# Notitie Reikwijdte en Detailniveau

De Hooge Hout, Hoogkarspel

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0511265.100
definitief
26 augustus 2026

www.anteagroup.nl

# Notitie Reikwijdte en Detailniveau

## De Hooge Hout, Hoogkarspel

projectnummer 0511265.100
definitief
26 augustus 2026

## Opdrachtgever

Gemeente Drechterland
Postbus 20
1610 AA Bovenkarspel

| datum | beschrijving | vrijgave |
|---|---|---|
| 26 augustus 2026 | definitief | M. Visser-Poldervaart |

# Inhoudsopgave


**Veelvoorkomende begrippen** 4

**1. Inleiding** 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Waarom een OER? 6
1.3 Procedure 7
1.4 Rolverdeling 9
1.5 Participatie 9
1.6 Leeswijzer 10

**2. Kenschets De Hooge Hout** 11
2.1 Programmagebied 11
2.2 Historie van De Hooge Hout 11
2.3 Huidige situatie 12
2.4 Autonome ontwikkelingen en raakvlakprojecten 12

**3. Planvoornemen De Hooge Hout** 13
3.1 Nationaal, provinciaal en regionaal beleid 13
3.2 Gemeentelijk beleid 14
3.3 Planvoornemen 15
3.3.1 Voorgeschiedenis planproces 15
3.3.2 Gebiedsgericht programma De Hooge Hout 15

**4. Onderzoeksmethodiek** 21
4.1 Aanpak op hoofdlijnen 21
4.2 Deel A OER: Effecten van het planvoornemen 21
4.3 Deel B OER: Resterende keuzes en voorkeursvariant 22
4.4 Deel C OER: Fasering, spelregels en monitoring 23
4.5 Vervolg OER: Wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan 23

**5. Beoordelingskader** 25

# Veelvoorkomende begrippen

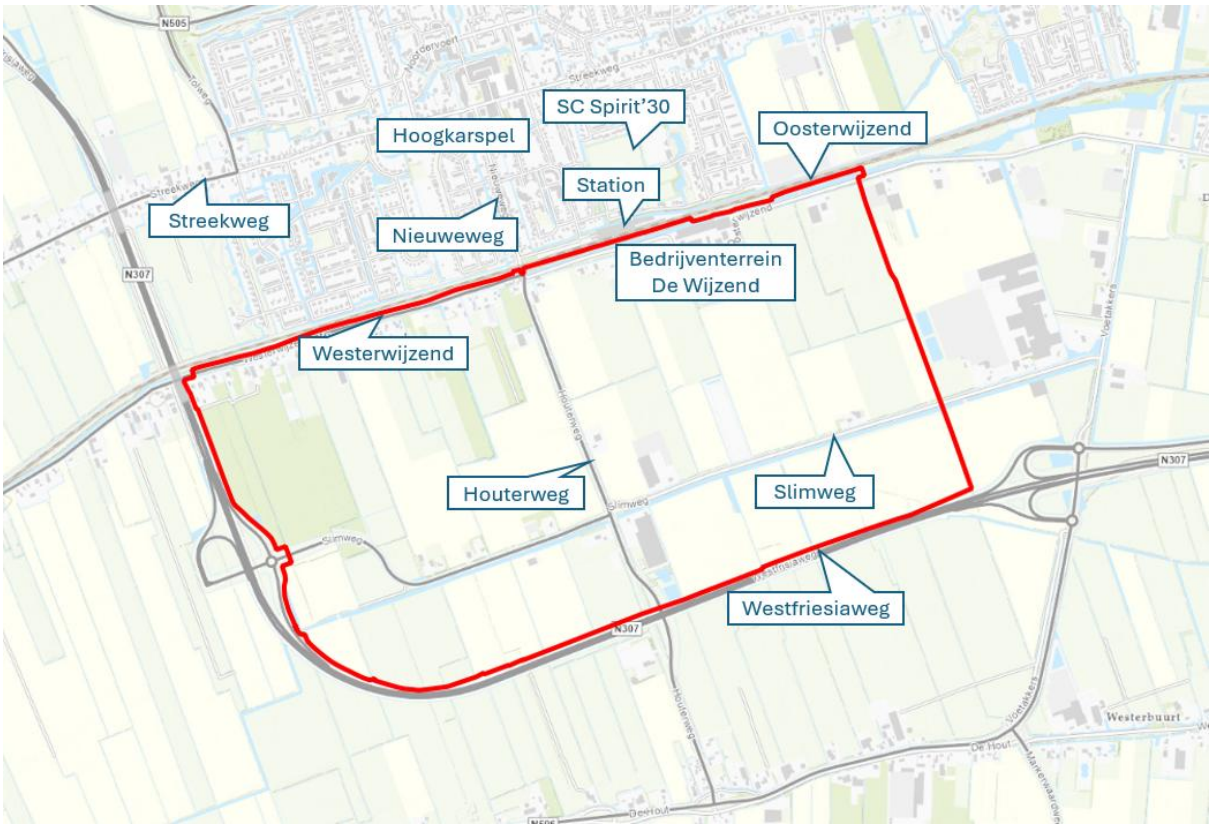
In dit rapport worden enkele woorden en afkortingen veelvuldig gebruikt. In het onderstaande overzicht zijn deze veelgebruikte woorden en afkortingen toegelicht.

| | |
|---|---|
| **NRD** | De Notitie Reikwijdte en Detailniveau. |
| **OER** | Het omgevingseffectrapport. Dit is het milieueffectrapport. |
| **mer-procedure** | De procedure waarbinnen het milieueffectrapport opgesteld wordt. |
| **programma** | Het programma is een instrument onder de Omgevingswet. Het programma bevat een concrete ruimtelijke uitwerkingsslag van De Hooge Hout die nader richting geeft aan de mogelijkheden en randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling van De Hooge Hout. |
| **planvoornemen** | Datgene, wat de initiatiefnemer wil realiseren, in dit geval de ontwikkeling van De Hooge Hout. |
| **voorkeursalternatief (VKA)** | De voorgestelde wijze waarop het planvoornemen tot uitvoering wordt gebracht, dit is een aanscherping van het planvoornemen. |
| **referentiesituatie** | De huidige situatie aangevuld met autonome ontwikkelingen tot 2060. |
| **autonome ontwikkeling** | Ontwikkeling die onafhankelijk van de ontwikkeling van De Hooge Hout plaats zal vinden en waarover een definitief besluit is genomen. |
| **raakvlakproject** | Een project dat onafhankelijk van de ontwikkeling van De Hooge Hout tot stand kan komen, maar waarover nog geen besluit is genomen. Het is wel mogelijk dat dit project de ontwikkeling van De Hooge Hout kan beïnvloeden. |
| **programmagebied** | Het gebied waarop het gebiedsprogramma De Hooge Hout rechtstreeks betrekking heeft. |
| **studiegebied** | Het gebied waarbinnen als gevolg van het voornemen effecten kunnen optreden. Het studiegebied kan groter zijn dan het programmagebied en kan per aspect verschillen. |
| **alternatieven** | De mogelijke 'manieren' waarop het voornemen kan worden gerealiseerd. |
| **varianten** | Kleine variaties binnen een alternatief. |
| **spelregelkader** | Het spelregelkader bevat de regels en maatregelen die uit het OER naar voren komen om een zo optimaal mogelijke kwaliteit van de fysieke leefomgeving (en het behalen van ambities voor De Hooge Hout) te bieden. Het spelregelkader bevat randvoorwaarden voor de gemeente, algemene spelregels die gelden voor alle ontwikkelingen en optimaliserende spelregels die in de uitwerking van plannen moeten worden betrokken. |

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In het Bestuursakkoord 2026-2030[1] heeft de gemeenteraad van Drechterland als doel gesteld meer betaalbare koop- en huurwoningen in de dorpen voor Drechterlanders te realiseren. Eén van de gebieden waar de gemeente woningen wil realiseren is De Hooge Hout. Dit gebied ligt ten zuiden van de bestaande kern Hoogkarspel en wordt globaal begrensd door het Ooster- en Westerwijzend in het noorden en de Westfrisiaweg (N307) in het zuiden. Het gebied heeft in de huidige situatie overwegend een agrarische functie (zie Figuur 1-1).




Figuur 1-1 Plangebied De Hooge Hout (bron: Gemeente Drechterland/ Karres en Brands, 2025)

De afgelopen jaren heeft de gemeente samen met bewoners en partners (waaronder ontwikkelende partijen) gewerkt aan een visie voor de ontwikkeling van het gebied. Het resultaat is een gebiedsgericht conceptprogramma voor De Hooge Hout (november 2025). Het programma vertaalt de omgevingsvisie naar concrete uitvoering. In het programma zijn vier ambities met bijbehorend ontwikkelraamwerk opgenomen over de kwaliteit en het onderscheidend vermogen van dit deel van Hoogkarspel. De volgende stap is om het conceptprogramma te toetsen en waar nodig aan te scherpen aan de hand van een Omgevingseffectrapport (OER). Daarna kan het programma vastgesteld worden en kan een omgevingsplanwijziging voorbereid worden.

### Planvoornemen

De Hooge Hout moet het bestaande dorpskarakter van Hoogkarspel versterken en tegelijk maatschappelijke opgaven realiseren. Er komen drie verschillende buurtschappen met een eigen identiteit: Stationskwartier, Westerwijzend en Kreeklanden. In totaal zijn circa 3.000 woningen voorzien die over een looptijd van circa 30 jaar gerealiseerd moeten worden. Naast woningen zijn nieuwe maatschappelijke en commerciële voorzieningen beoogd. De bestaande landschappelijke kwaliteiten van het gebied zijn het uitgangspunt voor de ontwikkeling. Zo blijven de bestaande woningen, bedrijven en groenstructuren in het gebied behouden en worden de bestaande kwaliteiten waar mogelijk versterkt.

[1] Gemeente Drechterland, Bestuursakkoord 2026-2030. Sterke dorpen, sterke toekomst, 2026.

### Mer-procedure
Om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming voor deze ontwikkeling mee te nemen, is besloten om bij het programma en de omgevingsplanwijziging een mer-procedure te doorlopen, met als resultaat een milieueffectrapport (hierna Omgevingseffectrapport 'OER' genoemd).

