



Gebiedsvisie Hoogwoud-oost

Gemeente Opmeer

colofon

projectnaam
Gebiedsvisie Hoogwoud-oost

datum
Juni 2024

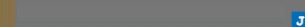
projectnummer
P05590

opdrachtgever
Gemeente Opmeer

BRO
projectleider



projectteam



bron kapt
BRO

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4			
1.1	Inleiding gebiedsvisie	4			
1.2	Directe aanleidingen	4			
	Groeiende woningbouwbehoefte	4			
	Verkeersproblematiek en doorgroei tuincentrum de Boet	4			
	Uitbreiding De Boet en bedrijventerrein De Veken	4			
	Verkeersontlasting historisch lint Herenweg-Middelweg	4			
1.3	Doel	4			
1.4	Opgave	4			
1.5	Scope	4			
2	Gebiedswaarden	5			
2.1	Landschappelijke en cultuurhistorische context	5			
2.2	Landschap en cultuurhistorie in Hoogwoud-oost	6			
3	Beleid en juridisch-planologische randvoorwaarden	7			
3.1	Versterking ruimtelijke kwaliteit	7			
3.2	Natuurnetwerk Nederland met monumentale dijk	7			
3.3	Weidevogelleefgebied	7			
4	Ontwikkelingen in het gebied	8			
5	Globaal ruimtelijke raamwerk Hoogwoud-oost	9			
5.1	Ruimtelijke contouren en uitgangspunten	9			
5.2	Omgang met landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden	10			
	Behoud landschappelijke kenmerken en openheid	10			
	Begrenzing van nieuwe woonbuurten	10			
	Landschappelijke inpassing van nieuwe woonbuurten	10			
	Verkeersontsluiting van de woonbuurten voor auto-verkeer, fiets en voetgangers	11			
	Landschappelijke inpassing van nieuwe ontsluitingsweg	11			
	Versterken cultuurhistorische waarden van Polder-lint Herenweg-Middelweg	11			
	Inpassing duurzame energie dmv dubbel grondgebruik; op de daken van woningen	12			
	Versterking van de ecologische waarden	12			
6	Opmaat beeldkwaliteit nieuwbouw: natuurlijke en landelijke west-friese stijl	14			
6.1	Westfrieze bouwstijl - grondgebonden woningen	15			
6.2	Appartementencomplexen	15			
6.3	Dorpsranden	16			
	Groene dorpsrand met sterke interactie met buitengebied	16			
	Groenblauwe dorpsrand met incidentele achterkanten	16			
	Groenblauwe dorpsrand met voorkanten naar buitengebied	16			
6.4	Duurzaam bouwen	17			
7	Ontwikkelperspectief	18			
7.1	Eindstadium	18			
7.2	Eindbeeld en verdere potentiële ontwikkelingen	24			
			Bijlagen		
			Bijlage 1 Verkeersmodellenstudie		
			Bijlage 2 Overbrugging Opmeerder Wuiver		
			Bijlage 3 Revisiedocument ARO		
			Bijlage 4 Quickscan flora en fauna		

1 Inleiding

1.1 Inleiding gebiedsvisie

De gebiedsvisie Hoogwoud-oost (verder: gebiedsvisie) heeft als voornaamste doel om verschillende opgaven in het gebied ten oosten van de bebouwde kom van Hoogwoud integraal af te wegen. Door vaststelling van deze visie beschikt de gemeente Opmeer over een afwegingskader voor de komende 10 a 15 jaar. Voor de omgeving wordt hiermee duidelijk wat in globale zin staat te veranderen in het gebied, waar ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en hoe deze zich tot elkaar verhouden. Plannen en initiatieven zullen aan de Gebiedsvisie worden getoetst. Vanwege het integrale karakter van de Gebiedsvisie vormt deze in de toekomst een bouwsteen voor de op te stellen Gebiedsvisie, welke sinds 1 januari 2024 verplicht is voor alle gemeenten in Nederland. De aanleiding voor het nu al opstellen van deze Gebiedsvisie volgt hierna.

1.2 Directe aanleidingen

Groeiende woningbouwbehoefte

Aan de oostzijde van het dorp Hoogwoud in de gemeente Opmeer, ter hoogte van Herenweg 36, heeft de gemeente grondaankopen gedaan ten behoeve van de toekomstige realisatie van woningbouw. Ten zuiden van dit aangekochte perceel zijn toekomstig mogelijk meerdere percelen te verwerven, waardoor Hoogwoud voor meerdere jaren woningen kan blijven aanbieden om in de groeiende vraag in de regio te kunnen blijven voorzien.

Verkeersproblematiek en groei van het centrum van Hoogwoud

Tegelijkertijd heeft de kern Hoogwoud al langere tijd moeite om het verkeer in goede banen te leiden, mede door de groeiende aantrekkingskracht van de centrumvoorzieningen van Hoogwoud, waaronder het tuincentrum De Boet aan de Oosterboekelweg. Op gezette tijden is hierdoor sprake van ontoelaatbare verkeersdrukke en verkeersonveilige situaties. Hierdoor dient te worden bekeken wat de gevolgen en mogelijkheden zijn voor met name de ontsluitingsstructuur en de verkeersstromen.

Uitbreiding De Boet en bedrijventerrein De Veken

In de verkenning naar een betere ontsluitingsstructuur van het gebied Hoogwoud-oost in combinatie met de wensen die het tuincentrum De Boet voor de toekomst heeft geuit (ontwikkeling van een arboretum, educatieve evenementen, jaarrond activiteiten, etc.) kan de doorontwikkeling van bedrijventerrein De Veken – fase 4 - mogelijk een rol spelen. De toekomstige ontsluiting met de N241 ter hoogte van Floris van Noordwijklaan biedt daarbij aanknopingspunten.

Verkeersontlasting historisch lint Herenweg-Middelweg

Bij de verkenning naar een betere ontsluitingsstructuur is de samenhang met Herenweg-Middelweg van belang. De verkeersdruk op dit historische dorpslint is problematisch. Een betere ontsluitingsstructuur voor Hoogwoud biedt kansen om Herenweg-Middelweg te ontlasten van autoverkeer en de cultuurhistorische waarde te versterken.

1.3 Doel

De gebiedsvisie Hoogwoud-oost beoogt om de verschillende ontwikkelingen die in het gebied een plek moeten krijgen integraal te benaderen met respect voor het karakteristieke landschap.

1.4 Opgave

De verschillende ontwikkelingen kunnen elkaar versterken door op een slimme wijze te kijken naar de inrichting van het gebied Hoogwoud-oost. Bepaalde ingrepen kunnen in combinatie met verschillende ontwikkelingen gecombineerd worden. Daarnaast dienen alle ontwikkelingen op een zo wenselijk mogelijke manier in het bestaande landschap ingepast te worden.

1.5 Scope

De schaal bestaat uit het gebied dat gelegen is tussen Hoogwoud, Opmeer en Gouwe. Daarbij is er gekeken naar de bestaande ontwikkelingen in het gebied en de landschappelijke inpassing op het gebied van visuele cultuurhistorische structuren.



2 Omgevingswaarden

2.1 Landschappelijke en cultuurhistorische context

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 van de Provincie Noord-Holland beschrijft de landschappelijke en cultuurhistorische elementen die in Noord-Holland van waarde zijn. In dat document is onder andere te lezen dat het visiegebied ligt in het oude zeekeilelandschap van West-Friesland, dat daarna grotendeels door vervinging is getransformeerd.. Het zeekeilegebied heeft door de ontstaansgeschiedenis de karakteristiek van een veenontginning gekregen, herkenbaar aan de lange veenlinten en open weidegebieden. Door het inklinken van de klei en het verdwijnen van het veen is er een inversielandschap ontstaan, waar de oorspronkelijk lager gelegen kreken nu hoger liggen dan het omliggende land. Op deze voormalige kreken zijn langgerekte linten ontstaan met daaraan waaivormige veenverkavelingen. De historische verkaveling vanuit de linten is in het gebied nog goed te beleven.

