



Participatieavonden Opmeer & Hoogwoud Verslag

15 april 2025

Schoollocaties Opmeer & Hoogwoud



Inhoudsopgave

1. Samenvatting.....	3
2. Inleiding.....	4
2.1 Doel participatieavonden	4
2.2 Opzet participatieavonden	4
3. Opmeer.....	6
3.1 Input omwonenden	6
3.1.1 Openbare ruimte	6
3.1.2 Bouwhoogte/rooilijnen	6
3.1.3 Proces.....	6
3.2 Input doelgroep	7
3.2.1 Programma	7
3.2.2 Woningbehoefte.....	7
4. Hoogwoud.....	8
4.1 Input Omwonenden.....	8
4.1.1 Openbare ruimte	8
4.1.2 Rooilijnen en bouwhoogte	8
4.1.3 Proces.....	8
4.2 Input doelgroep	8
4.2.1 Programma	9
4.2.2 Woningbehoeften.....	9

1. Samenvatting

In voorbereiding op de tenderprocedure voor de woningbouw op de voormalige schoollocaties in Opmeer en Hoogwoud, zijn onder andere twee participatieavonden georganiseerd. Op deze avonden waren omwonenden en potentiële bewoners uitgenodigd om input te geven over de toekomstige ontwikkeling van deze locaties.

Het doel van de avonden was tweeledig:

1. het verzamelen van input van omwonenden over belangrijke uitgangspunten,
2. het in kaart brengen van de woonbehoeften van de doelgroep.

De verzamelde feedback is gebundeld en toegevoegd aan de tenderprocedure. Inschrijvende partijen dienen deze input zoveel als mogelijk mee te nemen in hun plannen en verder te blijven samenwerken met de gemeenschap.

Wat betreft de locatie Opmeer, is er algemene steun voor de plannen. Gedurende de avond was er een nadruk op het behoud van groen, ruimte voor ontmoeting en spelen, en het behoud van het karakter van de wijk. De bouwhoogte en parkeermogelijkheden waren zorgpunten, evenals de wens voor voldoende inspraak in de verdere plannen. De focus ligt hier op een mix van woningtypes, met ruimte voor met name starters maar ook senioren.

In Hoogwoud waren de bewoners ook positief, met de wens om snel te starten, gezien het huidige schoolgebouw al gesloopt is. Net als in Opmeer werd er veel waarde gehecht aan groen, ontmoetingsplekken en speelruimte. Specifieke voorkeuren omvatten een laagbouw van maximaal 2 tot 3 verdiepingen en een open karakter met voortuinen. Er was ook de wens voor een gemengd woonmilieu, waarbij er sprake is van zowel huur- als koopwoningen aanwezig. Vanuit de doelgroep voor Hoogwoud (senioren), kwam vaker terug dat er een voorkeur is voor gelijkvloerse appartementen met een tuin of dan wel een gezamenlijke tuin.

De input van beide locaties zal worden meegenomen in de verdere ontwikkeling van de woningbouwplannen.

2. Inleiding

In voorbereiding op de tenderprocedure voor de twee voormalige schoollocaties in Opmeer en Hoogwoud zijn er twee participatieavonden georganiseerd, één voor elke locatie. Op dinsdag 1 april jl. werd de planlocatie Opmeer besproken. Deze bijeenkomst vond plaats in het huidige schoolgebouw op de betreffende locatie. Op woensdag 2 april jl. werd de planlocatie Hoogwoud behandeld, en deze bijeenkomst vond plaats in het gemeentehuis van Opmeer.

Voor beide avonden zijn zowel omwonenden als potentiële toekomstige bewoners uitgenodigd om mee te denken over de toekomst van deze woningbouwlocaties. Voor beide bijeenkomsten waren er ongeveer circa 50 belangstellenden.

2.1 Doel participatieavonden

De participatieavonden zijn om twee redenen georganiseerd:

- a. **Het verzamelen van input van omwonenden:** welke uitgangspunten zijn van belang? Wat zijn de eerste reacties op de verschillende woningbouwmogelijkheden? Welke aspecten zijn (on)gewenst?
- b. **Het in kaart brengen van de wensen en woonbehoeften van de doelgroep:** hoe wordt dit een aantrekkelijke locatie om te wonen?