### Deze NRD
Met deze voorliggende Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) maakt de gemeente Drechterland bekend dat zij de mer-procedure doorloopt voor het programma De Hooge Hout (ook bekend onder de naam Hoogkarspel Zuid) en het omgevingsplan dat daarna volgt. In deze NRD is de voorgenomen ontwikkeling van het programmagebied gepresenteerd, staat beschreven hoe de mer-procedure voor De Hooge Hout eruitziet en hoe de milieu- en omgevingseffecten van De Hooge Hout op de omgeving worden onderzocht: wat wordt er onderzocht (de reikwijdte) en op welke wijze wordt dit onderzoek uitgevoerd (het detailniveau). De reikwijdte kan gezien worden als de afbakening van het onderzoek.

## 1.2 Waarom een OER?

### Aanleiding voor een mer-procedure
De gemeente Drechterland wenst het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming te betrekken. Het plan wordt in een gebiedsgericht programma vastgelegd, wat kaders stelt aan de ontwikkeling. Dit maakt de ontwikkeling plan-mer-plichtig. Daarom wordt bij het opstellen van het programma voor De Hooge Hout een mer-procedure doorlopen.

### Wettelijk kader
De mer-regelgeving is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijbehorend bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In het Omgevingsbesluit is opgenomen dat het voor ontwikkelingen met mogelijk belangrijke nadelige (milieu)effecten verplicht is een mer-procedure te doorlopen en een OER op te stellen. In bijlage V is aangegeven voor wat voor projecten de verplichting bestaat een OER of mer-beoordeling uit te voeren.

De ontwikkeling van De Hooge Hout naar een wijk met circa 3.000 woningen en bijbehorende voorzieningen is een ingrijpende opgave om te realiseren met mogelijk grote effecten op de leefomgeving. De ontwikkeling is volgens het Omgevingsbesluit aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie J11).

Tabel 1-1 toont de bepalingen van J11 uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Op basis van de activiteiten die met in het programmagebied mogelijk worden gemaakt geldt een plan mer-beoordelingsplicht (zie 3$^{e}$ kolom in de tabel). Echter, het op te stellen programma De Hooge Hout stelt kaders voor de ontwikkeling van het mer-beoordelingsplichtige project. Doordat het programma kaderstellend is voor vervolgbesluiten (zoals een omgevingsplan of omgevingsvergunning) geldt een plan-mer-plicht.

Tabel 1-1 Bijlage V uit het Omgevingsbesluit, categorie J11

| Projecten | Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet) | Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet) | Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit |
|---|---|---|---|
| J11: Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen | Niet van toepassing | Aanleg, wijziging of uitbreiding | Het omgevingsplan |

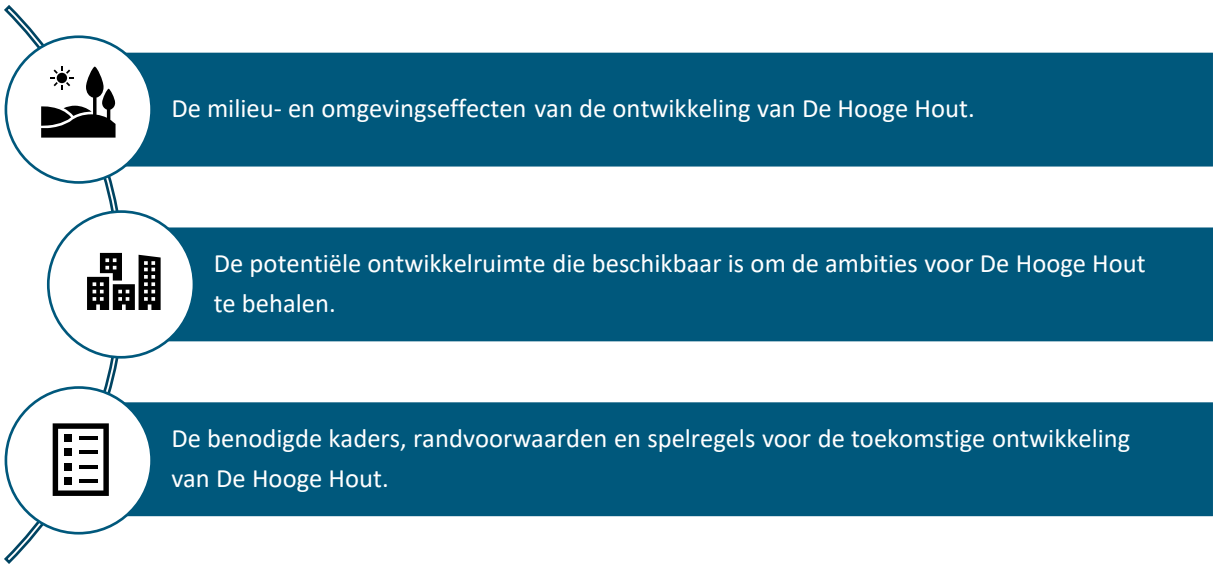
Daarnaast kan niet op voorhand worden uitgesloten dat de ontwikkeling van het programmagebied negatieve gevolgen heeft voor de omliggende Natura 2000-gebieden (stikstofdepositie). Hiervoor moet een zogenoemde Passende beoordeling worden opgesteld. Dit is opgenomen in artikel 16.4a van de Omgevingswet, wat tevens leidt tot een plan-mer-plicht voor het programma. In het OER wordt hier ook verder aandacht aan gegeven.

### Doel van een OER

Met een OER wordt inzicht verkregen in de milieu- en omgevingseffecten van de voorgenomen activiteit en eventuele alternatieven daarvoor, voordat er een besluit over de voorgenomen activiteit is genomen. Hiermee kan het bevoegd gezag (de gemeente Drechterland) dat het besluit neemt over het juridisch planologisch kader voor de ontwikkeling de milieueffecten betrekken en een afgewogen keuze maken. Het College van B&W van Drechterland is bevoegd tot het vaststellen van het omgevingsprogramma. De gemeenteraad van Drechterland stelt het omgevingsplan vast.

De ontwikkeling van De Hooge Hout vraagt vanwege de lange doorlooptijd (circa 30 jaar) van de ontwikkeling om een robuust OER. In dit OER worden alternatieven onderzocht waarmee de milieu- en omgevingseffecten in beeld worden gebracht, waarmee duidelijk wordt waar ontwikkelruimte zit en welke maatregelen moeten worden genomen om te kunnen voldoen aan de ambities voor het gebied (zie de ambities voor De Hooge Hout in paragraaf 3.3).

Het doel van het OER bij het gebiedsgericht programma en het wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan is het genereren van beslisinformatie over:

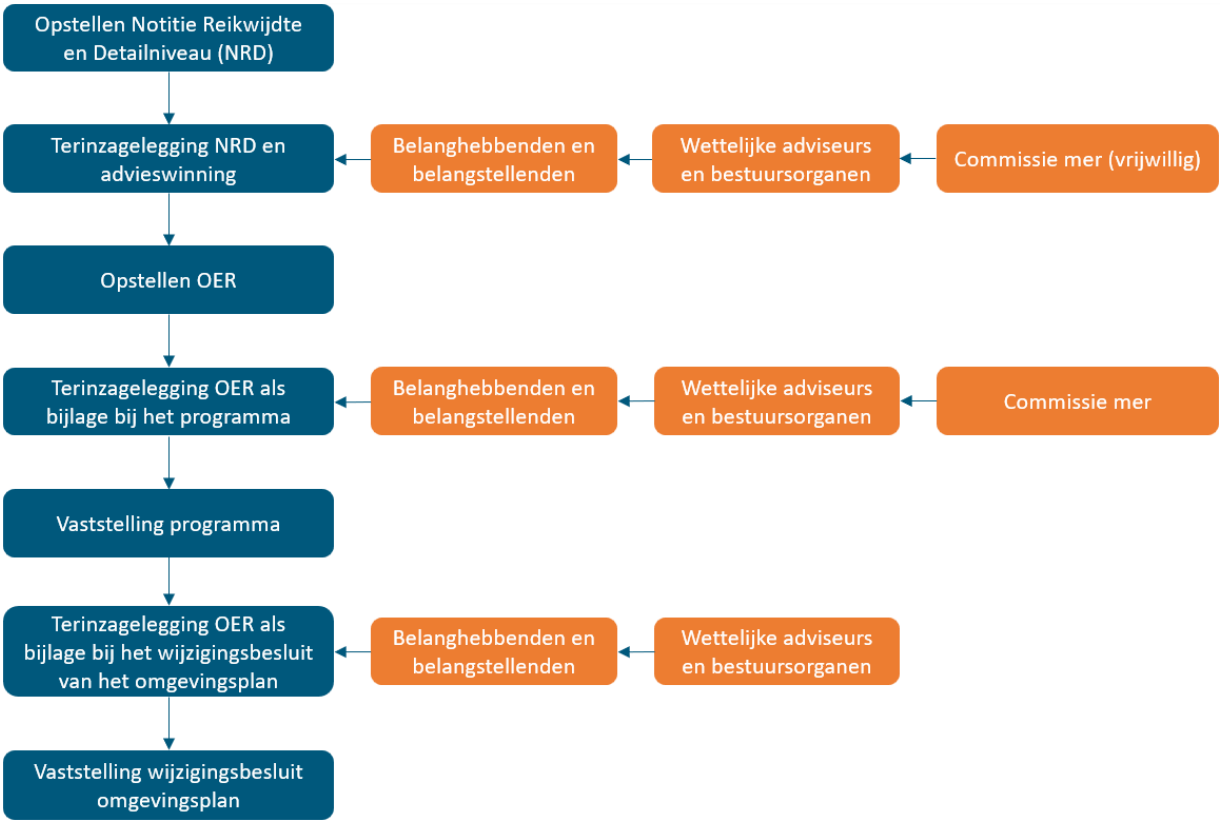



Voor de ontwikkeling van De Hooge Hout wordt breder gekeken naar effecten dan alleen milieu (geluid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit en dergelijke), maar ook naar effecten op de gehele fysieke leefomgeving (gezondheid, sociale aspecten, klimaatadaptatie en dergelijke) en effecten op het woningaanbod, vestigingsklimaat voor bedrijven en het voorzieningenaanbod. Daarom wordt gesproken over milieu- en omgevingseffecten.

## 1.3 Procedure

### Procedure

Zoals beschreven in paragraaf 1.2, is de mer-procedure niet opzichzelfstaand. Het is altijd gekoppeld aan een formeel plan of besluit, in dit geval aan het gebiedsgericht programma voor De Hooge Hout en (later) het wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan. Figuur 1-2 geeft de mer-procedure voor De Hooge Hout schematisch weer.