Het landschap met de langgerekte linten op de kreekruggen, smalle wegen, erven en stolpboerderijen zijn de belangrijkste cultuurhistorische waarden. De stolpenstructuren (samenhangende reeksen van stolpboerderijen) die in de omgeving te vinden zijn, vormen een belangrijke ruimtelijke structuur. De boerderijen steken met hun vorm en silhouet af tegen het open en weidse landschap. Ook op het schaalniveau van buurt en straat vormen ze ijkpunten in het landschapsbeeld.

De ruimtelijke dragers van dit landschap bestaan uit de lange linten en de rechte dwarswegen evenwijdig aan de verkaveling. Deze laatste zijn vaak aangezet met bomenlanen langs de weg. Vanaf de gebogen linten zijn er lange zichtlijnen over het polderland. Tussen de linten zijn er ook doorzichten naar het tussenliggende landschap.



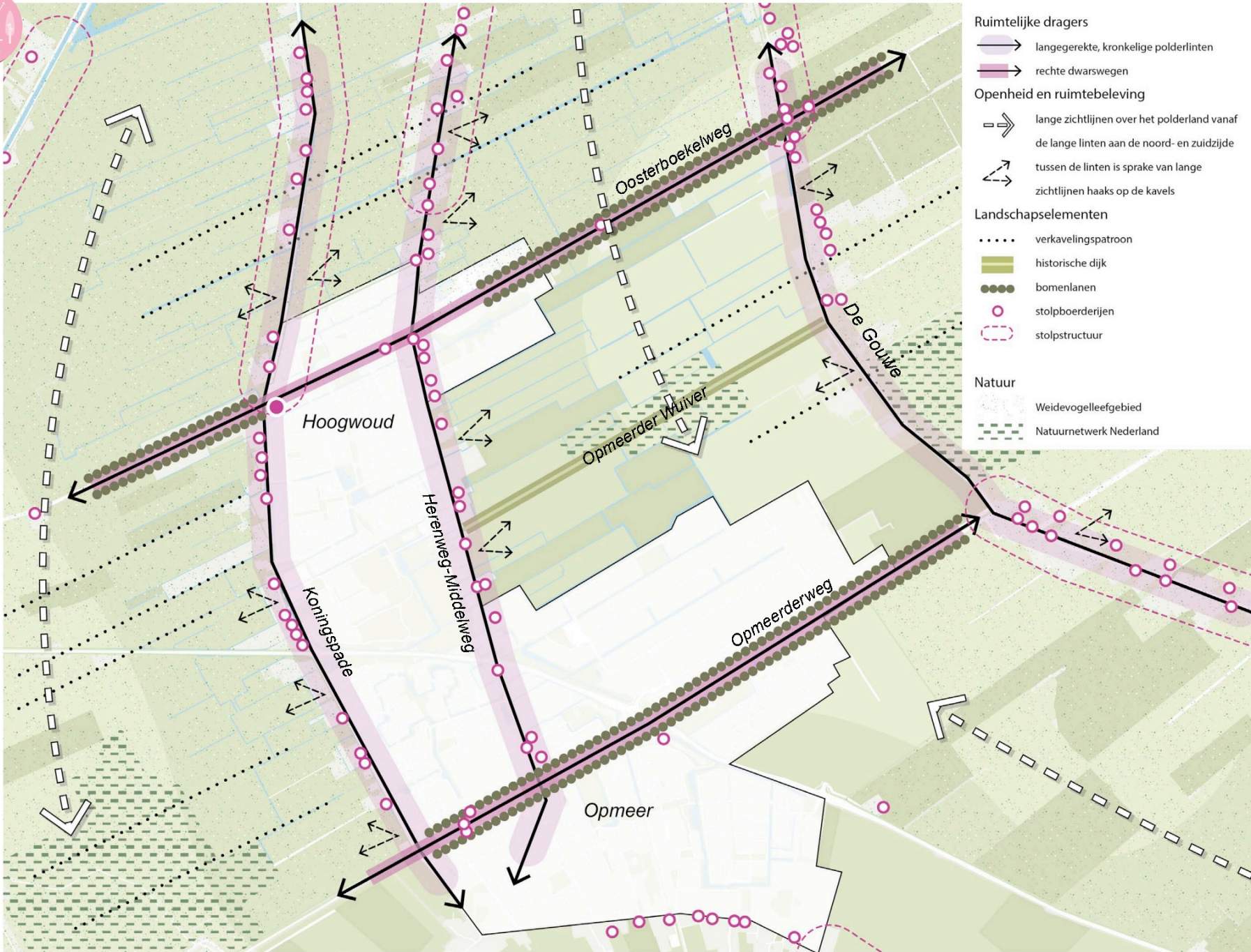
Figuur 1: Landschappelijke en cultuurhistorische structuren rondom Hoogwoud

2.2 Landschap en cultuurhistorie in Hoogwoud-oost

Rondom Hoogwoud en Opmeer komen meerdere landschappelijke en cultuurhistorische structuren samen. Twee historische polderlinten met stolpboerderijen (Koningspade en Herenweg-Middelweg) markeren de randen van Hoogwoud. Dwars hierop liggen de dwarswegen met boomlanen (Oosterboekelweg en Opmeerderweg). Deze verbinden de oostelijk gelegen historisch polderlint de Gouwe. Het open polderland tussenin kenmerkt zich met lange zichtlijnen. In het gebied Hoogwoud-oost ligt ook een lokaal cultuurhistorisch dijklichaam; De Opmeerder Wuiver (onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland). Voorheen zat in deze polder een wuiver, dit was het diepste en het drassigste deel van een polder. Meestal stroomde er een waaivormig of kronkelend veenstroompje doorheen op weg naar de afwatering. Om dit te kunnen ontwateren werd er een dijkje aangelegd. Over dat dijkje loopt nu een wandelpad dat onderdeel is van het wandelnetwerk. Deze verhoging in het landschap is nog steeds waarneembaar en is voor dit gebied een kenmerkend landschapselement. Daarnaast zijn de kernen Hoogwoud en Opmeer ruimtelijk gescheiden en duidelijk herkenbaar. De ruimtelijke scheiding wordt voorts gevormd door het sport- en recreatieterrein De Weijver ten noorden van de N241. Op basis van de omgevingswaarden die worden beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 van de Provincie Noord-Holland en de cultuurhistorische elementen die tijdens de verkenning zijn gevonden zijn er uitgangspunten geformuleerd betreffende om te gaan met het landschap. De uitgangspunten omtrent het landschap en de cultuurhistorie zijn te vinden in hoofdstuk 5.



Figuur 3: Dijkje De Opmeerder Wuiver



Figuur 2: Landschappelijke en cultuurhistorische structuren in en rondom Hoogwoud-oost

3 Beleid en juridisch-planologische randvoorwaarden

Deze gebiedsvisie is mede gestoeld op het huidige beleid van de gemeente Opmeer. Hoewel met deze gebiedsvisie nieuw beleid wordt vastgesteld is het de uitdrukkelijke wens van de gemeente om de groeiambities afgewogen en in lijn met het huidige beleid gestalte te geven. Daarbij hoort een zorgvuldig proces maar ook afstemming met het beleid. In onderstaande paragraaf zijn de belangrijkste beleidsintenties, die mede de drager vormen van deze gebiedsvisie, kort weergegeven. In de bijlage van de gebiedsvisie is een uitgebreide samenvatting van het relevante beleid opgenomen.