De verzamelde input is gebundeld in dit document en wordt als bijlage toegevoegd aan de tenderprocedure. Inschrijvende partijen dienen de wensen van omwonenden en toekomstige bewoners zo veel mogelijk in hun plannen te verwerken. Daarnaast wordt verwacht dat zij in het verdere proces blijven samenwerken met omwonenden en toekomstige bewoners.

2.2 Opzet participatieavonden

De participatieavonden zijn georganiseerd door Akro Consult in samenwerking met de gemeente Opmeer en RoosRos. De opzet van deze avonden was identiek: een vrije inloop met vier thematische borden, elk bemand door een vertegenwoordiger van Akro Consult, RoosRos of de gemeente. Elk bord behandelde een specifiek thema:

1. **De procedure** – Dit bord gaf uitleg over de tenderprocedure: hoe de selectie van een geschikte ontwikkelaar plaatsvindt en op basis van welke criteria de partij wordt gekozen. Gedurende de avonden was er een aanspreekpunt vanuit Akro Consult voor dit thema.
2. **Analyse** – Dit bord bood inzicht in de omgeving, het gemeentelijk beleid over de invulling van de openbare ruimte en het bijbehorende programma. Een vertegenwoordiger van de gemeente fungeerde als aanspreekpunt bij dit bord.
3. **Locatiecapaciteit** – Dit bord presenteerde een volumestudie met vier verschillende schetsen. Die verschilden in het aantal woningen, woningtypen en parkeervoorzieningen. Deze schetsen zijn uitsluitend indicatief en hebben als doel om het mogelijke volume (lees: aantal woningen) van het gebied in kaart te brengen. Een vertegenwoordiger van RoosRos gaf aanvullende uitleg en was het aanspreekpunt voor dit thema.

4. **Kavelkaart** – Dit bord gaf informatie over de kavel, zoals rooilijnen, mogelijke bouwhoogtes en de afstand tot de bestaande woningbouw in de omgeving. Ook hier gaf een vertegenwoordiger van RoosRos extra toelichting en fungeerde als aanspreekpunt.

De gesprekken waren niet uitsluitend beperkt tot het thema van een specifiek bord; de onderwerpen varieerden afhankelijk van de vragen en input van de aanwezigen. Daarnaast waren er meerdere vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig die als algemeen aanspreekpunt fungeerden.

Bezoekers die een wens of zorg wilden uiten, werden uitgenodigd om deze te noteren op speciaal daarvoor aangewezen vellen. Na afloop vond er een evaluatie plaats tussen Akro Consult, RoosRos en de gemeente, waarbij de belangrijkste terugkerende thema's werden besproken. De terugkerende thema's die besproken zijn, zijn opgenomen in dit document.

3. Opmeer

Voor de locatie Opmeer wordt de focus voornamelijk gelegd op starters, maar wordt er tevens een gezonde mix beoogd waar zowel ruimte is voor starters, senioren en gezinnen. Op deze manier wordt er een prettig gemengd woonklimaat gerealiseerd en kan doorstroming op de lokale woningmarkt bevorderd worden.

3.1 Input omwonenden

Over het algemeen zijn de omwonenden positief over de plannen, iedereen benadrukt de noodzaak om meer woningen te realiseren in Opmeer.