Figuur 1-2 De stappen van de mer-procedure

### Publicatie NRD, terinzagelegging en advieswinning

Als eerste stap van de mer-procedure is deze NRD opgesteld. In de NRD is het planvoornemen (de scope van het onderzoek), de te onderzoeken thema's en beoordelingsaspecten (reikwijdte) en de wijze van onderzoek (detailniveau) beschreven. De NRD is niet verplicht, maar een veelgebruikte manier om de inhoud van het OER af te bakenen.

Na vrijgave van het besluit door het college van B&W wordt de NRD gepubliceerd en ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. Hiermee biedt de gemeente eenieder de gelegenheid te reageren op de onderzoeksopzet van het OER.

*Waarop kan een (inspraak)reactie op de NRD worden ingediend?*

Geïnteresseerden en belanghebbenden kunnen laten weten wat zij vinden van de NRD. Iedereen is/wordt in de gelegenheid gesteld om te reageren. In deze fase kunnen reacties ingediend worden die betrekking hebben op:

- De reikwijdte van het OER. In de NRD is opgenomen binnen welke scope de onderzoeken worden uitgevoerd en alternatieven worden onderzocht. Met een reactie kunnen suggesties worden gedaan voor de aanpassing van de scope;
- Het detailniveau van het OER. In de NRD is het beoordelingskader opgenomen. Dat is een overzicht van (milieu)thema's waar de alternatieven op worden beoordeeld. Ook wordt beschreven op welke wijze en met welk detailniveau de effectbeoordeling gebeurt. Met een reactie kunnen (milieu)thema's worden aangedragen die nu niet in het beoordelingskader zijn opgenomen of kunnen wijzigingen in de onderzoeksmethodiek voorgesteld worden.

*Hoe kunnen reacties op de NRD worden ingediend?*

Iedereen die dat wil kan binnen deze termijn een reactie indienen bij de gemeente Drechterland. Dat kan via https://zoek.officielebekendmakingen.nl/resultaten?zv=drechterland&pg=10.

Ook kunnen reacties per post opgestuurd worden naar het adres:
Gemeente Drechterland, t.a.v. OER De Hooge Hout, postbus 20, 1610 AA Bovenkarspel.

Reacties kunnen ook mondeling gegeven worden tijdens deze periode, op werkdagen van 09.00 uur tot 17.00 uur, 0228 534 100.

Daarnaast vraagt de gemeente advies aan overlegpartners, zoals de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, de GGD en de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord.

De reacties en adviezen worden behandeld in een nota van antwoord. Hierin staat hoe er met elke reactie wordt omgegaan. De NRD en de nota van antwoord vormen het startpunt voor het opstellen van het OER.

#### Terinzagelegging OER als bijlage bij het gebiedsgericht programma

Het OER wordt samen met het gebiedsgericht programma ter inzage gelegd. Eenieder kan een zienswijze op het gebiedsgericht programma en/of het OER indienen. Dit is tevens het moment dat de Commissie voor de milieueffectrapportage (Commissie mer) een onafhankelijk advies over het OER uitbrengt.

#### Vaststelling programma, inclusief OER

Naargelang de zienswijzen en het toetsingsadvies van de Commissie mer wordt het OER eventueel aangevuld. Het College van B&W stelt het programma vast, met het OER als bijlage bij het programma.

#### Terinzagelegging OER als bijlage bij het wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan

Vervolgens wordt het wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan opgesteld. Het OER wordt uitgebreid met beslisinformatie voor dit besluit en samen met het wijzigingsbesluit ter inzage gelegd. Eenieder kan een zienswijze op het wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan en/of het OER indienen.

#### Vaststelling wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan, inclusief OER

Naargelang de zienswijzen wordt het OER eventueel aangevuld. De gemeenteraad van Drechterland stelt het wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan vast, met het OER als bijlage bij dat besluit. Na bekendmaking van het wijzigingsbesluit kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het OER maakt als bijlage onderdeel uit van deze beroepsprocedure.

## 1.4 Rolverdeling

Onder de Omgevingswet verplicht artikel 11.12 van het Omgevingsbesluit tot een passende scheiding van functies wanneer de overheid (als bevoegd gezag) tevens de initiatiefnemer is. Het bevoegd gezag moet zijn taken op objectieve wijze vervullen en mag zich niet bevinden in een situatie die tot een belangenconflict kan leiden. Dit waarborgt onafhankelijkheid en voorkomt belangenverstrengeling tussen de initiatiefnemer en de beoordelaar.

Het College van B&W van de gemeente Drechterland heeft het voornemen om De Hooge Hout tot stand te laten komen. Zij zijn in dit kader initiatiefnemer van het planvoornemen en over het vaststellen van het gebiedsgericht programma. Vervolgens is de gemeenteraad van Drechterland bevoegd gezag over het wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan.

Het bevoegd gezag is verantwoordelijk voor de passende scheiding en legt de wijze waarop dit wordt nageleefd vast in een beschrijving van de werkprocessen en procedures en draagt zorg voor de naleving daarvan.

## 1.5 Participatie

#### Korte terugblik op doorlopen participatieproces

De gemeente Drechterland heeft een participatieproces gevolgd bij het opstellen van het gebiedsgericht conceptprogramma voor De Hooge Hout, waarbij bewoners en belanghebbenden vroegtijdig zijn betrokken. Daarbij was het participatieplan leidend.

Sinds september 2024 vindt elke drie weken een omgevingstafel plaats over thema's als landschap, verkeer, doelgroepen en duurzaamheid. De omgevingstafels bestaan uit afgevaardigden van de gemeente, primaire ketenpartners, afgevaardigden van de marktpartijen en Karres en Brands (als opsteller van het programma), met kennis en expertise op specifieke thema's of beleidsvelden in wisselende samenstellingen. Op 10 december 2024 vond het eerste gebiedscafé plaats, met circa 200 bezoekers. Ook is een brede enquête uitgezet. Op 24 april

2025 volgde het tweede gebiedscafé wat wederom goed bezocht was. Begin september 2025 is de week van De Hooge Hout georganiseerd, met onder andere een jongerenavond en gebiedscafé. Deze cafés blijven regelmatig terugkeren om samen verder te bouwen aan de plannen.

Op basis van de participatie is in 2025 een ambitiedocument opgesteld. Het ambitiedocument bundelde wensen, kansen, zorgen en uitgangspunten. Op basis daarvan is een kaartbeeld opgesteld, het zogenoemde ontwikkelraamwerk, dat in juni 2025 is vastgesteld. Dit raamwerk legt de hoofdprincipes vast en geeft aan waar flexibiliteit gevonden kan worden. Het geeft een ruwe indruk van de structuur van groen, water, verbindingen, plekken en mogelijke woningbouw. Op basis van de opgehaalde input is het gebiedsgericht programma verder uitgewerkt tot een versie in november 2025.

Bewoners en belanghebbenden blijven actief betrokken worden bij de uitwerking van het gebiedsgericht programma naar de omgevingsplanwijziging.

## 1.6 Leeswijzer

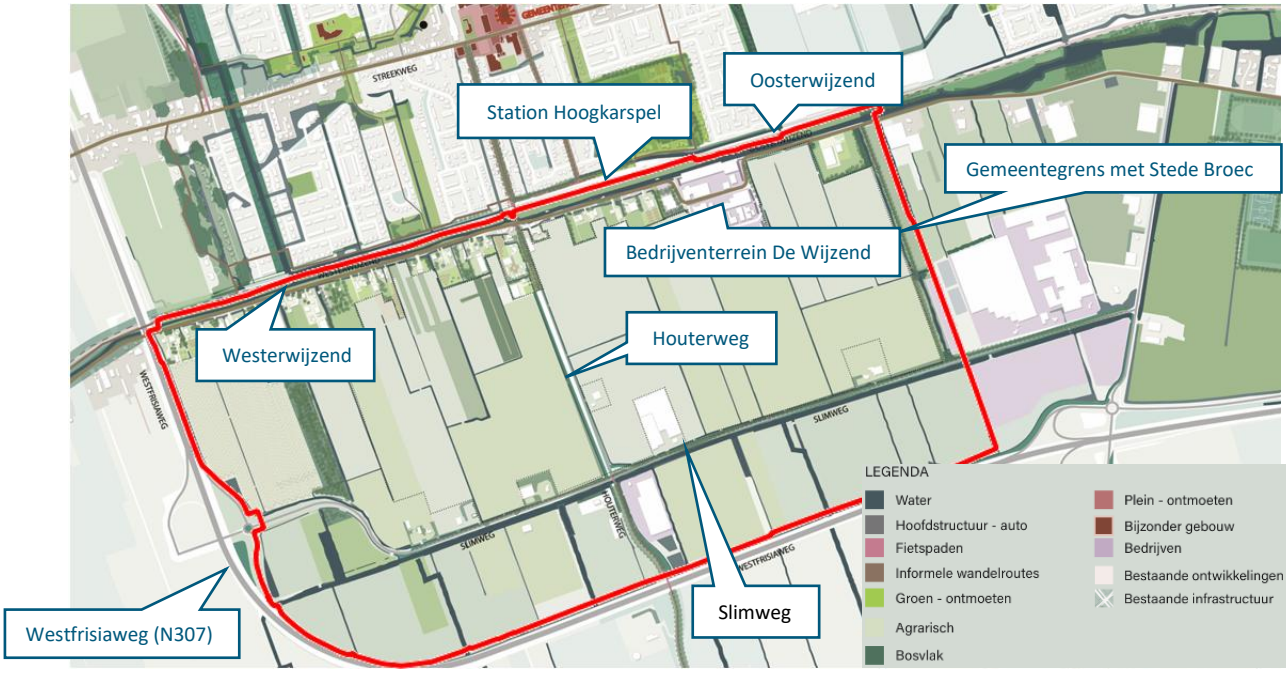
Dit document is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een kenschets van het programmagebied, het huidige gebruik hiervan, de historie van het programmagebied en autonome ontwikkelingen en raakvlakprojecten die in en rondom het programmagebied plaatsvinden;
- Hoofdstuk 3 geeft een samenvatting van het ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau en gaat specifiek in op het planvoornemen;
- In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de onderzoeksmethodiek om tot een goed navolgbaar OER te komen. Het hoofdstuk bevat tevens het kader van thema's en omgevingsaspecten waarop het planvoornemen beoordeeld gaat worden.

