

Programma Hoogwoud Oost

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 20 maart 2025 heeft de gemeenteraad van Opmeer de gebiedsvisie Hoogwoud-Oost vastgesteld. Deze visie biedt een afwegingskader voor de ontwikkeling van het gebied, waaronder woningbouw, een ontsluitingsweg, recreatieve voorzieningen en landschappelijke versterking voor de komende 10 à 15 jaar. De gebiedsvisie is als bijlage 1 toegevoegd aan dit programma.

Op de gronden waarop de gebiedsvisie rust is op 29 september 2022 een voorkeursrecht gevestigd. Door de vaststelling van de gebiedsvisie Hoogwoud-Oost heeft de gemeenteraad bepaald dat voor een deel van de gronden het voorkeursrecht kan komen te vervallen. Voor de percelen waarop het voorkeursrecht behouden blijft dient een programma te worden opgesteld, waardoor het voorkeursrecht kan worden verlengd. Zo kan het voorkeursrecht worden bestendigd voor locaties waar dit noodzakelijk is voor de realisatie van publieke functies uit de gebiedsvisie, zoals infrastructuur, natuur en sportvoorzieningen.

Onderhavig programma voorziet in de beleidsmatige onderbouwing voor de verdere juridische doorvertaling van de gebiedsvisie waarmee de voorkeursrechten kunnen worden verlengd. Hierbij wordt ook inzicht gegeven in:

- het mogelijke instrumentarium die de gemeente wil toepassen om de ontwikkeling te faciliteren;
- welke onderzoeken er nog dienen plaats te vinden;
- planning en communicatie;
- overige uitvoeringsaspecten.

1.2 Programma onder de Omgevingswet

In programma's formuleert de overheid (de maatregelen die leiden tot) de beleidsmatig vastgelegde en gewenste kwaliteit van een onderdeel van de fysieke leefomgeving, een aspect of een gebied. Op basis van artikel 3.5 van de Omgevingswet bevat een programma voor één of meer onderdelen van de fysieke leefomgeving:

- a. uitwerking van het te voeren beleid voor ontwikkeling, gebruik, beheer, bescherming of behoud daarvan;
- b. maatregelen om aan één of meer omgevingswaarden te voldoen of één of meer andere doelstellingen voor de fysieke leefomgeving te bereiken.

Onderhavige programma betreft een 'vrijwillig programma'. Op basis van artikel 3.4 van de Omgevingswet stelt het college van burgemeesters en wethouders van een gemeente het programma vast.

1.3 Wet voorkeursrecht gemeenten

Voorkeursrechten die onder de Wvg golden, blijven ook onder de Omgevingswet gelden. Het overgangsrecht stelt deze gelijk aan de voorkeursrechten op basis van de nieuwe grondslagen uit de Omgevingswet. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt een onherroepelijk zelfstandig voorkeursrechtbesluit (artikel 5 Wvg) als een voorkeursrecht op grond van een voorkeursrechtbeschikking als bedoeld in artikel 9.1, lid 1, onder c Omgevingswet (artikel 4.2, lid 3 Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet).

Artikel 9.4, lid 1, onder a Omgevingswet bepaalt dat dit voorkeursrecht 3 jaar na het ingaan ervan vervalt. Het voorkeursrecht loopt op grond van artikel 9.4, lid 1, onder a Omgevingswet van rechtswege door als voor dat tijdstip:

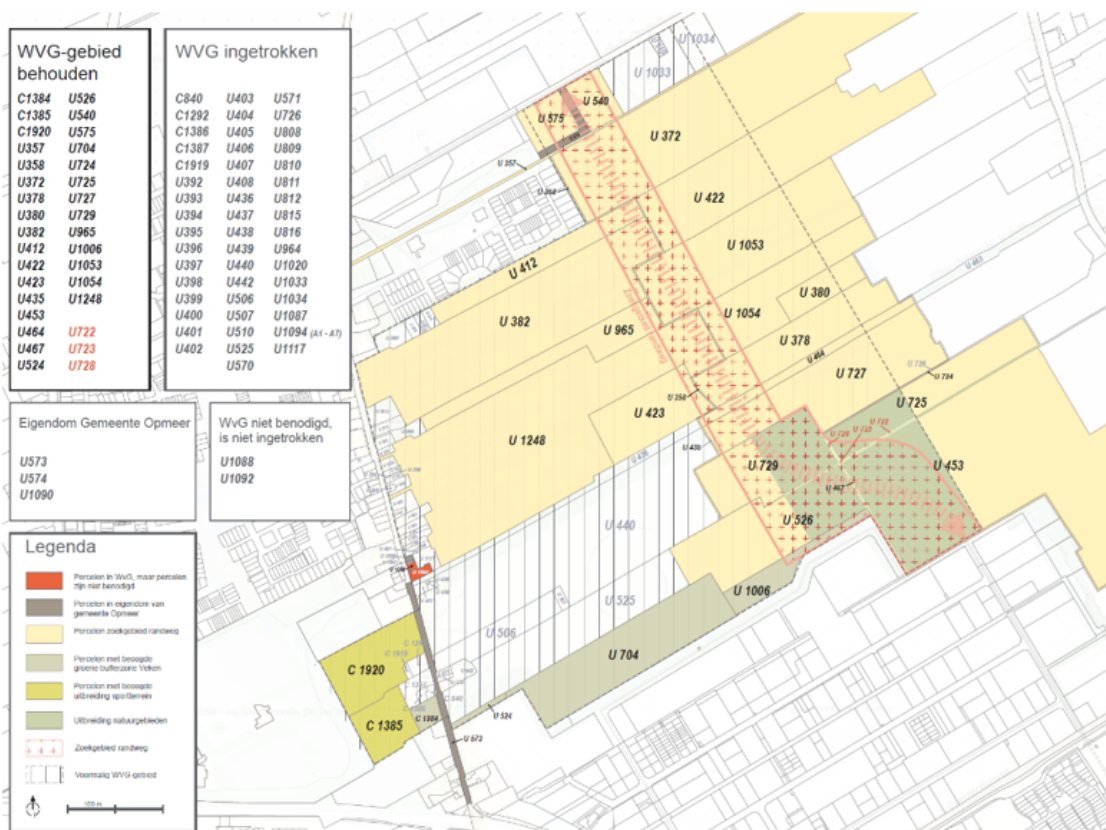
- een omgevingsplan is vastgesteld waarin de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedeeld, of
- een omgevingsvisie of een programma is vastgesteld, waarin die functie is toegedacht.

De wet geeft aan dat met een programma het voorkeursrecht kan worden verlengd, mits in een programma een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedeeld in een omgevingsplan.

In de gebiedsvisie Hoogwoud-Oost is het eindbeeld van het gebied in beeld gebracht, waarbij de huidige (grotendeels) agrarische gronden worden getransformeerd naar een gebied voor woningbouw, een ontsluitingsweg, recreatieve voorzieningen en landschappelijke versterking.

1.4 Planbegrenzing programma

Het programma vormt de begrenzing van het gebiedsvisie Hoogwoud-Oost (zoals opgenomen in bijlage 1). Voor de gronden waarvan het voorkeursrecht wordt bestendigd is in bijlage 2 weergegeven. Hieronder is een uitsnede gemaakt van de kaart.



2 Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost

2.1 Visie

Belangrijk in de gebiedsvisie is de inbedding van de nieuwe woonwijk en randweg in het (open) polderlandschap en de aanwezige natuur.