3.1.1 Openbare ruimte

- **Groen** – Dit thema kwam veelvuldig terug in de gesprekken en werd vaak genoemd door de aanwezigen. Omwonenden hechten grote waarde aan het behoud van de bestaande groenstrook en wensen dat de openbare ruimte zo groen mogelijk wordt ingericht.
- **Ruimte voor ontmoeting en spelen** – Dit thema werd vaak in samenhang met het bovenstaande besproken. Er moet voldoende en kwalitatief hoogwaardige ruimte zijn om elkaar te ontmoeten en om te spelen, bij voorkeur in een natuurinclusieve omgeving. De spelende kinderen op de huidige schoollocatie dragen bij aan het karakter van de buurt en bewoners willen deze dynamiek graag behouden. Voorbeelden die werden genoemd, zijn een trapveldje en een natuurspeeltuin. Daarnaast werd aangevuld dat ontmoetingsplekken ook ruimte moeten bieden voor het organiseren van activiteiten, wat de sociale cohesie in de buurt kan versterken.
- **Parkeren** – Meerdere aanwezigen hebben hun zorgen geuit over de parkeermogelijkheden. Omwonenden ervaren momenteel al een tekort aan parkeerplaatsen op bepaalde momenten en vrezen dat door de nieuwe ontwikkelingen dit probleem toeneemt.

3.1.2 Bouwhoogte/rooilijnen

- **Bouwhoogte** – Een terugkerend aandachtspunt van omwonenden was de bouwhoogte. Veel bewoners vonden de variant met vijf bouwlagen niet passend bij het dorpse karakter van de omgeving en gaven de voorkeur aan een maximum van drie tot vier bouwlagen.
- **Privacy en inkijk** – Daarnaast waren er zorgen over het verlies van zonlicht, privacy en uitzicht voor bewoners van de bestaande bebouwing. Deze zorgen werden vaak in verband gebracht met de bouwhoogte, maar ook met de groene zone tussen de nieuwe woningen en de straat. Sommige omwonenden gaven aan dat zij deze zone graag breder zouden zien.

3.1.3 Proces

- **Parkeermogelijkheden** – Er bestaan zorgen over een toenemende parkeerdruk tijdens de bouw van de woningen.

- **Inspraak** – Een omwonende gaf aan graag te zien dat de buurt nog een inspraakmoment krijgt over de verder uitgewerkte plannen (of varianten), zodat bewoners de mogelijkheid hebben om feedback te geven en aandachtspunten aan te dragen.

3.2 Input doelgroep

Tijdens de avond waren zowel starters als senioren aanwezig, die input hebben geleverd over de wensen en woonbehoeften van hun respectievelijke doelgroepen. Daarnaast is op maandag 31 maart jl. een speciale seniorenavond georganiseerd, waarin de behoeften van deze doelgroep zijn besproken. Het verslag van deze bijeenkomst is terug te vinden in bijlage 3.

3.2.1 Programma

- **Betaalbaarheid** – Betaalbaarheid was een terugkerend thema. Voor veel mensen binnen de doelgroep, met name starters en alleenstaande ouderen, is het belangrijk dat de woningen betaalbaar blijven. Vanuit de avonden komt naar voren dat de definitie die bij Betaalbaarheid hoort (tot €405.000) voor de starter op geen enkele manier betaalbaar is. De definitie Goedkoop (tot 60% van de NGH grens, is beter betaalbaar).
- **Huur versus koop** – Starters gaven aan een voorkeur te hebben voor goedkope koopwoningen. Senioren daarentegen gaven vaker de voorkeur aan huurwoningen. De vraag naar huurwoningen betrof zowel betaalbare/sociale huur als vrije sector huurwoningen.
- **Gemengd woonmilieu** – Zowel senioren als starters spraken de wens uit voor een gemengd woonmilieu. Dit had betrekking op een diverse samenstelling van doelgroepen, prijsklassen en woningtypes.

3.2.2 Woningbehoefte

- **Appartementen** – Een terugkerend thema onder de aanwezige senioren was de behoefte aan appartementen. De woningbehoefte van de starter is met name een eigen plek, tuurlijk liefst als grondgebonden woning met kleine tuin, maar er werd duidelijk aangegeven dat vooral de betaalbaarheid en daarmee de categorie goedkoop, het belangrijkste is.
- **Twee slaapkamers** – Om een verhuizing naar de nieuwe woningen aantrekkelijk te maken, gaven senioren de voorkeur aan appartementen met twee slaapkamers en een extra hobbykamer.
- **Tuin** – Meerdere aanwezigen gaven aan dat het hebben van een (kleine) tuin een belangrijk aspect is in hun overweging om hier te gaan wonen.