# 2. Kenschets De Hooge Hout

## 2.1 Programmagebied

Figuur 2-1 toont de ligging en begrenzing van het programmagebied De Hooge Hout. Het programmagebied is gelegen aan de zuidkant van Hoogkarspel, op het grondgebied van de gemeente Drechterland. Het programmagebied wordt globaal begrensd door de N307 Westfrisiaweg aan de westzijde, de Slimweg aan de zuidzijde, de gemeentegrens met Stede Broec aan de oostzijde en de Ooster- en Westerwijzend aan de noordzijde. Ten noorden van het programmagebied lopen de spoorlijn Amsterdam–Enkhuizen en Station Hoogkarspel. Aan de noordoostzijde ligt bedrijventerrein De Wijzend. Het programmagebied wordt in noord-zuidrichting doorsneden door de Houterweg. Binnen het programmagebied bevinden zich enkele woningen en (agrarische)bedrijven.



Figuur 2-1 Programmagebied van De Hooge Hout (bron: Gemeente Drechterland/ Karres en Brands, 2025)

In een OER wordt onderscheid gemaakt tussen het programmagebied en het studiegebied. Het programmagebied betreft het gebied waarop het planvoornemen (de ontwikkeling van De Hooge Hout) rechtstreeks betrekking heeft. Het studiegebied omvat het gebied waarbinnen effecten van het planvoornemen kunnen opstreden. Het studiegebied kan daarom groter zijn dan het programmagebied en kan per milieuthema verschillen. In het OER zal per milieuthema toegelicht worden wat het relevante studiegebied is.

## 2.2 Historie van De Hooge Hout

Het gebied maakt deel uit van het cultuurhistorisch landschap van West-Friesland. Rond 2750 voor Christus bestond dit gebied uit een moeras met kleine riviertjes, de zogenoemde kreken. Die kreken hadden een kronkelig en natuurlijk verloop. De basis van dit landschap werd gevormd door afzettingen van zand en klei vanuit het voormalige Zeegat van Bergen, waardoor een relatief hooggelegen zeekleigebied ontstond. Archeologische vondsten tonen aan dat het gebied ook tijdens de Bronstijd (ca. 1800–800 v.Chr.)[2] intensief werd gebruikt, waarbij de zogenoemde Hoogkarspelcultuur een belangrijke plaats inneemt. Vanaf de IJzertijd (ca. 800–12 v.Chr.) raakte het gebied geleidelijk vernattend en ontwikkelde zich veen, waardoor bewoning zich concentreerde op de hogere delen van het landschap, zoals de kreekruggen.

Vanaf de vroege middeleeuwen werd het gebied systematisch ontgonnen en ontstonden langgerekte nederzettingen langs ontginningsassen. Hoogkarspel ontwikkelde zich in deze periode als lintdorp langs de Streek,

[2] Westfries Genootschap, Een drieperiodenheuvel uit Midden-Bronstijd op het Bullenland te Hoogkarspel, 2016.

de historische verbinding tussen Hoorn en Enkhuizen, op relatief hooggelegen gronden. De plaats werd voor het eerst vermeld in 1319 als *Hoghenkerspel*, wat verwijst naar een hooggelegen parochie. Vanaf de late middeleeuwen werd het omliggende landschap systematisch ontgonnen voor landbouw, waarbij een rationele verkavelingsstructuur van grote kavels en sloten ontstond.

Tot ver in de twintigste eeuw behield Hoogkarspel een overwegend agrarisch karakter met vele boomgaarden en boerderijen. Vanaf de jaren zeventig maakte het dorp een sterke groei door als aangewezen groeikern voor de opvang van de toenemende bevolking uit de Randstad, waarbij nieuwe woonwijken werden ontwikkeld. Het gebied tussen Hoogkarspel en Enkhuizen, langs het oude lint Streekweg-Hoofdstraat, is de laatste decennia flink verstedelijkt. Hoogkarspel heeft het zich ontwikkeld tot een belangrijk woon- en voorzieningenkern binnen de gemeente Drechterland. Een recente infrastructurele ontwikkeling is de aanleg van de Westfrisiaweg (N307) ten zuiden van Hoogkarspel, die in 2018 is geopend.

## 2.3 Huidige situatie

Het programmagebied ligt aan de zuidzijde van de kern Hoogkarspel. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de Wester- en Oosterwijzend en de spoorlijn Amsterdam–Enkhuizen. Aan de zuidzijde grenst het programmagebied aan de Slimweg. Langs deze wegen bevindt zich een afwisseling van woningen en bedrijfsbebouwing, veelal begeleid door erfbeplanting. De Houterweg doorsnijdt het programmagebied in noord-zuidrichting en wordt gekenmerkt door laanbeplanting. Op korte afstand ligt aan de westelijke en zuidelijke zijde de Westfrisiaweg (N307), die een belangrijke infrastructurele structuur vormt in de omgeving van het programmagebied.

Het gebied heeft een overwegend open karakter en bestaat grotendeels uit agrarische gronden met een rationeel noord-zuidgeoriënteerd verkavelingspatroon van sloten en kavels. In de ondergrond zijn nog sporen aanwezig van een voormalige kreekrug, een natuurlijke verhoging in het landschap (ca. 1 meter).

## 2.4 Autonome ontwikkelingen en raakvlakprojecten

Autonome ontwikkelingen zijn op zichzelf staande ontwikkelingen waarover een definitief besluit is genomen en onafhankelijk van de ontwikkeling van De Hooge Hout plaatsvinden. De ontwikkelingen hebben een verandering in hetzelfde studiegebied tot gevolg. Raakvlakprojecten zijn ontwikkeling die onafhankelijk van de ontwikkeling van De Hooge Hout tot stand kunnen komen, maar waarover nog geen besluit is genomen. Deze projecten zijn dus nog niet zeker. Het is wel mogelijk dat deze projecten de ontwikkeling van De Hooge Hout beïnvloeden. Beide type ontwikkelingen zijn relevant voor het in beeld brengen van milieueffecten in het OER. Hierna zijn de relevante autonome ontwikkelingen en raakvlakprojecten beschreven.

### Autonome ontwikkelingen

Aan de Houterweg, naast nummer 2, wordt een woonontwikkeling ‘t Houterhof gerealiseerd bestaande uit twaalf woningen. Het betreft elf woningen voor een woongroep voor 55-plussers en één beheerderswoning. Deze ontwikkeling wordt als autonome ontwikkeling meegenomen in de referentiesituatie van het OER.

### Raakvlaakprojecten

Aan de Zuiderwijzend 15 heeft BEAZ Solutions B.V. een initiatief ingediend voor de uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw. Het plan voorziet in een uitbreiding van de werkplaats en kantoorruimte, waaronder kantoorruimte in drie bouwlagen. De bedrijfsactiviteiten blijven binnen de geldende milieucategorie 3.2. Deze ontwikkeling wordt als raakvlakproject meegenomen in de milieubeoordeling.

# 3. Planvoornemen De Hooge Hout

## 3.1 Nationaal, provinciaal en regionaal beleid

Voor de ontwikkeling van De Hooge Hout moet onder andere met verschillende nationale, provinciale en regionale beleidsdocumenten rekening gehouden worden. In Tabel 3-1 is een overzicht gegeven van de belangrijkste ruimtelijke kaders en beleidsstukken op nationaal, provinciaal en regionaal beleid. In het OER wordt dit nader uitgewerkt met thematische beleidskaders van wonen, economie, mobiliteit, geluid, natuur, water, energie, etc.

Tabel 3-1 Nationale, provinciale en regionale beleidskaders waarbinnen De Hooge Hout valt

| Kaders | Belangrijkste randvoorwaarde/ uitgangspunten | **Doorwerking in** programmagebied |
|---|---|---|
| **Nationaal beleid** | | |
| **Ontwerp Nota Ruimte (2025)** | De ontwerp-Nota Ruimte vormt de nationale langetermijnvisie op de inrichting van de fysieke leefomgeving richting 2050, met een doorkijk naar 2100. De nota geeft richting aan de aanpak van de grote ruimtelijke opgaven, zoals woningbouw, bereikbaarheid, energie, landbouw, natuur en klimaatadaptatie. Voor stedelijke ontwikkelingen zijn de volgende uitgangspunten relevant:<br>▪ Realiseren van voldoende woningen op locaties die bijdragen aan een toekomstbestendige leefomgeving;<br>▪ Ontwikkelen van klimaatbestendige en gezonde woon- en leefomgevingen, waarbij rekening wordt gehouden met de kenmerken van water en bodem;<br>▪ Zorgen voor een goede samenhang tussen woningbouw, bereikbaarheid, werkgelegenheid, groen en maatschappelijke voorzieningen;<br>▪ Stimuleren van zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik, zodat de schaarse ruimte efficiënt wordt benut;<br>▪ Integrale en gebiedsgerichte afweging van ruimtelijke opgaven, waarbij verschillende functies en belangen in samenhang worden beschouwd. | De ontwikkeling van De Hooge Hout sluit aan op de ontwerp-Nota Ruimte. Het planvoornemen legt de nadruk op ruimte voor woningbouw en voorzieningen, klimaatadaptatie (water en bodemsturend), natuur, duurzaamheid, leefbaarheid en bereikbaarheid. |
| **Provinciaal beleid** | | |
| **Omgevingsvisie Provincie Noord-Holland, NH2050 (2018)[3]** | Provincie Noord-Holland wil dat iedereen die hier woont, werkt en op bezoek komt een prettige leefomgeving aantreft. Nu, maar ook in de toekomst. De provincie heeft haarzelf een zevental ambities gesteld:<br>▪ Gezonde en veilige leefomgeving in de hele provincie;<br>▪ Natuur en biodiversiteit: natuurinclusief ontwikkelen;<br>▪ Duurzame en vernieuwende economie;<br>▪ Toekomstbestendige landbouw in Noord-Holland;<br>▪ Landelijk en stedelijk gebied klimaatbestendig maken;<br>▪ Klimaatneutraal in 2050 (optimale mix duurzame energie en energiebesparing);<br>▪ Ontwikkeling van stad en land. | De ambities uit de Omgevingsvisie Noord-Holland sluiten aan bij de uitgangspunten voor de ontwikkeling van De Hooge Hout. Het doel is om in De Hooge Hout een toekomstgerichte en gezonde woon- en leefomgeving te ontwikkelen, met respect voor bestaande kwaliteiten en aantrekkelijk voor iedereen. |
| **Omgevingsverordening Provincie Noord-Holland, NH2022 (2026)** | In de Omgevingsverordening NH2022 van Noord-Holland zijn regels opgenomen voor verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving, zoals natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. In de Omgevingsverordening NH2022 zijn gebieden benoemd waar omschreven staat welke activiteiten mogelijk zijn en onder welke voorwaarden. Enkele voorbeelden van deze zogeheten 'werkingsgebieden' zijn het Landelijk Gebied, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Provinciale Wegen. De vijfde herziening van de verordening is in werking getreden op 1 juli 2026. | De ontwikkeling van De Hooge Hout dient te passen binnen de regels uit de Omgevingsverordening. Bijvoorbeeld ten aanzien van bescherming van natuur en landschapsgebieden worden in het OER de effecten van De Hooge Hout op NNN-gebieden en Beschermd Landschap getoetst. |
| **Actieagenda Wonen en Versnellen Woningbouw 2024-2028 (2024)** | Om voldoende woningen te bouwen, zijn door de provincie Noord-Holland korte en lange termijndoelen vastgesteld: van 2022 tot en met 2030: 191.000 woningen en tot 2040: 230.000 woningen. In het actieprogramma zijn vier actiethema's opgenomen om deze doelstellingen te behalen: | De ontwikkeling van De Hooge Hout ligt in lijn met de uitgangspunten van de actieagenda. De ontwikkeling draagt bij de woningbouwopgave, het gebied wordt zo toekomstbestendig mogelijk ingericht. |