3.1 Versterking ruimtelijke kwaliteit

Vanuit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie is aangegeven dat met nieuwe ontwikkelingen moet worden ingezet op het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. In dit gebied is de ruimtelijke kwaliteit gebaat bij het behouden van de gestrekte veenverkaveling, de langgerekte lintdorpen, watergangen en de doorzichten vanaf de linten op het open landschap:

- *Versterk het eigen karakter van het lint. Neem de onderlinge karakterverschillen tussen de linten als uitgangspunt bij de inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen. Denk aan beplanting, profiel, stolpenstructuren, bebouwingstypologie, etc.;*
- *Behoud de doorzichten vanaf de linten op het open landschap;*
- *Kans: Versterk waar mogelijk de landschappelijke structuren in dit gebied en ontwikkel de watergangen, voormalige waterkeringen en historische wegen, als recreatieve structuren;*
- *Houd de ruimte tussen de linten vrij van bebouwing en opgaande beplanting, zodat de linten als afzonderlijke structuren herkenbaar blijven. Houd de rechte dwarswegen bij voorkeur vrij van bebouwing;*

- *Behoud de zachte, verspringende overgangen tussen de linten/lintbebouwing en het open landschap.*

3.2 Natuurnetwerk Nederland met monumentale dijk

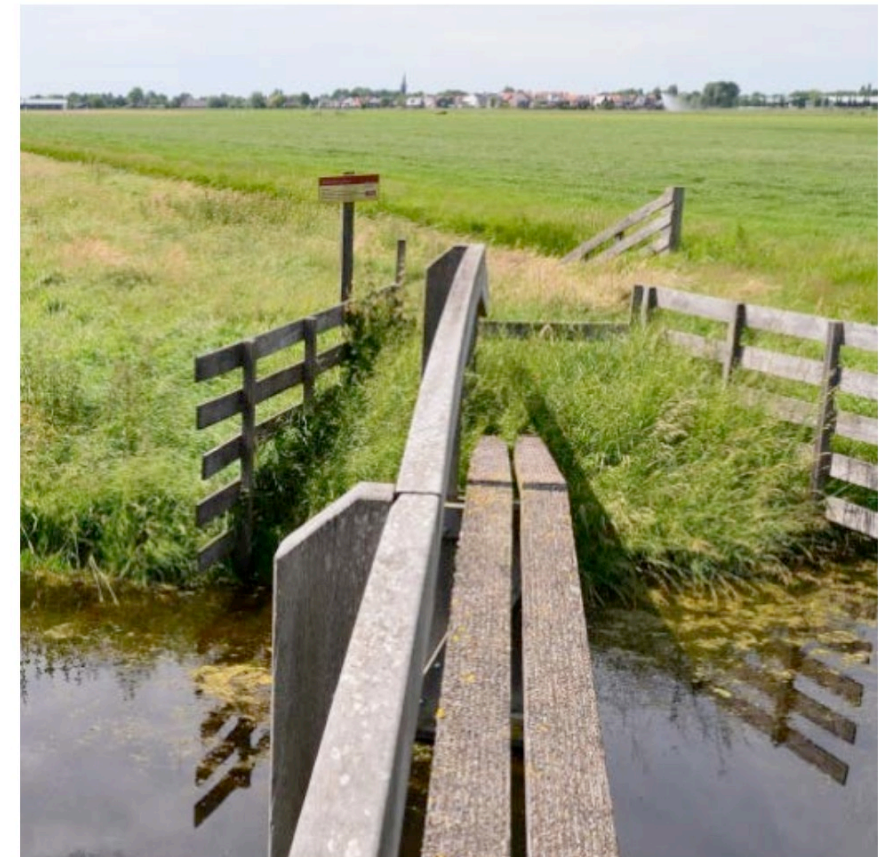
In de natuurbeheerplannen van provincie Noord-Holland is natuurgebied 'De Opmeerder Wuiver' met de historische dijk en een aantal aangrenzende percelen aangeduid als kruiden- en faunarijk grasland (N12.02). Het gebied herbergt bijzondere flora en fauna, met name bepaalde bloemen, vlinders en insecten zijn hier van belang. In het broedseizoen, van 15 maart tot 15 juni, is het gebied afgesloten om de aanwezige weidevogels rust te geven.

3.3 Weidevogelleefgebied

Ook is in de natuurbeheerplannen van provincie Noord-Holland het omgrenzende gebied aangeduid als weidevogelleefgebied.



Figuur 5: Dijkje Opmeerder Wuiver



Figuur 4: Wandelbrug naar Opmeerder Wuiver

4 Ontwikkelingen in het gebied

Het gebied Hoogwoud-oost is onderdeel van een karakteristiek landschap, maar ook een plek waar mensen wonen, werken en recreëren. Hierdoor staan ontwikkelingen in het gebied niet stil. Er is sprake van een aantal ontwikkelingen in en rond dit gebied die ruimte behoeven en aandacht vereisen met betrekking tot de inrichting van het landschap.



- Tuincentrum De Boet heeft behoefte aan uitbreiding en is tevens aan het groeien wat betreft het aantal klanten dat dit tuincentrum bezoekt. Dit levert hoge verkeersdruk op.
- Behoeft e aan uitbreiding van bedrijvent errein de Veken ter bevordering van de lokale werkgelegenheid en economie.
- Behoeft e aan woningbouw. Door de woningnood heeft gemeente Opmeer voornemen voor de bouw van een nieuwe woonwijk, waarvan het zoekgebied in dit visiegebied is gelegen.
- Om de groeiende verkeersbehoefte in goede banen te leiden is het wenselijk om een nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen. Dit is nodig om de leefbaarheid van de historische dorpslinten van Hoogwoud op peil te houden en zelfs te verbeteren.
- Behoeft e aan duurzame energieopwekking in dit gebied (RES).

Met deze ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de landschappelijke waarden. Ontwikkelingen dienen juist te worden ingepast. Het globaal ruimtelijk raamwerk geeft daar de belangrijkste ruimtelijke contouren en uitgangspunten voor (H5).



Figuur 7: Tuincentrum De Boet



Figuur 6: De historische Herenweg met stolpboerderijen



Figuur 9: Voorbeeld van duurzame energieopwekking



Figuur 8: Voorbeeld van ontsluitingsweg die het landschap minimaal onderbreekt

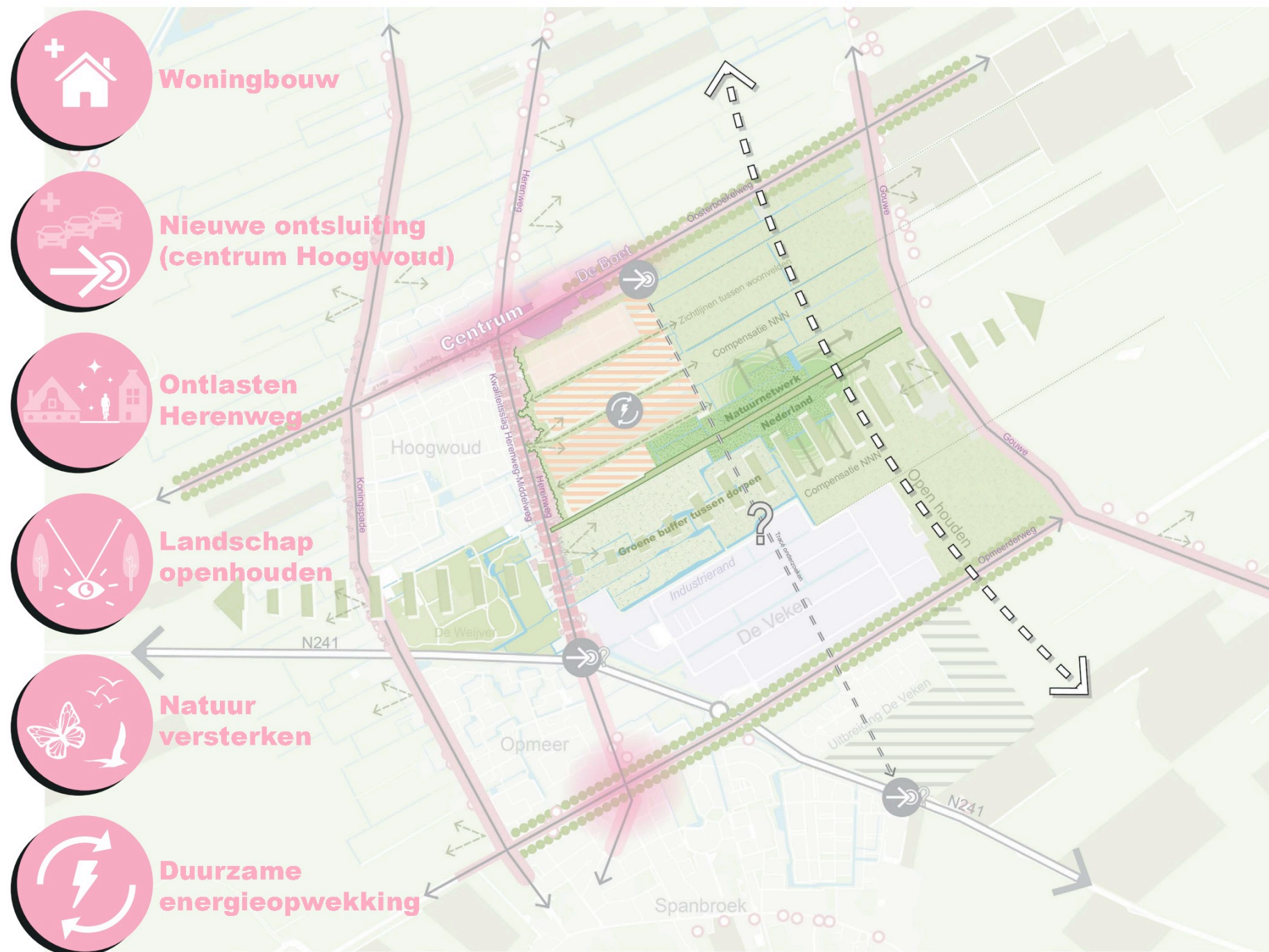
5 Globaal ruimtelijke raamwerk Hoogwoud-oost