4. Hoogwoud

Voor de locatie Hoogwoud komt de focus voornamelijk op senioren gelegd, maar ook hier ligt de nadruk op een gezonde mix van doelgroepen.

4.1 Input Omwonenden

Voor de locatie in Hoogwoud waren de aanwezigen over het algemeen positief over de woningbouwplannen. Aangezien het huidige schoolgebouw reeds is gesloopt, is er een sterke wens om de woningen spoedig te realiseren.

4.1.1 Openbare ruimte

- **Groen** – Omwonenden geven de voorkeur aan het (versterkt) terugbrengen van de omliggende groenstroken in de nieuwe plannen.
- **Ruimte voor spelen en ontmoeten** – Ook voor de locatie in Hoogwoud is er de wens om voldoende groene ruimte te creëren voor ontmoetingen en voor (klein)kinderen om te spelen. Voorbeelden die werden genoemd zijn een speelbos of een omheinde speeltuin.
- **Hangjongeren** – Omwonenden benadrukken dat er wel ruimte moet zijn voor de jeugd, maar niet voor hangjongeren. Om dit te voorkomen, zien zij liever geen overkapte "chillplekken".

4.1.2 Rooilijnen en bouwhoogte

- **Laagbouw** – Omwonenden geven de voorkeur aan maximaal 2 tot 3 bouwlagen, dit sluit beter aan bij de omgeving en het dorpse karakter van Hoogwoud.
- **Voortuinen** – Om een open karakter te creëren, wordt er voorkeur gegeven aan voortuinen die in lijn liggen met de bestaande voortuinen.
- **Geen blinde muren** – Er moet worden voorkomen dat er blinde muren richting de bestaande woningen komen.

4.1.3 Proces

- **Bouwfase** – Een aantal omwonenden uitte zorgen over de overlast gedurende de bouwfase en heeft de wens uitgesproken dat deze zoveel mogelijk wordt geminimaliseerd tijdens de bouw.
- **Inspraak** – De aanwezigen gaven aan ook nog inspraak te willen hebben op de verder uitgewerkte plannen.

4.2 Input doelgroep

Er waren zowel senioren als starters aanwezig die input hebben geleverd over het programma en hun betrekkelijke wensen.

4.2.1 Programma

- **Huur versus koop** – Starters gaven aan een voorkeur te hebben voor betaalbare koopwoningen (waarbij zij doelen op de goedkoper categorie tot 40% van de NHG grens). Senioren gaven daarentegen vaker de voorkeur aan huurwoningen. De vraag naar huurwoningen betrof zowel betaalbare/sociale huur als vrije sector huurwoningen.
- **Hofjeswoningen** – Meerdere aanwezigen uit de doelgroep gaven aan interesse te hebben in concepten zoals hofjeswoningen, inclusief gemeenschappelijke functies.
- **Gemengd woonmilieu** – Zowel senioren als starters zien het als wenselijk dat er een gemengd woonmilieu wordt ontwikkeld. Dit had betrekking op de samenstelling van de doelgroep, de prijzen en de woningtypes.

4.2.2 Woningbehoeften

- **Tuin** – Meerdere senioren gaven aan een appartement met een kleine tuin te willen hebben, in plaats van enkel een balkon. Er is echter ook interesse in een gezamenlijke tuin, aangezien er begrip is dat een gezamenlijke tuin tot een hoger woningaantal leidt. Ook hier heeft de starter aangegeven dat ze graag een eigen plek willen, liefst grondgebonden maar vooral in de categorie Goedkoop.
- **Levensloopbestendig** – Er is een voorkeur voor gelijkvloerse appartementen.

**Auteurs**

Judith Groen, Jochem Verweij & Joris Kolsters

Datum

14 april 2025

In opdracht van

Gemeente Opmeer

Versie

1

Overgoo 6
2266 JZ Leidschendam

070 - 326 26 23
info@akroconsult.nl
akroconsult.nl

NL76 RABO 0160 1276 45
KvK 27311926
BTW NL819008710B01