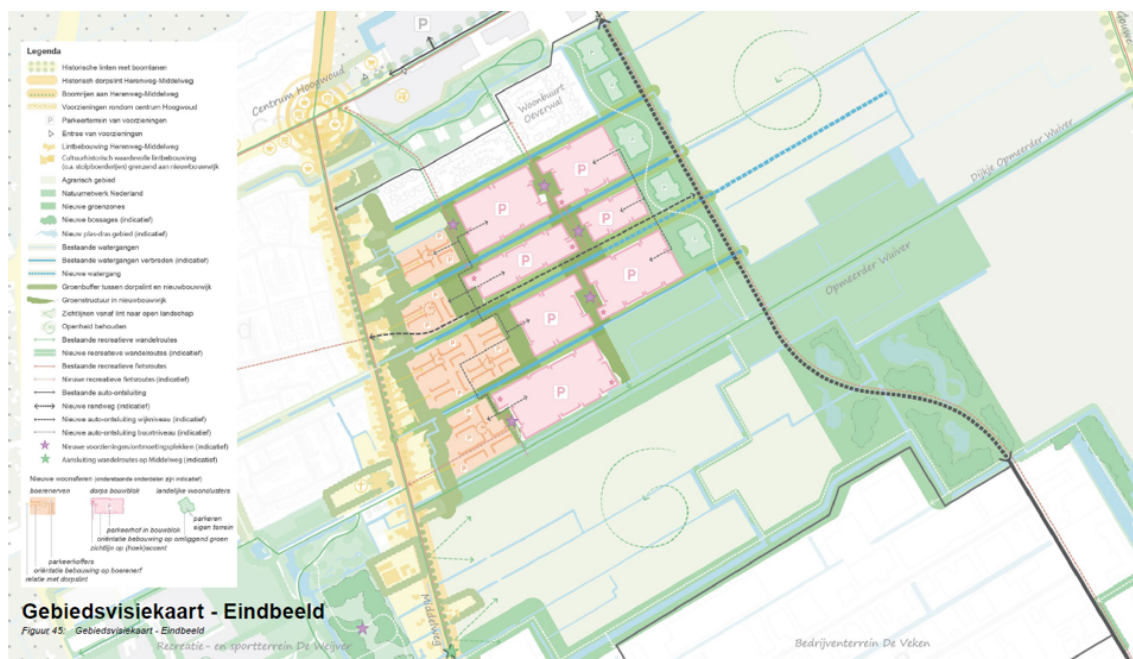
Daarom wordt met de visie ingezet op het versterken van de wisselwerking tussen deze werelden. De nieuwe randweg zal gefaseerd worden gerealiseerd. Zonder deze randweg kan in de eerste fase van de woningbouw o.a. de Middelweg/Herenweg verkeersveiliger worden gemaakt, biodiversiteit en recreatie worden gestimuleerd, en kunnen er tot 300 woningen worden toegevoegd.

2.2 Ambities

In de visie zijn de volgende ambities vastgesteld:

- **650 nieuwe woningen.**
- **Versterken recreatie.**
- **Verbeteren leefbaarheid historische linten.**
- **Nieuwe randweg.**
- **Duurzame energie.**

Voor een verdere toelichting op de visie wordt verwezen naar bijlage 1.



Uitsnede gebiedsvisiekaart – eindbeeld Hoogwoud-Oost

3 Uitvoering

3.1 Toepassing instrumentarium

Voor initiatiefplannen die niet in het (tijdelijk deel) omgevingsplan passen is (net als in het tijdperk voor de Omgevingswet) een planologisch besluit nodig. Er zijn in beginsel twee (kern)instrumenten om ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken:

- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA);
- Wijzigen omgevingsplan (OP):
 - o STOP/TPOD (Standaard voor officiële publicaties / Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten)
 - o TAM-IMRO (Tijdelijke alternatieve maatregel / Informatiemodel Ruimtelijke Ordening)

In de kennisgeving van 17 april 2025 is bekendgemaakt dat het instrument TAM-IMRO per 1 januari 2026 zal eindigen. Hierdoor is het planvoornemen, gelet op het stadium van de planvorming, niet mogelijk met het instrument TAM. Hierdoor blijft de BOPA en wijzigen omgevingsplan STOP/TPOD over als varianten.

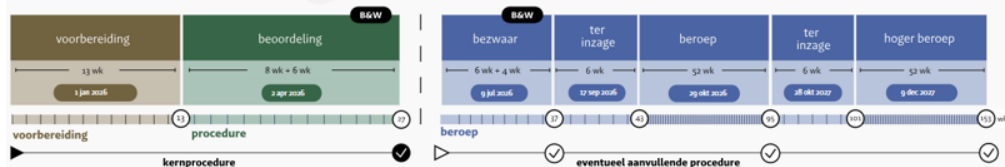
Bij beide mogelijkheden moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Een belangrijk verschil is dat een BOPA niet kan worden aangewend om een toetsingskader vast te stellen voor

toekomstige nog niet geconcretiseerde bouwplannen. Oftewel, er moet sprake zijn van een voldoende concreet en afgebakend plan om de weg van de BOPA-procedure te bewandelen.