5.1 Ruimtelijke contouren en uitgangspunten

Als basis voor de gebiedsvisie is een globaal ruimtelijk raamwerk met de belangrijkste ruimtelijke contouren en uitgangspunten opgesteld. Hierin komen de gebiedswaarden (H2), planologische randvoorwaarden (H3) en de maatschappelijke ontwikkelingen die in Hoogwoud-oost spelen (H4) integraal samen.

De toekomstige verkeersafwikkeling van Hoogwoud-oost is leidend voor de ruimtelijke mogelijkheden in het gebied. Het globaal ruimtelijk raamwerk vormt een verdere uitwerking van het verkeerskundige voorkeurscenario (H7). Dit globaal ruimtelijk raamwerk biedt een kapstok voor de verschillende ontwikkelingen op hoofdlijnen die spelen in Hoogwoud-oost op het gebied van woningbouw, verkeer, recreatie, landschap, energie, cultuurhistorie en ecologie. Directe aanleidingen voor de gebiedsvisie zijn de groeiende woonbehoefte, verbetering van de verkeersontsluiting van het centrum van Hoogwoud, verbetering van Herenweg/Middelweg en de uitbreiding van bedrijventerrein De Veken. De aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg maakt deze ontwikkelingen integraal mogelijk. Echter dient dit ook in samenhang ingepast te worden met de bestaande gebiedswaarden. Daarom zijn belangrijke uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling:

- Verbetering van de verkeerssituatie in Hoogwoud-oost; met name van de Herenweg/Middelweg.
- Ruimte bieden voor woningbouw in Hoogwoud-oost.
- Aandacht en respect voor landschappelijke en cultuurhistorische waarden (juiste landschappelijke inpassing van woningbouw en verkeer).
- Opwaarderen van cultuurhistorische beleving en verkeersveiligheid van polderlint Herenweg/Middelweg.
- Ruimte bieden voor duurzame energieopwekking.
- Behoud en versterking van aanwezige ecologische waarden.



Figuur 10: Ruimtelijk raamwerk met ruimtelijke contouren en uitgangspunten

5.2 Omgang met landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden



Behoud landschappelijke kenmerken en openheid

De nieuwe ontwikkelingen, zoals de aanleg van nieuwe woonbuurten, recreatieve routes, zonnepark en de ontsluitingsweg dienen goed ingebed te worden in de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische context van de plek. Op hoofdlijnen zijn de volgende landschappelijke kenmerken van belang:

- De polderlinten en stolpstructuren blijven herkenbaar als vrijliggende structuren.
- Doorzichten vanaf de linten op het open landschap.
- Natuurgebied de Opmeerder Wuiver, welke onderdeel is van het Natuurnetwerk Nederland, en de historische dijk.
- De herkenbare oorspronkelijke verkavelingsstructuur van gestrekte veenverkaveling en watergangen.
- De groene bufferzone tussen de dorpen Hoogwoud en Opmeer.
- Landschappelijke openheid tussen Herenweg en Gouwe.

Deze uitgangspunten zijn vertaald naar de onderstaande ruimtelijke kaarten en uitgangspunten.



Figuur 11: Behoud openheid



Begrenzing van nieuwe woonbuurten

Woningbouw in Hoogwoud-oost krijgt plek in de vorm van een aantal woonbuurten die qua grootte vergelijkbaar zijn met de wijk Oeverwal. De begrenzing van deze woonbuurten is:

- Langs bestaande wijk Overwal (noordzijde), met gepaste afstand tot het dwarslint Oosterboekelweg middels een groenbuffer.
- Achter het polderlint Herenweg-Middelweg (westzijde), met gepaste afstand tot dit polderlint middels een groenbuffer. Hiermee blijft het polderlint en de stolpenstructuur herkenbaar.
- Nieuwe ontsluitingsweg (oostzijde). Hiermee blijft het open landschap richting Gouwe zo veel mogelijk behouden.
- Natuurgebied en historische dijk De Opmeerder Wuiver (Natuurnetwerk Nederland) (zuidzijde). Hiermee wordt de groenbuffer tussen de dorpen Hoogwoud en Opmeer - waar sport- en recreatieterrein De Weijver onderdeel van uitmaakt - doorgezet. Binnen de woonbuurten dient op korte termijn rekening worden gehouden met een hindercontour van een bollenbedrijf (spuitzone en geurcontour) waarbinnen geen woningbouw mogelijk is (fase 1 t/m 3).



Figuur 12: Groenbuffer tussen dorpslint en nieuwe woonbuurten



Landschappelijke inpassing van nieuwe woonbuurten

Doordat de nieuwe woonbuurten in het open landschap komen te liggen is het van belang om de woonbuurten landschappelijk zo goed mogelijk in te passen:

- Herkenbaar houden van oorspronkelijke verkavelingsstructuur van het landschap (gestrekte veenverkaveling en watergangen).
- Belangrijkste watergangen behouden.
- Groenbuffers tussen woonbuurten waarin de polderidentiteit geïntegreerd is.
- Zichtlijnen vanaf het landschap opnemen in de woonbuurten. De lange groenbuffers en watergangen vormen natuurlijke aanknopingspunten voor de lange zichtlijnen (behouden van de doorzichten vanaf de het polderlint op het achterliggende open landschap).
- Zachte, verspringende overgangen richting het open landschap. Tegelijkertijd vormen tegelijkertijd de landschappelijke groenblauwe tussenruimtes de basis voor klimaatadaptieve en natuurinclusieve woongebieden waarin recreatieve wandel- en fietsroutes en speelplekken een plek kunnen krijgen.



Figuur 13: Zichtlijnen, watergangen en polderidentiteit integreren in woonbuurten



Verkeersontsluiting van de woonbuurten voor autoverkeer, fiets en voetgangers

Om de verkeersveiligheid en ruimtelijke beleving van de Herenweg-Middelweg op te waarderen is het van belang dat deze weg een minimale rol speelt in verkeersafwikkeling van de nieuwe woonbuurten. Tegelijkertijd is het van belang dat de onderlinge woonbuurten op elkaar aangesloten zijn. Daarbij wordt ingezet op een fijnmazig netwerk van fiets- en wandelroutes die prioriteit dienen te krijgen in de verbindingen van de woonbuurten onderling, en met de omgeving. Zo wordt gestreefd om zo veel mogelijk aan te haken op recreatieve fiets- en wandelroutes in zowel het dorp als in het omliggende landschap.

In het dorp zijn belangrijke (recreatieve) routes om op aan te sluiten:

- Fiets- en wandelroutes in de wijk Oeverwal
- Centrum Hoogwoud (Oosterboekelweg-B. Hoogenboomlaan)
- Herenweg-Middelweg in het algemeen
- Wandelroute De Stolp
- Wandelroute Kerkepad
- Eventueel ander mogelijke wandelroutes richting sport- en recreatiepark De Weijver

In het omliggende landschap zal met name ingezet kunnen worden op een nieuw netwerk van wandelroutes dat aansluit op de nieuwe woonbuurten met Gouwe (daarbij vormt de wandelroute door de Opmeerder Wuiver een bestaande wandelroute) en het nieuwe zonnepark.