[3] Ten tijde van het opstellen van de NRD ligt de nieuwe Omgevingsvisie van de provincie Noord-Holland ter inzage. Naar verwachting wordt deze in 2026 vastgesteld.

| | | |
|---|---|---|
| | ▪ Versnellen van de woningbouw<br>▪ Volkshuisvestingsprogramma's opstellen met concrete afspraken<br>▪ Stimuleren van innovatie en toekomstbestendig wonen en bouwen<br>▪ Monitoren en informeren | |
| **Regionaal beleid** | | |
| **Woondeal NHN 2.0 (Regio Noord-Holland Noord) (2023)** | De Woondeal NHN 2.0 is een samenwerking tussen het Rijk en de gemeenten in Noord-Holland Noord. Het doel is om het woningtekort aan te pakken en te zorgen voor voldoende betaalbare woningen. De volgende afspraken zijn opgenomen in de Woondeal:<br>▪ Woningbouwdoelstellingen: tot 2030 moeten er ruim 33.000 woningen bij komen;<br>▪ Betaalbaarheid: mix van sociale huur, betaalbare koop en middenhuur;<br>▪ Duurzaamheid: hoge duurzaamheidsnormen voor nieuwbouw;<br>▪ Infrastructuur en voorzieningen: investeringen in openbaar vervoer, scholen en zorg;<br>▪ Samenwerking: samenwerking tussen overheden en private partijen. | De ontwikkeling van De Hooge Hout ligt in lijn met de uitgangspunten van de Woondeal NHN 2.0. De Hooge Hout is binnen de Woondeal Noord-Holland Noord aangewezen voor de bouw van 300 tot 500 woningen, met verdere ontwikkeling na 2030. |

## 3.2 Gemeentelijk beleid

Voor de ontwikkeling van dit gebied zijn onder andere de volgende gemeentelijke beleidskaders relevant (Tabel 3-2). In het OER wordt dit nader uitgewerkt met de overige thematische beleidsdocumenten.

Tabel 3-2 Gemeentelijke beleidskaders waarbinnen De Hooge Hout valt

| Kaders | Belangrijkste randvoorwaarde/ uitgangspunten | **Doorwerking in** programmagebied |
|---|---|---|
| **Gemeentelijk beleid** | | |
| **Omgevingsvisie Stede Broec, Enkhuizen en Drechterland (SED-gemeenten) (2026)** | De Omgevingsvisie SED vormt het strategisch beleidskader voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeenten Stede Broec, Enkhuizen en Drechterland. Het beleid is gericht op het behouden en versterken van een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving, waarbij ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan een toekomstbestendig woon-, werk- en leefklimaat. | De ambities uit de omgevingsvisie sluiten aan bij de uitgangspunten voor de ontwikkeling van De Hooge Hout. Het doel is om in De Hooge Hout een toekomstgerichte en gezonde woon- en leefomgeving te ontwikkelen, met respect voor bestaande kwaliteiten en aantrekkelijk voor iedereen. |
| **Omgevingsplan gemeente Drechterland (2025)** | Het Omgevingsplan van Drechterland vormt het juridisch bindende kader voor de fysieke leefomgeving binnen de gemeente. Daarbij vertaalt het omgevingsplan beleidsambities naar concrete regels en randvoorwaarden voor ontwikkeling. | De ontwikkeling van Hoogkarspel Zuid sluit aan bij de ambities uit het Omgevingsplan van Drechterland en geeft invulling aan de gemeentelijke woningbouwopgave, met aandacht voor een toekomstbestendige en kwalitatieve leefomgeving. |
| **Bestuursakkoord 2026-2030 (2026)** | Het Bestuursakkoord Drechterland 2026–2030 'Sterke dorpen, sterke toekomst' richt zich op het versterken van de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de dorpen. De gemeente zet onder meer in op betaalbare woningbouw, verduurzaming, veilige en duurzame mobiliteit, groen en klimaatadaptatie, een sterke lokale economie en toegankelijke zorg en ondersteuning. | Een belangrijke ontwikkeling is De Hooge Hout, waar woningbouw wordt gecombineerd met voorzieningen, groen en een goede bereikbaarheid. Daarnaast ligt de nadruk op het versterken van dorpscentra, het beschermen van erfgoed en het actief betrekken van inwoners bij beleid en ontwikkelingen |
| **Woonprogramma Drechterland 2026-2030 (2026)** | Het Woonprogramma Drechterland 2026–2030 zet in op minimaal 1.000 nieuwe woningen tot en met 2030, met nadruk op betaalbare en passende woningen voor starters, senioren en eenpersoonshuishoudens. Twee derde van de nieuwbouw moet betaalbaar zijn en de gemeente werkt toe naar 30% sociale huur. | De Hooge Hout vormt een belangrijke uitbreidingslocatie en draagt naast de lokale ook bij aan de regionale woningbehoefte. |
| **Ambitiedocument Hoogkarspel Zuid (2025)** | Het ambitiedocument beschrijft de ambities en uitgangspunten voor de ontwikkeling van Hoogkarspel Zuid. Daarbij wordt ingezet op een toekomstbestendige woonwijk, waarin woningbouw wordt gecombineerd met een kwalitatieve inrichting van groen, water, mobiliteit, voorzieningen en de landschappelijke en dorpse | De uitgangspunten uit het ambitiedocument worden uitgewerkt in het gebiedsgerichte programma. Hierin worden de ambities vertaald naar een ruimtelijk raamwerk en |

| | | |
|---|---|---|
| | identiteit. Het ambitiedocument vormt het inhoudelijke vertrekpunt voor de verdere planuitwerking. | ontwikkelprincipes voor de inrichting van het gebied. |
| **Ontwikkelraamwerk Hoogkarspel Zuid (2025)** | Het Ontwikkelraamwerk vormt een ruimtelijke uitwerking van het Ambitiedocument uit 2025 en legt de hoofdprincipes voor de ontwikkeling van het gebied vast. Het geeft op hoofdlijnen richting aan de structuur van groen, water, verbindingen, plekken en woningbouw, waarbij ruimte blijft voor flexibiliteit in de verdere planuitwerking. Het ontwikkelraamwerk is in juni 2025 vastgesteld en vormt de basis voor de verdere uitwerking van het gebiedsgerichte programma. | Het ontwikkelraamwerk legt de hoofdprincipes voor de ontwikkeling van De Hooge Hout vast. |

## 3.3 Planvoornemen

Het planvoornemen betreft de beoogde ontwikkeling van De Hooge Hout dat in het OER op milieu- en omgevingseffecten wordt onderzocht. Zoals beschreven in paragraaf 1.1 heeft de gemeente Drechterland samen met bewoners en partners (waaronder ontwikkelende partijen) gewerkt aan een visie voor de ontwikkeling van het gebied. Het resultaat is een gebiedsgericht conceptprogramma voor De Hooge Hout dat in november 2025 is opgesteld. Het programma vertaalt de omgevingsvisie naar concrete uitvoering. In het programma zijn vier ambities met bijbehorend ontwikkelraamwerk opgenomen over de kwaliteit en het onderscheidend vermogen van dit deel van Hoogkarspel.

De voorliggende paragraaf start met een korte toelichting op de voorgeschiedenis in het planproces van reeds gemaakte keuzes. Daarna volgt een beschrijving van de hoofdambitie en leidende principes voor de ontwikkeling van De Hooge Hout en een weergave van de visiekaart uit het gebiedsgericht programma.

Vervolgens worden de visies voor de drie verschillende buurtschappen met een eigen identiteit: het Stationskwartier, Westerwijzend en Kreeklanden nader in beeld gebracht. Hierin komt ook aan bod hoe de vier ambities met bijbehorend ontwikkelraamwerk terugkomen in de ontwikkeling van deze buurtschappen.

### 3.3.1 Voorgeschiedenis planproces

De afgelopen jaren heeft de gemeente Drechterland samen met bewoners en partners (waaronder ontwikkelende partijen) gewerkt aan een visie voor de ontwikkeling van het gebied. De gemeente heeft een participatieproces gevolgd bij het opstellen van het gebiedsgericht programma voor De Hooge Hout, waarbij bewoners en belanghebbenden vroegtijdig zijn betrokken. Daarbij was het participatieplan[4] leidend.

Op basis van de participatie is in 2025 een ambitiedocument opgesteld. Het ambitiedocument bundelde wensen, kansen, zorgen en uitgangspunten. Op basis daarvan is een kaartbeeld opgesteld: het zogenoemde ontwikkelraamwerk (Figuur 3-1). Het ontwikkelraamwerk legt de hoofdprincipes vast en geeft aan waar flexibiliteit gevonden kan worden. Het geeft een ruwe indruk van de structuur van groen, water, verbindingen, plekken en mogelijke woningbouw. Op basis van de opgehaalde input is het gebiedsgericht programma verder uitgewerkt tot een versie in november 2025.

Bewoners en belanghebbenden blijven actief betrokken bij de verdere uitwerking van het gebiedsgerichte programma en het OER. In het kader van het OER wordt, naast de formele inzageprocedure, een gebiedscafé georganiseerd om bewoners en belanghebbenden te betrekken bij de planvorming.