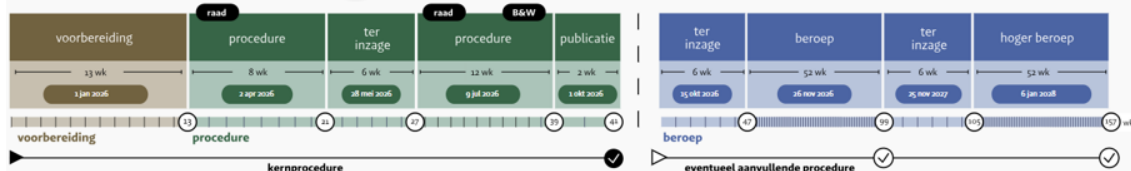
3.1.1 STOP/TPOD omgevingsplan

De gemeente heeft bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet automatisch een omgevingsplan met de regels voor activiteiten voor de leefomgeving (tijdelijk deel omgevingsplan). Dit omgevingsplan van rechtswege bestaat uit alle bestaande ruimtelijke plannen en bepaalde gemeentelijke verordeningen (voor een specificatie zie artikel 4.6, eerste lid, van de Invoeringswet Ow), de bodemkwaliteitskaarten en de bruidsschatregels.

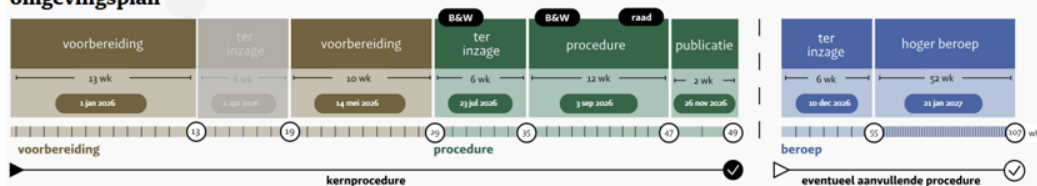
reguliere omgevingsvergunning



uitgebreide omgevingsvergunning



omgevingsplan



Om dit omgevingsplan van rechtswege te wijzigen, volgt de gemeente altijd de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. De openbare voorbereidingsprocedure staat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De procedurebepalingen staan in de Omgevingswet (Ow), het Omgevingsbesluit (Ob) en de Awb. Het wijzigen van het omgevingsplan gaat via de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (oftewel de uitgebreide voorbereidingsprocedure). In onderstaande figuur is schematisch een indicatie gegeven van de processtappen en doorlooptijden van deze procedure (kopje omgevingsplan).

Sinds inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten gemeenten wijzigingen van het omgevingsplan bekendmaken (publiceren) via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB). Gemeenten stellen het besluit tot wijziging van het omgevingsplan op volgens de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met bijhorende toepassingsprofielen (TPOD). Het opstellen van een volwaardige STOP/TPOD omgevingsplan is gelet op de huidige planvorming (nog) niet mogelijk.

Door vaststelling van de gebiedsvisie Hoogwoud-Oost is een afwegingskader opgesteld waarin de markt de ruimte krijgt om te komen tot concrete initiatieven. De gemeente staat open voor gedetailleerde ontwerpen op stedenbouwkundig niveau waarbij de wensen van het ontwerp juridisch-planologisch verankerd kunnen worden in het omgevingsplan. Het omgevingsplan vormt op dat moment het juridisch kader en de juridische doorvertaling van de gebiedsvisie.

Dit kader vormt de basis voor eventuele omgevingsvergunningen ten behoeve van de realisatie van de gewenste ontwikkelingen.