Figuur 16: Creëren van sterk (recreatief) wandel- en fietsnetwerk



Landschappelijke inpassing van nieuwe ontsluitingsweg

De verkeersafwikkeling van de nieuwe woonbuurten en voor bezoekers van het centrum van Hoogwoud zal plaatsvinden via een nieuwe ontsluitingsweg. Deze weg vormt een nieuwe laag in het landschap, als nieuwe dwarsverbinding op de bestaande dwarswegen Oosterboekelweg en Opmeerderweg (ruimtelijke dragers). De nieuwe weg volgt zo veel mogelijk de verkavelings- en slotenpatronen van het onderliggende landschap. De schaal en maat van de weg is zo kleinschalig mogelijk, passend bij vergelijkbare polderweggetjes in de omgeving, zoals de Reigerweg te Abbekerk. Het vormt een zo smal mogelijk polderweg, zonder hoogopgaande elementen zoals bomen. Door het toepassen van flauwe haakse bochten wordt op een passende manier de snelheid uit het verkeer gehaald, zonder dat sprake wordt van verkeersonveilige situaties. Er wordt gestreeft om de historische en ecologische waarden van het natuurgebied en het dijkje Opmeerder Wuiver zo veel mogelijk te behouden door extra aandacht te geven in het ontwerp van de weg ter hoogte van de Opmeerder Wuiver en door diverse faunapassages en royale natuurcompensatie.



Figuur 14: Kleinschalige polderweg (Reigerweg te Abbekerk)



Versterken cultuurhistorische waarden van Polderlint Herenweg-Middelweg

Door de nieuwe ontsluitingsweg ontstaat de mogelijkheid om de ruimtelijke beleving en verkeersveiligheid van Middelweg-Herenweg als historisch polderlint op te waarderen. Hiervoor is het van belang dat de nieuwe woonbuurten op de nieuwe ontsluitingsweg worden aangetakt. Mogelijkheden zijn om van dit polderlint een langzame verkeersroute te maken waar fietsers en voetgangers centraal staan, en de auto te gast is. Daarbij is het van belang dat het eigen karakter van het lint versterkt dient te worden, denk aan beplanting en profiel. Om dit mogelijk te maken dienen er maatregelen getroffen te worden in het bestaande verkeersnetwerk.



Figuur 15: Fraaie historisch dorpslint met ruimte voor groen en fietsers



Inpassing duurzame energie dmv dubbel grondgebruik; op de daken van woningen

In Hoogwoud-oost is ruimte voor duurzame energieopwekking. Echter is het vanwege het belang om het landschap zoveel mogelijk in tact te houden. Daarom is het wenselijk om duurzame energieopwekking doormiddel van dubbel grondgebruik in te passen. Op hoofdlijnen zijn hierbij de volgende uitgangspunten van belang:

- Duurzame energieopwekking dient zoveel mogelijk plaats te vinden doormiddel van dubbel grondgebruik zoals zonnepanelen op daken van woningen.
- Duurzame energieopwekking moet zodanig plaatsvinden dat de karakteristieke waardes van het landschap en de nieuwe woonwijk niet verloren gaan.
- De geprojecteerde zichtlijnen dienen gerespecteerd te worden en duurzame energieopwekking is geen argument om die af te zwakken.



Figuur 17: Duurzame energieopwekking in het woongebied



Versterking van de ecologische waarden

Om de ecologische waarden in het gebied te versterken wordt ingezet op natuurontwikkeling, aansluitend op het bestaande natuurgebied de Opmeerder Wuiver (Natuurnetwerk Nederland - NNN). Aanleiding hiervoor is de doorkruising van het NNN-gebied met de nieuwe ontsluitingsweg. Hiervoor zal worden ingezet op faunapassages en uitbreiding van het NNN-gebied. De Omgevingsverordening NH2020 stelt dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn binnen het NNN, tenzij:

- Uitzondering a: groot openbaar belang, geen reële alternatieven en mitigerende maatregelen.
- Uitzondering b: de meerwaardebepaling
- Uitzondering c: beperkte toevoeging of wijziging van bestaande activiteiten

In dit geval sluit uitzondering b het beste aan bij de ontwikkeling, gezien er al het voornemen is met compensatiegronden te werken. De meerwaardebepaling kan alleen worden toegepast als aan de cumulatieve voorwaarden die onder b zijn opgenomen is voldaan:

1. de activiteiten die leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden worden gecompenseerd;
2. de compensatie inhoudt dat de uitvoering van het geheel van activiteiten gezamenlijk leidt tot een duidelijk aantoonbare meerwaarde voor de werkingsgebieden Natuurnetwerk Nederland of Natuurverbindingen voor wat betreft kwaliteit en samenhang;
3. de oppervlakte van het werkingsgebied Natuurnetwerk Nederland tenminste gelijk blijft;
4. rekening wordt gehouden met de mogelijke omstandigheid dat de locatie waarop de activiteit plaatsvindt is gelegen in een gebied van het Natuurnetwerk Nederland of Natuurverbindingen dat omringd wordt door of grenst aan het werkingsgebied Bijzonder provinciaal landschap; en
5. er een gebiedsvisie wordt opgesteld waarin wordt onderbouwd dat wordt voldaan aan het gestelde onder i tot en met iv van dit onderdeel.

De exacte compensatieopgave (areaal) zal uit een effectenanalyse naar voren moeten komen. Naast het verlies in areaal moet er mogelijk ook worden gecompenseerd voor het oppervlakte waarbinnen significante verstoring plaatsvindt. De ontwikkeling moet daarnaast de kwaliteit en samenhang van het NNN verbeteren. Rond de aan te leggen ontsluiting zullen dus maatregelen ten behoeve van de flora en fauna genomen moeten worden. Met betrekking tot vleermuizen en grondgebonden zoogdieren zal de verlichting langs de weg tot een minimum gehouden moeten worden. Indien verlichting nodig is, zal deze een faunavriendelijke kleur moeten hebben om verstoring te voorkomen.

Met betrekking tot zoogdieren zijn er waarnemingen bekend van meerdere soorten kleine marterachtigen. Deze soorten maken gebruik van oeverbegroeiing om zich voort te bewegen. Een brug over de sloten zal voor onderbreking van de oevers zorgen en verplaatsing mogelijk verslechteren. Een faunapassage onder de brug kan helpen de verbinding te behouden, zie figuur 19. Voor de in de omgeving voorkomende rugstreeppad kunnen faunapassages onder de ontsluiting aangelegd worden. Dit kan in de vorm van een keerwand, zie figuur 20 en 21. Hierbij hoeft er geen extra hekwerk geplaatst te worden, en gaat de maatregel mooi op in de omgeving. Tot slot is het voornemen om bij uitbreiding van het NNN-gebied nieuwe wandelroutes in het nieuwe natuurgebied te integreren om de beleving van het landschap en de natuur te versterken (zie figuur 22).