### 3.3.2 Gebiedsgericht programma De Hooge Hout

#### Hoofdopgaven

De gemeente Drechterland staat voor een grote woningbouw- en sociaaleconomische opgave en wil een impuls geven aan de ontwikkeling van Hoogkarspel. De gemeente streeft naar het realiseren van een toekomstbestendige uitbreiding van Hoogkarspel die voorziet in de woningbehoefte en tegelijkertijd bijdraagt aan landschap, leefkwaliteit, sociale cohesie en brede welvaart.

[4] https://drechterland.raadsinformatie.nl/document/15622328/2#search=%22participatieplan%22

Voor de transformatie van De Hooge Hout is het Gebiedsgericht Programma (2025) opgesteld. Het gebiedsgericht programma fungeert als een stip aan de horizon en beschrijft de gemeentelijke ambities voor De Hooge Hout. De ontwikkeling van het agrarisch gebied naar een dorps werk- en woongebied draagt bij aan de hoofdopgaven van de gemeente:

- *DNA van Hoogkarspel*: Ontwikkelen van een gebied met een eigen identiteit, gebaseerd op het DNA van Hoogkarspel;
- *Plek voor iedereen*: Creëren van een inclusieve woonomgeving met ruimte voor alle doelgroepen, met aandacht voor betaalbaarheid, duurzaamheid en wonen voor alle leeftijden;
- *Dorps bouwen*: Behoud en versterking van het dorpse karakter in de ruimtelijke opzet en uitstraling van het gebied;
- *Brede welvaart*: Bijdragen aan een toekomstbestendige leefomgeving met aandacht voor sociale, economische en ecologische kwaliteit;

### Leidende principes De Hooge Hout

Op 24 maart 2025 heeft de gemeenteraad van Drechterland het ambitiedocument vastgesteld, waarin de ambities zijn samengebracht. De ambities die de gemeente Drechterland heeft voor De Hooge Hout zijn in het gebiedsgericht programma in vier centrale ambities samengebracht. De ambities vormen de belangrijkste leidende principes voor de ontwikkeling. Deze leidende principes, ofwel uitgangspunten, bieden houvast in de verdere uitwerking:

#### *1. Bouwen aan een rijk landschap*

De ambitie voor De Hooge Hout is het realiseren van een rijk en gevarieerd landschap, waarin wonen, natuur, recreatie en water op integrale wijze samenkomen. Uitgangspunt hierbij is een water- en bodemsturend ontwerp, waarbij de kenmerken van bodem en water leidend zijn voor de inrichting van het gebied. Bestaande hoogteverschillen, groenstructuren en landschappelijke kwaliteiten worden benut en versterkt om verschillende woon- en landschapssferen te creëren. Daarbij wordt ingezet op klimaatadaptatie, waterberging, versterking van biodiversiteit en robuuste ecologische verbindingen en de omliggende recreatieve en ecologische structuren.

#### *2. Bouwen aan een gezonde leefomgeving*

De ambitie voor De Hooge Hout is het realiseren van een gezonde leefomgeving waarin de mens centraal staat en dagelijks voorzieningen, mobiliteit en openbare ruimte bijdragen aan leefkwaliteit. Daarbij wordt ingezet op een inclusieve en toegankelijke woonomgeving met voorzieningen voor onder meer sport, onderwijs, gezondheid en dagelijkse behoeften op korte afstand. Wandelen, fietsen en openbaar vervoer krijgen prioriteit boven autoverkeer, waarbij de verbindingen met het station, omliggende wijken en recreatieve netwerken worden versterkt. Daarnaast wordt het gebied gefaseerd ontwikkeld, zodat iedere ontwikkelfase direct functioneel en aantrekkelijk is en goed aansluit op de woningvraag en de behoefte aan voorzieningen. Hiermee wordt toegewerkt naar een goed verbonden, leefbaar en toekomstbestendig woongebied voor huidige en toekomstige bewoners van Hoogkarspel.

#### *3. Bouwen aan een dorpse gemeenschap*

De ambitie voor De Hooge Hout is het realiseren van een dorpse gemeenschap waarin ontmoeting, sociale cohesie en inclusiviteit centraal staan. Daarbij wordt ingezet op buurten met een menselijke maat, een eigen identiteit en herkenbare sfeer, verbonden door groene structuren en ontmoetingsplekken. Het woonaanbod wordt afgestemd op verschillende doelgroepen en woonbehoeften, met bijzondere aandacht voor starters, senioren, eenpersoonshuishoudens en mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag. Door een mix van woningtypen, eigendomsvormen en prijsklassen ontstaat een gedifferentieerde en toegankelijke woonomgeving waarin ruimte is voor zowel ontmoeting als privacy.

#### *4. Bouwen aan een florerende economie*

De ambitie voor De Hooge Hout is het realiseren van een florerende economie waarin wonen, werken en productie op een evenwichtige wijze samenkomen. Daarbij wordt ingezet op het behoud en de versterking van lokale werkgelegenheid, onder meer door ruimte te bieden aan kleinschalige bedrijven, ambachten, buurtgerichte voorzieningen en werkfuncties in het stationsgebied. Daarnaast wordt onderzocht hoe landbouw en voedselproductie een plek kunnen behouden binnen de gebiedsontwikkeling. Tegelijkertijd wordt ingezet op een toekomstbestendig en duurzaam gebied, met energiezuinige woningen, ruimte voor lokale energieopwekking en aandacht voor circulaire en biobased oplossingen.

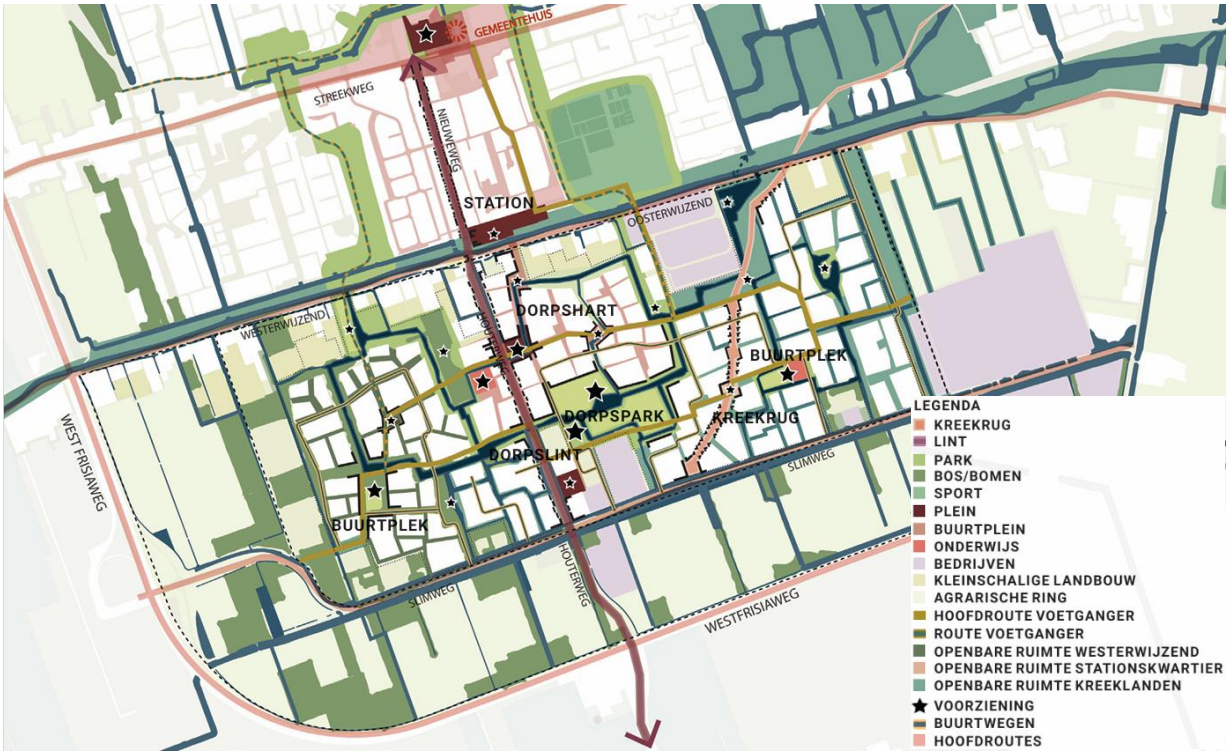
Met deze leidende principes moet de ontwikkeling van De Hooge Hout niet alleen bijdragen aan een goede leefomgeving binnen het gebied, maar ook voor de omgeving. Deze principes komen in het gebiedsgericht programma onder andere tot uiting in versterken van de dorpse gemeenschap, met ruimte voor ontmoeting en een passend woningaanbod voor diverse doelgroepen. Ook wordt de ontwikkeling klimaatbestendig en waterrobuust ingericht waarbij gebruik wordt gemaakt van de huidige aanwezige eigenschappen van het gebied. Er wordt daarbij ruimte voor biodiversiteit gecreëerd op, aan of in bebouwing en/of de openbare ruimte.

Op het vlak van mobiliteit wordt ingezet op het STOMP-principe (in volgorde van prioriteit Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a Service (MaaS) en privéauto) en is gericht op het stimuleren van lopen en fiets en, het gebruik van hoogwaardig openbaar vervoer en deelvervoer. De gemeente zet in op de ontwikkeling van een fijnmazig netwerk van wandel- en fietsverbindingen, dat aansluit op bestaande recreatieve routes in en rond Hoogkarspel. Daarnaast worden nieuwe verbindingen over of onder het spoor voorzien, zodat een beter verbonden en sociaal veilig netwerk ontstaat.

In totaal komen er in De Hooge Hout circa 3.000 woningen. Om van De Hooge Hout een plek te maken die voor iedereen is komen er woningen voor veel verschillende doelgroepen in verschillende karakteristieke buurtschappen met een eigen identiteit. Dit betreft een gevarieerd woningaanbod, 2/3 van de woningen valt in het betaalbare segment, 30% hiervan wordt sociale huur. Binnen De Hooge Hout worden drie onderscheidende dorpse woonmilieus voorzien: Westerwijzend als groen en landschappelijk woonmilieu, De Kreeklanden als waterrijk woonmilieu en het Stationskwartier als compact en levendig dorpscentrum. De circa 3.000 nieuwe woningen zorgen voor een aanvullende behoefte aan voorzieningen, zoals een supermarkt, daghoreca, onderwijsvoorzieningen en een wijk- en/of zorgcentrum. Deze worden bij voorkeur gerealiseerd op locaties die voor zowel bestaande als nieuwe bewoners goed bereikbaar zijn per fiets of te voet en aansluiten op de bestaande voorzieningenstructuur. Daarnaast wordt ingezet op behoud en versterking van de lokale bedrijvigheid.

