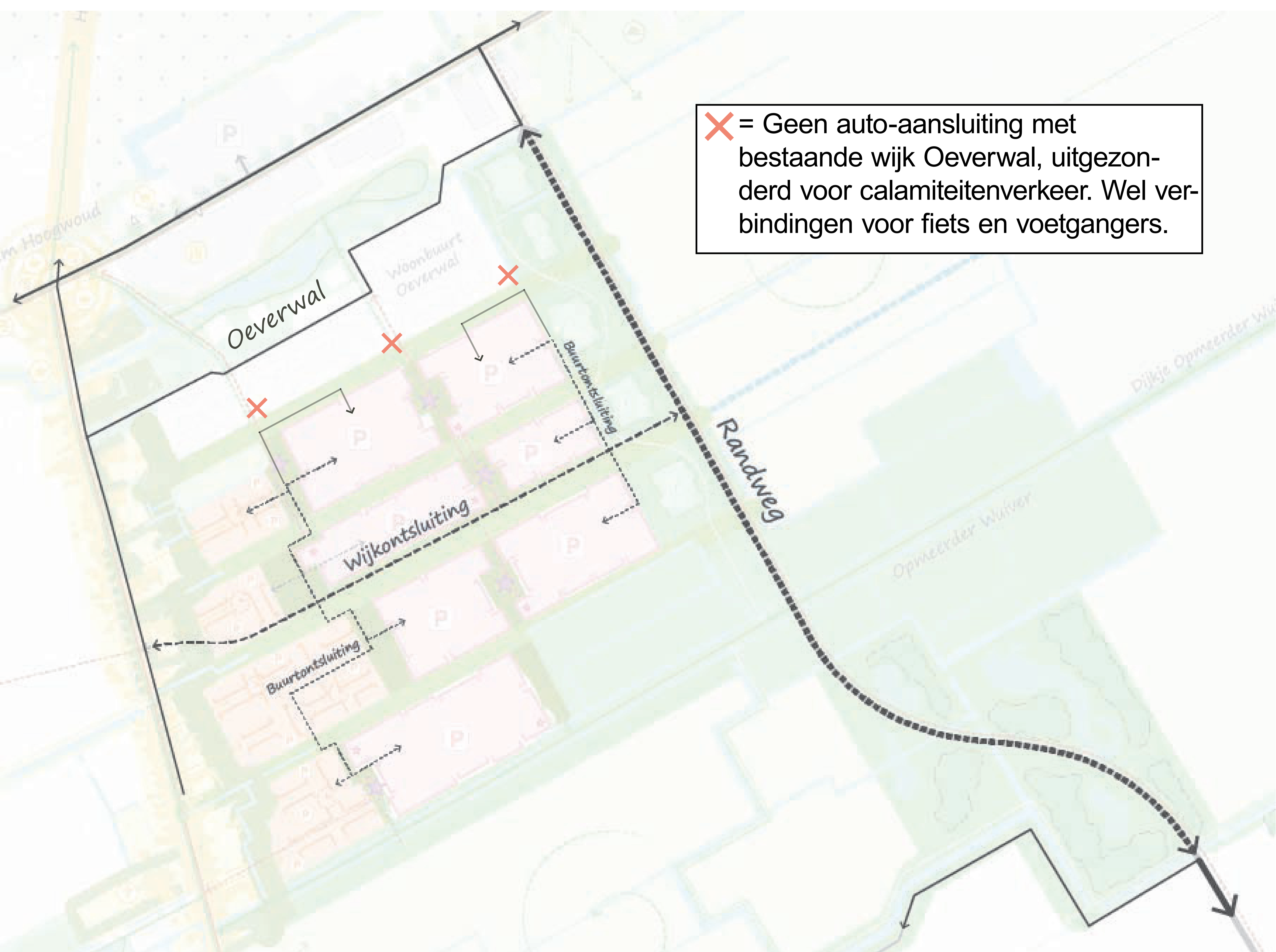
- Autoluwe kindvriendelijke woonbuurten.
- Veilige routes voor fietsers en voetgangers door het groen.
- Wijkontsluiting met gemengd verkeer verbindt Herenweg met de nieuwe randweg.

Nieuwe randweg

- De nieuwe gebiedsontsluitingsweg is onderdeel van de gebiedsvisie, maar is geen onderdeel van het stedenbouwkundig kader. Er wordt momenteel een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek neemt het college van burgemeester en wethouders in het derde kwartaal van 2026 een besluit over de vervolgstappen.

Herenweg/Middelweg

- Asfalteringsmaatregelen nabij aansluiting op de AC de Graafweg (uitvoering 2026).
- Verbeterde veiligheid voor fietsers door fietssuggestiestroken (uitvoering 2027).



Denk met ons mee over het stedenbouwkundig kader

'Wat vindt u van de plannen? We horen graag uw ideeën, tips en aandachtspunten. Uw reactie helpt ons om het stedenbouwkundig kader verder te verbeteren. Reageren kan tot en met 13 april 2026.'

Reageren kan op twee manieren:

-  Vul het reactieformulier in bij de uitgang van de raadzaal.
-  Reageer online via: www.woneninopmeer.nl/hoogwoud-oost-een-nieuwe-woonwijk.

Wat doen we met uw reactie?

We verwerken alle reacties zorgvuldig en passen het stedenbouwkundig kader waar mogelijk aan. Op alle reacties geven wij een antwoord in een Beantwoording ingekomen reacties. Zo kunt u zien wat we met de reacties hebben gedaan.

Het college van burgemeester en wethouders neemt in augustus 2026 een besluit. Het stedenbouwkundig kader en de Beantwoording ingekomen reacties

komen op www.woneninopmeer.nl te staan. De gemeenteraad bespreekt het kader tijdens de oordeelsvormende vergadering op 3 september en tijdens de besluitvormende raadsvergadering van 17 september 2026.

Na het besluit van de gemeenteraad is het stedenbouwkundig kader het officiële uitgangspunt voor de woningbouwontwikkelingen in Hoogwoud-Oost.

Wanneer kunt u invloed uitoefenen?

Maart - september 2026 | Stedenbouwkundig kader

- Inloopavond.
- Invullen reactieformulier.

Afgeven kan fysiek aan de servicebalie of in de brievenbus van het gemeentehuis.

Invullen kan ook digitaal via www.woneninopmeer.nl.

(Invullen kan t/m 13 april 2026).

- Inspreken bij raadsvergadering.

U kunt inspreken tijdens de raadsvergaderingen op 3 september en 17 september 2026 om uw standpunt te delen met de gemeenteraad. Wilt u hiervan gebruikmaken? Kijk dan op www.opmeer.nl/maak-gebruik-van-uw-spreekrecht.

Vanaf september 2026 | Participatie over woningbouwplan door ontwikkelaars.

2026 - 2027 | Planologische procedure

- Inspreken bij raadsvergaderingen.

U kunt inspreken tijdens de raadsvergaderingen om uw standpunt te delen met de gemeenteraad. De datum van de raadsvergaderingen wordt in een latere fase bekend.

- Formeel bezwaar en beroep mogelijk.