Figuur 20: Voorbeeld van een vlonder door natuurgebied



Figuur 19: Passage Boekelermeer (foto: Paul Boddeke)



Figuur 21: Keerwanden langs wegbermen in de ecozone (foto: Paul Boddeke)



Figuur 22: Natuurcompensatie



Figuur 18: Voorbeeld van faunapassage onder een brug

6 Opmaat beeldkwaliteit nieuwbouw: natuurlijke en landelijke west-friese stijl

In het vervolg dient voor de ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan opgesteld te worden. Belangrijke ingrediënten hiervoor is dat architectuur dient aan te sluiten bij het (agrarische) dorpskarakter van Hoogwoud, met een hoogwaardige beeldkwaliteit. Hier bepaalt West-Friese architectuur het gewenste beeld met traditionele hoofdvorm, gevels, materialisatie en detaillering. Een moderne, duurzame en ecologische interpretatie is daarbij mogelijk. Doel is om generieke architectuur te voorkomen en de identiteit van Hoogwoud te versterken. Architectuur van nieuwbouw sluit aan bij het verhaal van Hoogwoud als agrarisch Westfries dorp. Nieuwbouw vormt een (moderne) interpretatie van kenmerkende landelijke typologieën uit de omgeving. Op die manier ontstaat er een eenheid, samenhang en hoogwaardige uitstraling in de nieuwbouwwijk die de identiteit van Hoogwoud vertelt. Algemene beeldkwaliteitsrichtlijnen voor nieuwbouw zijn:

- Dorpslandelijke West-friese architectuurstijl
- Hoogwaardige architectuur
- Oriëntatie van de bebouwing op de straat
- Rooilijnen aan de belangrijkste openbare ruimtes
- Uniformiteit in hoofdvorm (veelal één tot drie bouwlagen met kap)
- Nadruk op individuele perceelsgewijze bebouwing
- Nadruk op verticale geleiding (horizontale geleiding in de plint dient te worden voorkomen)
- Traditionele en natuurlijke materialen zoals bakstenen, hout, riet en gebakken dakpannen.
- Natuurlijke en westfrise kleurtinten.
- Pandsgewijze wisselende bouw- en nokhoogtes
- Kappen (afwisselende kapvormen)
- Afwisseling van verspringende en doorlopende rooilijnen
- Transparante plinten met voldoende ramen en deuren
- Mogelijkheid voor Hollandse stoep (zone van 1 meter vanaf de

rooilijn waar uitstallingen, bankjes, plantenbak, groen, etc. geplaatst mogen worden)

- Gesloten/blinde gevels naar belangrijkste openbare ruimtes zijn uitgesloten
- Fijne detaillering, gebruik westfrieze sculpturale gevels als inspiratie

- Vormgeving passend bij Westfrieze bouwstijl zoals groene (of andere passende kleur) houten kopgevel, sierlijsten, blind (luik), gevelmetselaar, (deels) zichtbare spantconstructie, etc.
- Duurzaam, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen: houtbouw, groendak, groengevel, water opvangen, vogelkasten, zonnepanelen, etc.



Figuur 23: Voorbeeld woonstraat met Westfrieze stijlkenmerken

6.1 Westfrieze bouwstijl - grondgebonden woningen



6.2 Appartementencomplexen



6.3 Dorpsranden

Groene dorpsrand met sterke interactie met buitengebied



Groenblauwe dorpsrand met incidentele achterkanten



Groenblauwe dorpsrand met voorkanten naar buitengebied



6.4 Duurzaam bouwen



Figuur 27: Ecologische interpretatie



Figuur 24: Biobased bouwen met houtbouw



Figuur 26: Nestkasten vogels en vleermuizen



Figuur 25: Groendak met zonnepanelen

7 Ontwikkelperspectief

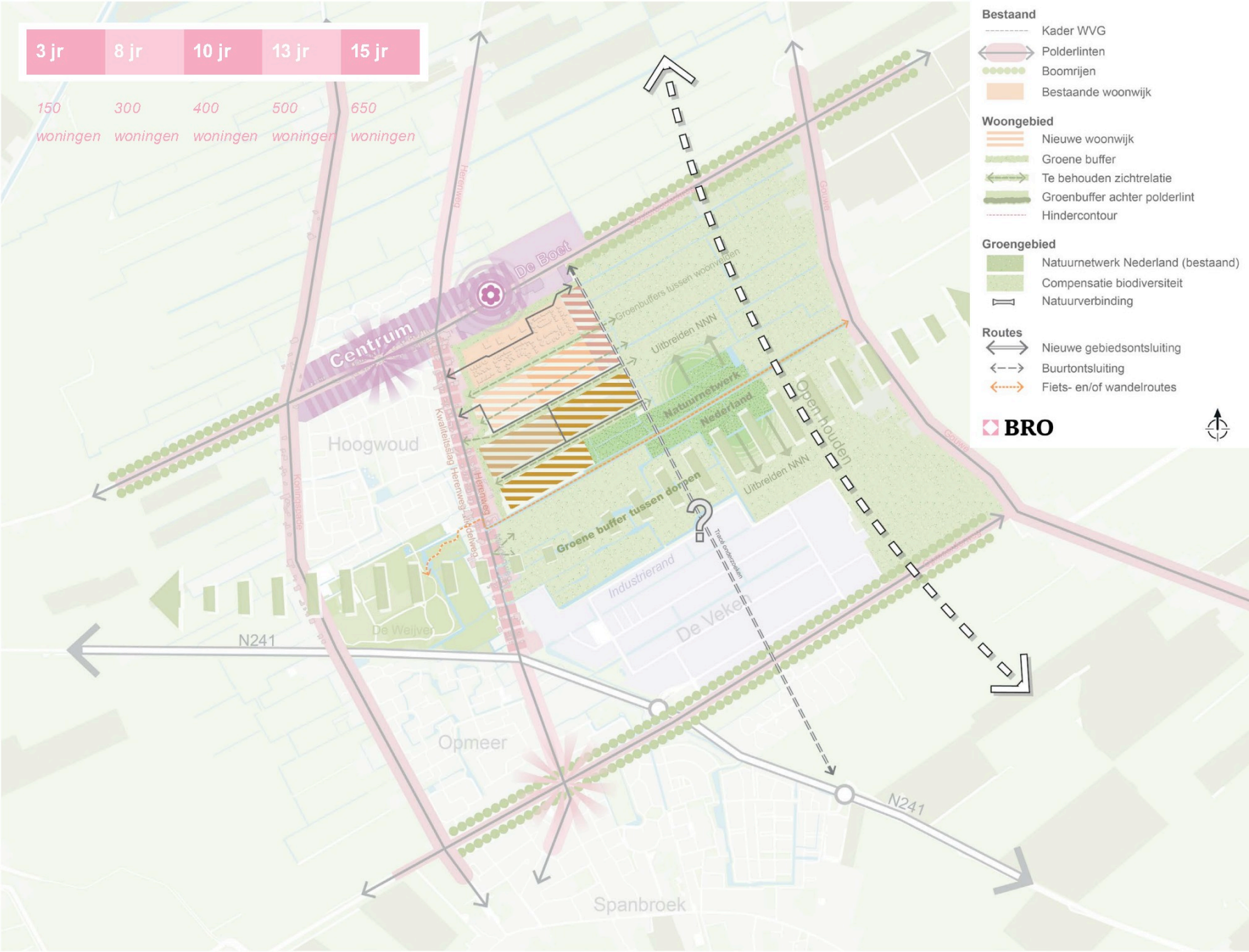
Het ruimtelijk raamwerk met de ruimtelijke contouren, kaders en uitgangspunten is vertaald naar een ontwikkelperspectief voor Hoogwoud-oost. Dit ontwikkelperspectief schetst de gewenste toekomstrichting voor het gebied. De beoogde ontwikkelingen zijn in vijf uitvoeringsfasen opgedeeld.

7.1 Eindstadium

Op figuur 28 is te zien hoe het gebied ten oosten van Hoogwoud er uit ziet na uitvoering van de visie. Voornaamste veranderingen zijn de aanleg van een nieuwe woonwijk met ruimte voor grofweg 650 woningen en de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg. Deze ontwikkelingen worden op een dergelijke manier ingepast dat het landschap zoveel mogelijk intact blijft en de landschappelijke structuren herkenbaar blijven.

Uit een verkeersmodellenstudie is naar voren gekomen dat een tracé voor een nieuwe ontsluitingsweg de nieuwe woonwijk direct dient te verbinden met de N241 (bijlage 1). De aanleg van deze verkeersontsluiting is essentieel vanwege de toename van verkeer dat richting het centrum van Hoogwoud gaat en de ontsluiting van de nieuwe woonwijk. De aanleg van de nieuwe verkeersontsluiting verbetert direct de verkeerssituatie van de Herenweg-Middelweg.

De verwachte doorlooptijd van deze visie is ongeveer 15 jaar, wat betekent dat er in relatief korte tijd veel woningen gebouwd kunnen worden.