3.1.2 BOPA

Naast het omgevingsplan biedt de Omgevingswet ook de mogelijkheid om concrete initiatieven te vergunnen middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Het is wenselijk dat voor de ontwikkeling van de gebiedsvisie Hoogwoud-Oost een volwaardig omgevingsplan wordt opgesteld (zie paragraaf 3.1.1). Het opstellen van een omgevingsplan is het sluitstuk. In de praktijk is het voorstelbaar dat bepaalde gebieden of bepaalde concrete ontwikkelingen vooruitlopen op de totale gebiedsontwikkeling. Het mogelijk maken van deze ontwikkelingen, vooruitlopend op het totale omgevingsplan, kan een vliegwieltje zijn voor de andere ontwikkelingen binnen het gebied. Vooruitlopend op het omgevingsplan is het voorstelbaar dat voor bepaalde ontwikkelingen een BOPA-procedure wordt doorlopen.

Niet alle ontwikkelingen zijn geschikt om met een BOPA planologisch te verankeren. Voor een niet-concreet en/ of onvoldoende afgebakend (bouw)plan kan géén BOPA worden verleend. In dat geval is een wijziging van het omgevingsplan vereist. Een gewijzigd omgevingsplan leent zich voor herhaalde toepassing voor het mogelijk maken van activiteiten. Dit geldt niet voor een BOPA. Het is afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval of gesproken kan worden van een voldoende concreet

en afgebakend plan. Op dit moment is van een dergelijk concreet en afgebakend plan nog geen sprake. Normaliter kan echter wel worden verwacht dat het initiatief daarvoor, bij verdere uitwerking, voldoende concreet kan worden gemaakt. Het is niet vereist dat voor elke ruimte/eenheid exact het gebruik wordt aangegeven. Wel zullen de beoogde gebruiksvormen duidelijk moeten worden beschreven en aangevraagd en zal zeker in het geval van min of meer zelfstandige wooneenheden een (maximum) aantal bekend moeten zijn.

Verder kan een BOPA het onderliggend (tijdelijk deel) omgevingsplan niet wijzigen. Voor ontwikkelingen waarbij het omgevingsplan moet worden gewijzigd is de BOPA geen geschikt instrument.

3.2 Doorkijk omgevingsaspecten

In de gebiedsvisie Hoogwoud-Oost is al een doorkijk gegeven naar enkele omgevingsaspecten zoals mobiliteit, water en ecologie. Wanneer de ontwikkelingen beschreven in de gebiedsvisie planologisch worden verankerd moet het project worden getoetst aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent dat het initiatief:

- a. moet voldoen aan de gebiedsvisie Hoogwoud-Oost;
- b. moet voldoen aan de instructieregels van Bkl;
- c. moet voldoen aan de instructieregels van de provinciale omgevingsverordening.

In dit kader zal, welke procedure er ook gevolgd gaat worden, een aantal onderzoeken en onderbouwingen moeten worden uitgevoerd. De reikwijdte hiervan hangt uiteraard van de afwijking(en) ten opzichte van

het geldende bestemmingsplan af. Bij de verdere uitwerking zal de gemeente in samenwerking met marktpartijen de benodigde onderzoeken verder uitrollen.

3.3 Participatie

3.3.1 Participatie programma

Voor de gebiedsvisie heeft er participatie plaatsgevonden. Met onderhavig programma zal de inhoud van de gebiedsvisie niet worden gewijzigd.

Ten aanzien van de gronden waarvan het voorkeursrecht wordt verlengd zullen de betrokken grondeigenaren worden geïnformeerd over het programma en de gevolgen van het verlengen van het voorkeursrecht op de percelen.

3.4 Rol van de gemeente

Binnen de gebiedsontwikkeling van Hoogwoud-Oost kiest de gemeente Opmeer voor een faciliterende rol. Dit betekent dat zij niet zelf de ontwikkeling aanstuurt, maar de kaders vaststelt om initiatieven van marktpartijen mogelijk te maken. De gebiedsvisie vormt het afwegingskader waarbinnen nieuwe initiatieven aan worden getoetst.

4 Planning

Het vaststellen van het programma is een bevoegdheid van het college. Naar verwachting zal het programma voor oktober 2025 worden vastgesteld, om daarmee het voorkeursrecht op de betreffende gronden te kunnen verlengen.

Na vaststelling van het programma zal de verdere uitwerking van het gebied worden uitgevoerd. Hierover zal gemeente in overleg met eventuele initiatiefnemers naar buiten toe treden wanneer meer informatie hierover beschikbaar is.