### Ruimtelijke hoofdstructuur

Figuur 3-1 geeft de visiekaart weer van de ontwikkeling De Hooge Hout. Hierin is een driedeling van het gebied in de buurtschappen Stationskwartier, Kreeklanden en Westerwijzend terug te zien. De verschillende buurtschappen zijn verbonden door groene verbindingen met elkaar en de omgeving. De Hooge Hout wordt gefaseerd ontwikkeld, te beginnen bij het Stationskwartier en daarna via Westerwijzend naar Kreeklanden aan de gemeentegrens in het oosten, passend bij de dorpse schaal en identiteit. Uitgangspunt is een geleidelijke groei die aansluit op de lokale woningbouwopgave.

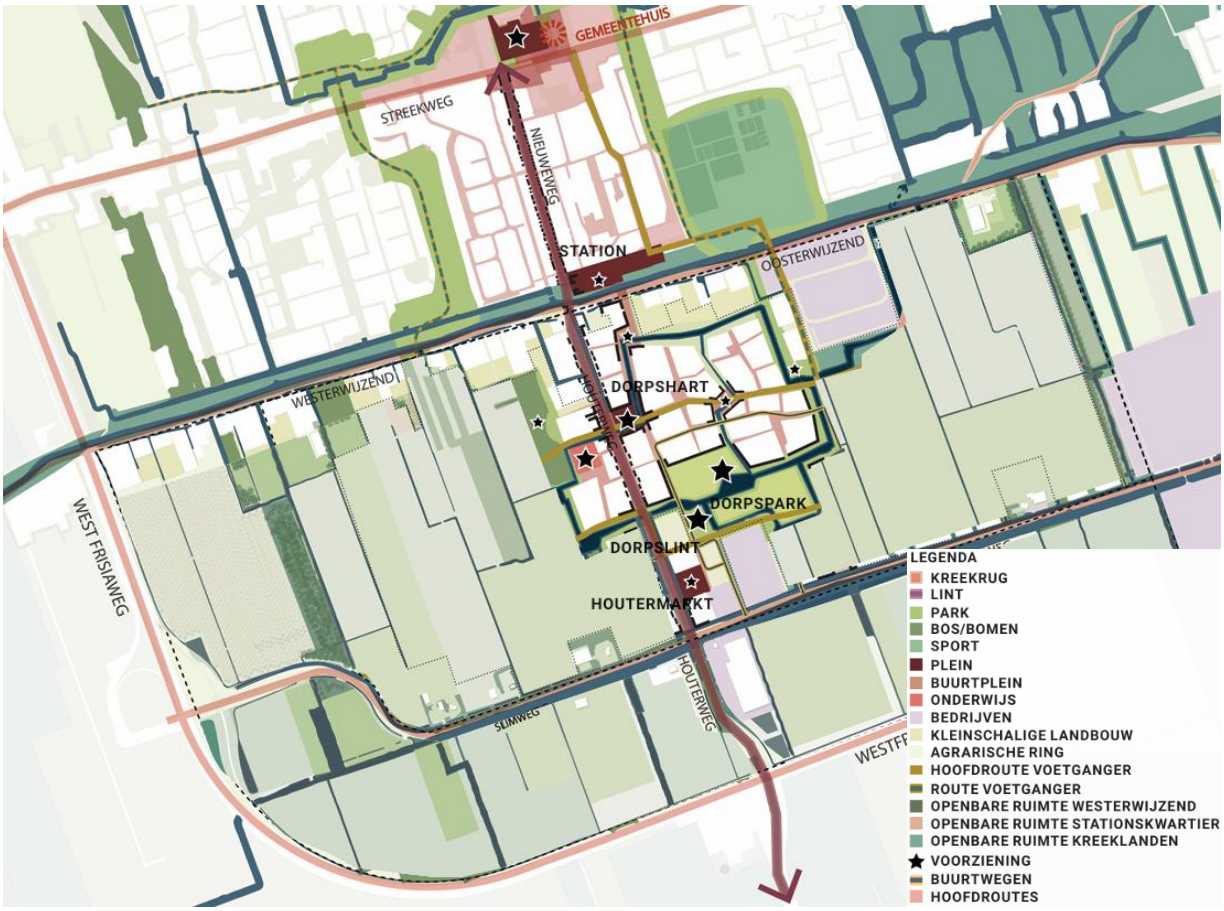


Figuur 3-1 Ontwikkelraamwerk De Hooge Hout (bron: Gemeente Drechterland/ Karres en Brands, 2025)

*Stationskwartier*

De eerste stap is de ontwikkeling van de buurtschap het Stationskwartier welke plaats vindt rond het station en langs de Houterweg, aansluitend op autonome ontwikkeling de seniorenwoningen van het Houterhof (Figuur 3-2). Hier ontstaat het eerste deel van De Hooge Hout met het dorpshart, een buurthuis, een basisschool en het begin van het dorpspark. Voor dit buurtschap hanteert de gemeente de volgende principes:

- Openbaar leven in de woonstraatjes: De woonstraten zijn levendig, kleinschalig en stimuleren ontmoeting tussen bewoners.
- Levendige entrees: Stoepen en voortuinen zorgen voor actieve woningentrees en contact met het straatleven.
- Dorps karakter: Variatie in gevels, rooilijnen en bouwvormen sluit aan op de karakteristieke lintstructuur van Hoogkarspel.
- Rust aan de binnenzijde: De binnenkanten van de bouwblokken bieden rust, groen en ruimte voor tuinen.
- Parkeren in 'koffertjes': Parkeren gebeurt in kleine clusters binnen of aan de rand van de bouwblokken, uit het straatbeeld.
- Groene overgangszones: Privétuinen en collectieve groenruimtes vormen een zachte overgang tussen woningen en parkeren.
- Ruimte voor ontmoeting: De openbare ruimte nodigt uit tot verblijven, spelen en sociale interactie.

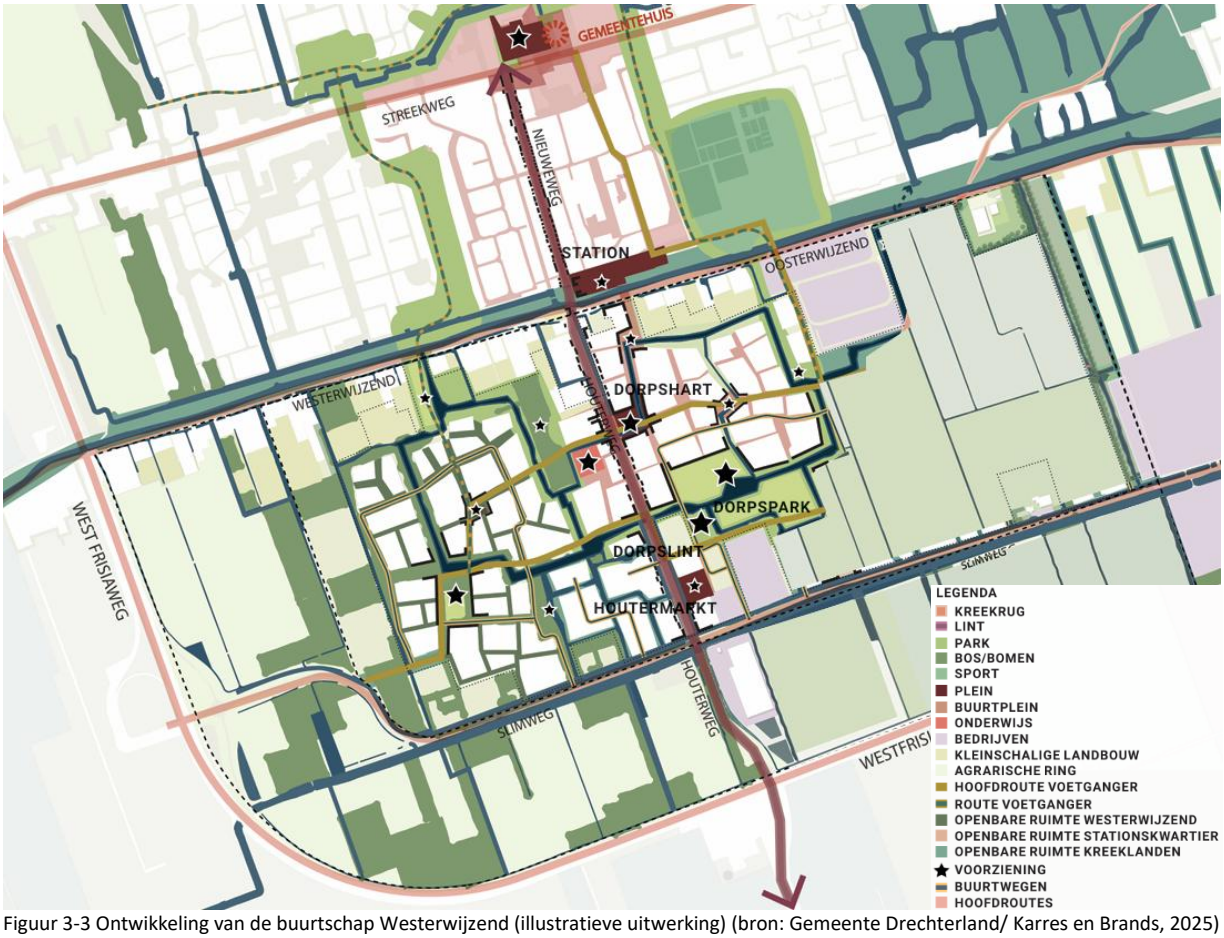



Figuur 3-2 Ontwikkeling van de buurtschap Stationskwartier (illustratieve uitwerking) (bron: Gemeente Drechterland/ Karres en Brands, 2025)

*Westerwijzend*

Hierna wordt voortgebouwd op de structuur van het Stationskwartier. De buurtschap Westerwijzend wordt aan de westzijde van het programmagebied ontwikkeld als een groene uitbreiding tussen het bestaande dorp en De Hooge Hout (Figuur 3-3). De hoofdgroenstructuur wordt verder aangelegd, met waterpartijen en verbindingen naar het omliggende landschap. De bestaande boomstructuren worden verder uitgebreid. Een veilige voetgangersverbinding over het spoor zorgt ervoor dat het Reigerspad en het station direct bereikbaar worden. Wandel- en fietsroutes verbinden het met de rest van Hoogkarspel. Voor dit buurtschap hanteert de gemeente de volgende principes:

- Verweving van landschap en bebouwing: Groenstructuren en boomgroepen lopen door tussen de woningen en maken de natuur overal voelbaar.
- Groen en ontmoeting in de woonerven: Groene erven en een gezamenlijke boomgaard vormen centrale plekken voor ontmoeting en buitenleven.
- Collectieve en privé binnentuinen: Binnen de erven overheerst collectief groen, aangevuld met enkele beschutte privétuinen.
- Parkeren in groene koffers: Parkeren gebeurt in kleine clusters tussen of aan de rand van de erven, ingepast in het groen.
- Landschappelijke woningtypologieën: Woningtypen met veranda's, tuin-aan-tuin of verhoogde terrassen versterken het wonen in het landschap. Met variërende voor- en achterkanten.
- Zachte overgangen tussen openbaar en privé: Hagen, veranda's en collectief groen zorgen voor een natuurlijke overgang tussen wonen en landschap.