Figuur 28: Gebiedsvisiekaart eindstadium

Fase 1 bevat de volgende elementen en dynamieken:

- Uitbreiding tuincentrum De Boet, in relatie tot centrum Hoogwoud.
- Ontwikkeling van de eerste helft van de noordelijke woonbuurt, ter grootte van ca 150 woningen.
- Aanleg van een ontsluitingsweg die de noordelijke woonbuurt ontsluit via de Herenweg-Middelweg.
- Bescherming van de polderlinten en stolpstructuren als herkenbare structuren, inclusief een groenbuffer tussen het polderlint en de achterliggende woningbouw;
- Uitbreiding van recreatieve wandel- en fietsroutes, als verbinding tussen Hoogwoud - nieuwe woonbuurt - landschap - Gouwe (historische dijk als onderdeel van wandelroute);
- Behouden van de doorzichten vanaf linten op het open landschap;
- Zo veel mogelijk behouden van de open ruimte tot aan de Gouwe;
- Herkenbaar houden van oorspronkelijke verkavelingsstructuur van het landschap (gestrekte veenverkaveling en watergangen);
- Behouden van groenbuffer tussen kernen Hoogwoud en Opmeer.
- Rekening houden met de spuitzone rondom het bestaande tulpenbollenbedrijf.



Figuur 29: Gebiedsvisiekaart fase 1

Fase 2 bevat de volgende elementen en dynamieken:

- Verdere uitbreiding van de noordelijke woonbuurt, ter grootte van ca 150 woningen.
- Een verlenging van de ontsluitingsweg met een aansluiting op de woonwijk ten noorden van de noordelijke woonbuurt.



Figuur 30: Gebiedsvisiekaart fase 2

Fase 3 bevat de volgende elementen en dynamieken:

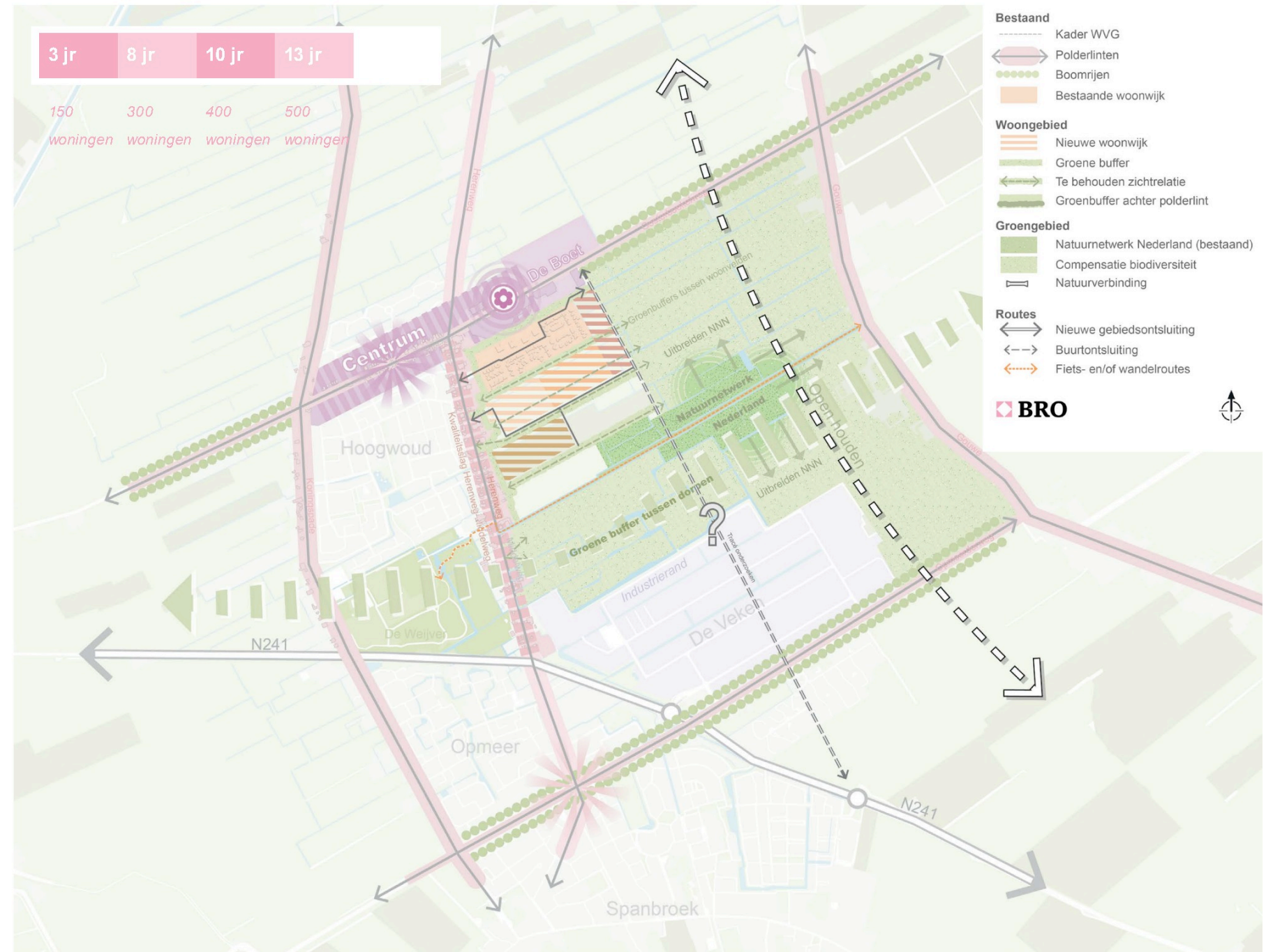
- Het eerste deel van de nieuwe noord-zuid ontsluitingsweg wordt aangelegd, waardoor de noordelijke buurt aangesloten wordt op haar definitieve hoofdontsluiting.
- Het laatste deel van de noordelijke buurt wordt gerealiseerd, met een omvang van ca 100 woningen.
- De aantasting van natuurgebied De Wuiver (NNN-gebied) wordt gecompenseerd door uitbreiding van het natuurgebied.



Figuur 31: Gebiedsvisiekaart fase 3

Fase 4 bevat de volgende elementen en dynamieken:

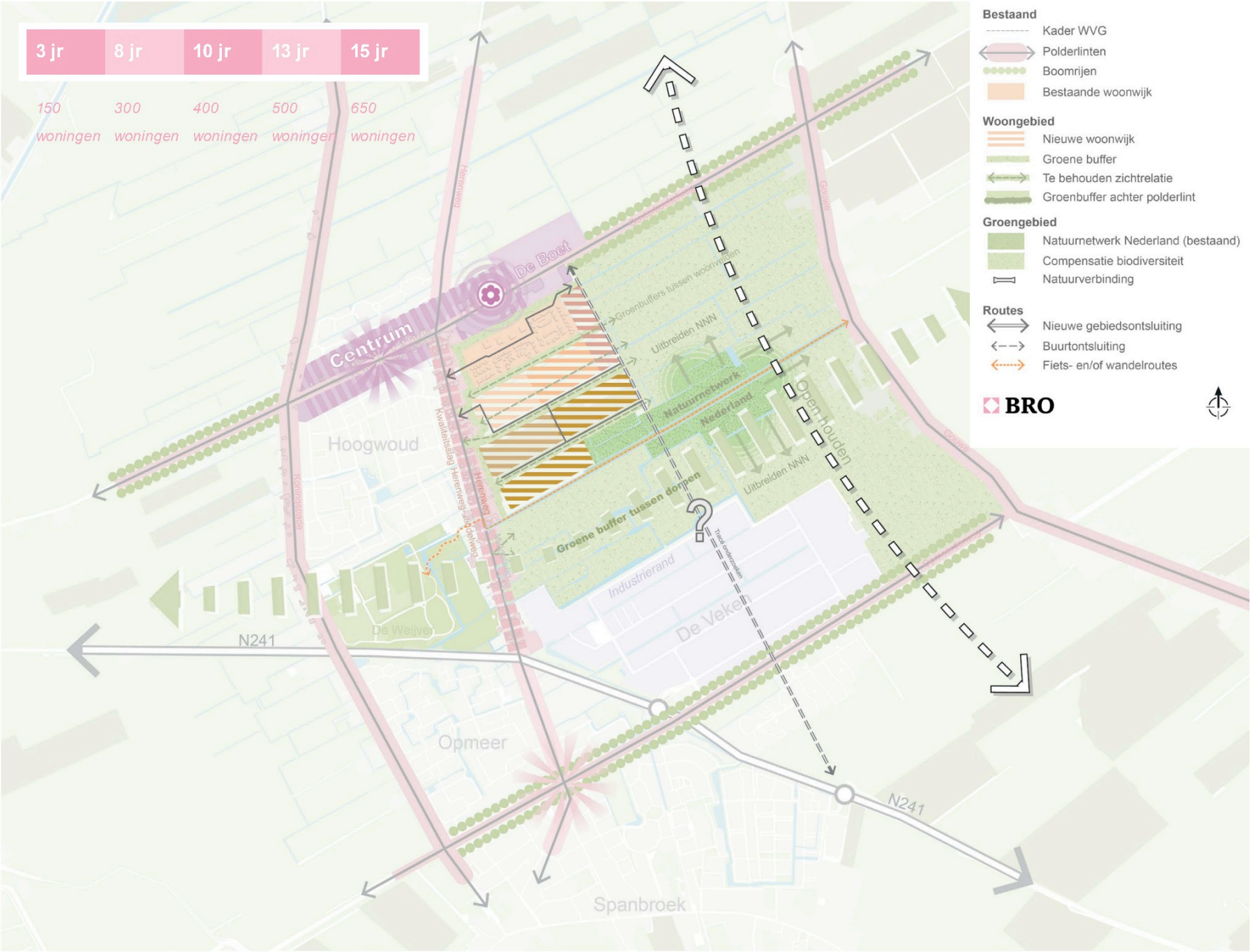
- De nieuwe ontsluitingsweg wordt definitief aangelegd, waardoor het bestemmingsverkeer voor het centrum van Hoogwoud omgeleid kan worden.
- De Herenweg-Middelweg wordt sterk ontlast, waardoor de verkeersveiligheid, beleving en leefbaarheid op deze weg verbeterd.
- Dwars op de nieuwe ontsluitingsweg worden natuurverbindingen aangelegd.
- Ter hoogte van het dijkje Opmeerder Wuiver wordt extra aandacht besteed aan het ontwerp van de nieuwe ontsluitingsweg (zie bijlage 2).
- De bollenkweker die gevestigd is aan de Herenweg 28a verhuist naar een andere locatie waardoor de hindercontour verdwijnt en de grond vrij komt.
- Het eerste deel van de middelste buurt van de nieuwe woonwijk wordt gerealiseerd, ter grootte van ca 100 woningen.
- Een ontsluitingsstraat wordt aangelegd om het eerste deel van de middelste buurt te ontsluiten.
- De ontsluitingsweg die de nieuwe woonwijken verbindt met de bestaande kern Hoogwoud kan worden afgewaardeerd.



Figuur 32: Gebiedsvisiekaart fase 4

Fase 5 bevat de volgende elementen en dynamieken:

- Het oostelijke deel van de middelste buurt en de zuidelijke buurt, samen ter grootte van ca 150 woningen, worden aangelegd.
- De ontsluiting voor deze buurten wordt aangelegd.



Figuur 33: Gebiedsvisiekaart fase 5

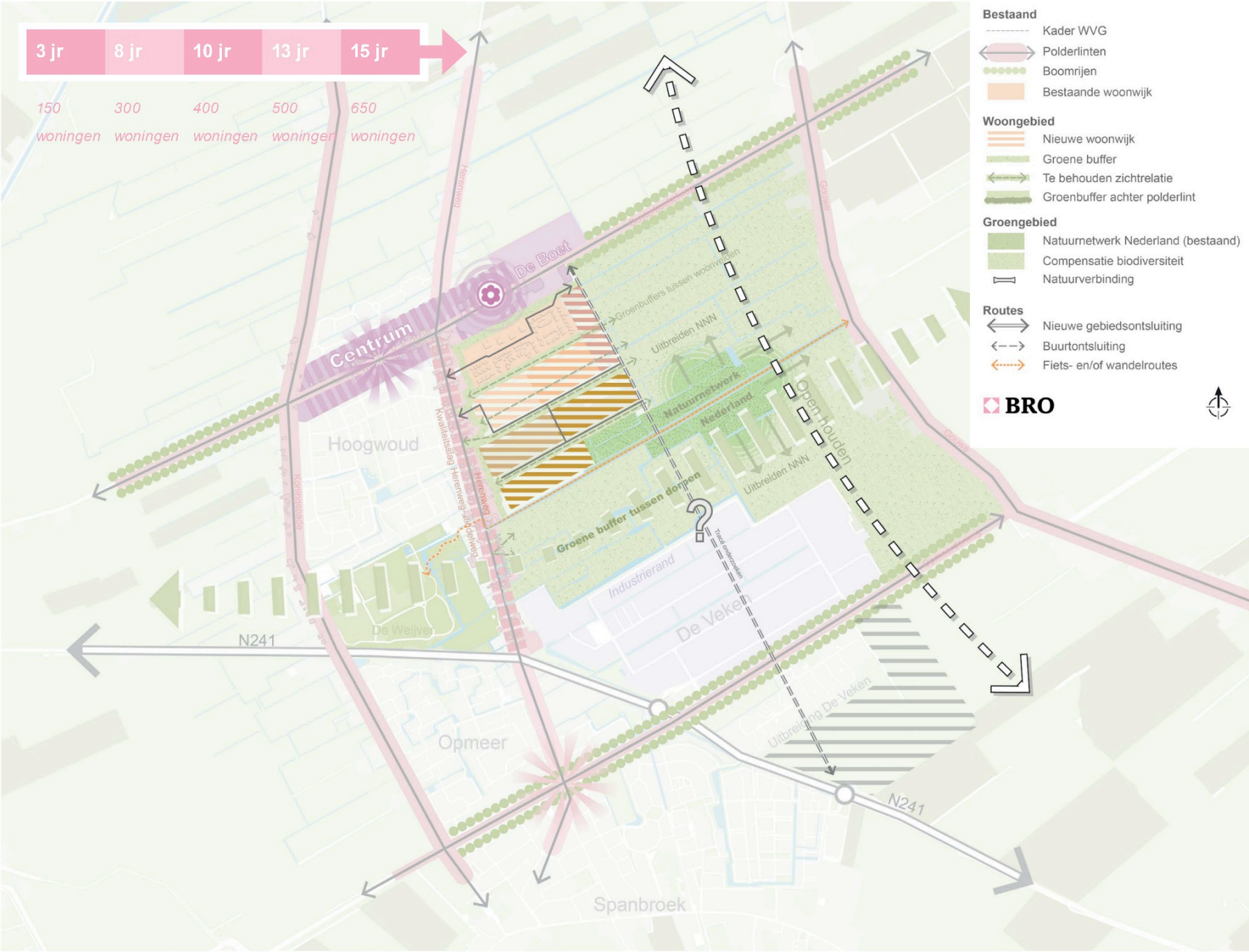
7.2 Eindbeeld en verdere potentiële ontwikkelingen

Deze visie voor Hoogwoud-oost faciliteert de eerder beschreven ontwikkelingen en maakt het mogelijk dat de verschillende ruimteclaims op een zodanige manier ingepast kunnen worden dat de landschappelijke ondergrond zoveel mogelijk wordt gerespecteerd.

Het aantal woningen gaat flink omhoog terwijl het centrum van Hoogwoud beter wordt ontsloten en de Herenweg/Middelweg prettiger en verkeersveiliger wordt. Tegelijkertijd blijft het landschap zoveel mogelijk open en wordt de natuur versterkt. De specifieke uitwerking van de nieuwe woonwijk bepaald in welke vorm duurzame energieopwekking een plek kan krijgen in dit gebied.

De ontwikkeling van De Veken 4 is op dit moment onzeker. De ontwikkelingen in de gebiedsvisie Hoogwoud-oost zijn echter onafhankelijk van De Veken 4, waardoor dat geen tot weinig impact heeft op de planvorming van elementen die voortkomen uit deze visie.

Doordat de visie verder kijkt dan de huidige ruimteclaims voorkomt deze ook toekomstige verommeling van het landschap waardoor natuur, landschap en cultuurhistorie ruimtelijk goed verankerd zijn.



Figuur 34: Gebiedsvisiekaart eindbeeld en potentiële ontwikkeling De Veken