Figuur 3-3 Ontwikkeling van de buurtschap Westerwijzend (illustratieve uitwerking) (bron: Gemeente Drechterland/ Karres en Brands, 2025)

### *De Kreeklanden*

Hierna wordt het buurtschap De Kreeklanden aan de oostzijde van het gebied ontwikkeld (Figuur 3-4). Kreeklanden sluit aan op het Stationskwartier en het bedrijventerrein De Wijzend. Dit betreft een waterrijk gebied met sloten, rietkragen en de hoger gelegen kreekrug als natuurlijke structuurdrager van het gebied. De woningen volgen de lijnen van het landschap en worden afgewisseld met waterrijke zones, waardoor een sterke samenhang ontstaat tussen water, groen en wonen. Voor dit buurtschap hanteert de gemeente de volgende principes:

- Altijd dichtbij het water door: tuinen aan het water met aanlegplek, zicht op het water, en groene plekke of oevers.
- Verweving van water en groen: Natuurvriendelijke oevers en rietkragen versterken ecologie en landschapservaring.
- Woningen volgen het landschap: De bebouwing sluit aan op de slingering van de kreekrug en het omliggende terrein.

- Woonerven als sociale kern: Hofjes met groen, routes en verblijfsplekken vormen ontmoetingsplekken voor bewoners.
- Informele verbindingen: Paden en bruggetjes over het water verbinden de woonerven en stimuleren contact en spel.
- Parkeren: Auto's staan voornamelijk op privéterreinen; enkele parkeerkoffers bij collectieve blokken en bezoekersparkeren langs de hoofdroute.



Figuur 3-4 Ontwikkeling van de buurtschap De Kreeklanden (illustratieve uitwerking) (bron: Gemeente Drechterland/ Karres en Brands, 2025)

# 4. Onderzoeksmethodiek

## 4.1 Aanpak op hoofdlijnen

Het doel van het OER is om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig mee te nemen in de besluitvorming rondom het programma. Het OER werkt stapsgewijs. In Figuur 4-1 is het stappenplan voor het OER in relatie tot het programma weergegeven. De ontwikkeling van De Hooge Hout zal jaren in beslag nemen. De langere doorlooptijd van de ontwikkeling (circa 30 jaar) vraagt om een flexibel en toekomstbestendig OER. Om dit vorm te geven werkt dit OER in drie delen (deel A, deel B en C) met behulp van varianten toe naar een voorkeursalternatief waar een spelregelkader aan gekoppeld wordt.




Figuur 4-1 Aanpak OER De Hooge Hout op hoofdlijnen

## 4.2 Deel A OER: Effecten van het planvoornemen

### Ambities en programma

In deze NRD is reeds een korte beschrijving van de ambities en het programma voor De Hooge Hout samengevat in het planvoornemen (zie paragraaf 3.3). In het OER wordt dit planvoornemen nader uitgewerkt met (beleids)uitgangspunten en ambities vanuit verschillende thema's.

### Leefomgevingsfoto

De leefomgevingsfoto is een beschrijving in tekst maar vooral veel kaartmateriaal van de huidige situatie van de leefomgeving in en rond De Hooge Hout en verwachte toekomstige ontwikkelingen. Wat zijn de huidige waarden, belemmeringen en potenties van het gebied en wat is de referentiesituatie? De referentiesituatie is de toekomstige staat van de leefomgeving in het programmagebied, zonder het beleid uit het programma, maar inclusief de vastgestelde plannen in de omgeving (autonome ontwikkelingen, zie paragraaf 2.4). In het OER wordt de referentiesituatie in beeld gebracht voor het jaar 2060. Dit is het zichtjaar dat de gehele ontwikkeling van De Hooge Hout naar verwachting gereed is.

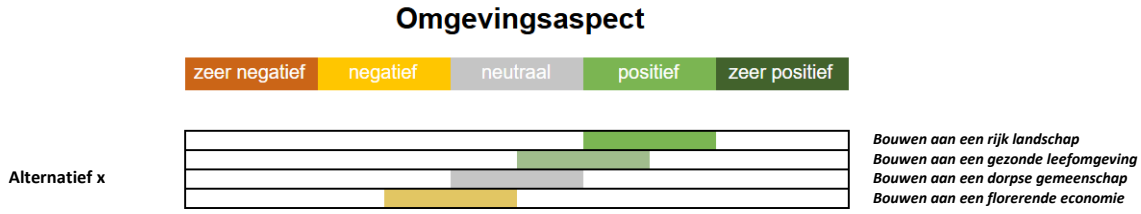
Paragraaf 2.3 bevat al een korte kenschets van de huidige situatie. In de leefomgevingsfoto komen allerlei milieu- en omgevingsaspecten (van samenleving, wonen, mobiliteit, geluid, natuur, water tot energie, etc.) uitgebreider aan bod. Deze zijn verzameld en weergegeven in het beoordelingskader in paragraaf 4.5.

### Effectenonderzoek planvoornemen

In het OER worden vervolgens de effecten van het planvoornemen, zoals deze is vastgelegd in het gebiedsgericht conceptprogramma De Hooge Hout en zijn beschreven in paragraaf 3.3, inzichtelijk gemaakt ten opzichte van de referentiesituatie. Voor de effectenbeoordeling wordt eveneens het beoordelingskader uit paragraaf 4.5 gebruikt.

### Toets planvoornemen (en varianten in deel B MER) aan ambities De Hooge Hout

In het gebiedsgericht programma zijn vier leidende principes vastgelegd (zie paragraaf 3.3). Naast de beoordeling op milieu- en omgevingseffecten, wordt ook beschouwd in hoeverre het planvoornemen, en met name de verschillende varianten in deel B van het OER per thema positief of negatief bijdragen aan het behalen van de vier leidende principes voor De Hooge Hout. De presentatie van deze kwalitatieve beoordeling op leidende principes (ook wel 'doelbereik' genoemd) gebeurt middels een zogeheten 'scoreboard' (zie Figuur 4-2). Hierin zijn voor het planvoornemen en in deel B van het OER de varianten de vier leidende principes gezamenlijk gescoord.




Figuur 4-2 Voorbeeld scoreboard per thema voor toetsing aan de vier leidende principes voor De Hooge Hout

### Gevoeligheidsanalyses raakvlakprojecten

In en rond de ontwikkeling van De Hooge Hout spelen ontwikkelingen of ambities die buiten de directe invloedssfeer van het project liggen, de zogenaamde raakvlakprojecten (zie paragraaf 2.4). Deze ontwikkelingen worden niet opgenomen in het gebiedsgericht programma De Hooge Hout. Het OER onderzoekt de invloed van deze ontwikkelingen op De Hooge Hout aan de hand van gevoeligheidsanalyses. Het OER beschrijft de verwachte impact en de wijze waarop de gemeente om kan gaan met deze onzekerheden.

## 4.3 Deel B OER: Resterende keuzes en voorkeursvariant

Op basis van de beoordeling van het gebiedsgericht conceptprogramma als basisalternatief worden de resterende keuzes en dilemma's in beeld gebracht. Indien uit deel A blijkt dat sprake is van potentiële negatieve milieueffecten of dat nadere ruimtelijke afwegingen nodig zijn, worden in deel B van het OER varianten onderzocht. Het doel hiervan is om te bepalen welke uitwerking het beste aansluit bij de ambities voor De Hooge Hout en tegelijkertijd negatieve effecten op de leefomgeving waar mogelijk te voorkomen of te beperken.

### Onderzoeksvragen

Op voorhand is nog niet bekend voor welke onderwerpen varianten worden uitgewerkt. Verwacht wordt dat dit onder meer betrekking heeft op:

- Water- en bodemsturend
- Mobiliteit
- Bedrijven en milieuzonering
- Energie
- Fasering

In het OER worden voor verschillende onderzoeksvragen en eventuele andere keuzes en dilemma's die uit deel A van het OER naar voren gekomen, per onderzoeksvraag de eventuele varianten afgebakend, de effecten van deze varianten beoordeeld ten opzichte van de referentiesituatie (op basis van het beoordelingskader) en getoetst in hoeverre deze bijdragen aan de leidende principes voor De Hooge Hout.

### Keuze voorkeursalternatief

De effectanalyses van het basisalternatief en varianten in deel B van het OER bevat veel milieu-informatie om een zogenaamd voorkeursalternatief voor De Hooge Hout samen te stellen. Een voorkeursalternatief is een aanscherping en uitwerking van het planvoornemen dat wordt vastgelegd in het programma.

In een iteratief proces met de ontwikkeling van het programma voor De Hooge Hout worden van de onderzochte varianten per nadere keuze in deel B van het OER de voorkeursvarianten per nadere keuze zorgvuldig afgewogen. Oftewel, er worden integrale keuzes gemaakt in de bebouwingdichtheden, water en bodemsturend, groen, mobiliteit, energie, etc. Uiteindelijk resulteert dit in een samengesteld, integraal voorkeursalternatief, dat wordt vastgelegd in het programma.

### Effectenonderzoek voorkeursalternatief

Deel B van het OER toetst tot slot de effecten van dit voorkeursalternatief op de leefomgeving. Het OER beoordeelt deze effecten eveneens ten opzichte van de referentiesituatie en toetst de mate van bijdrage aan de leidende principes van De Hooge Hout.

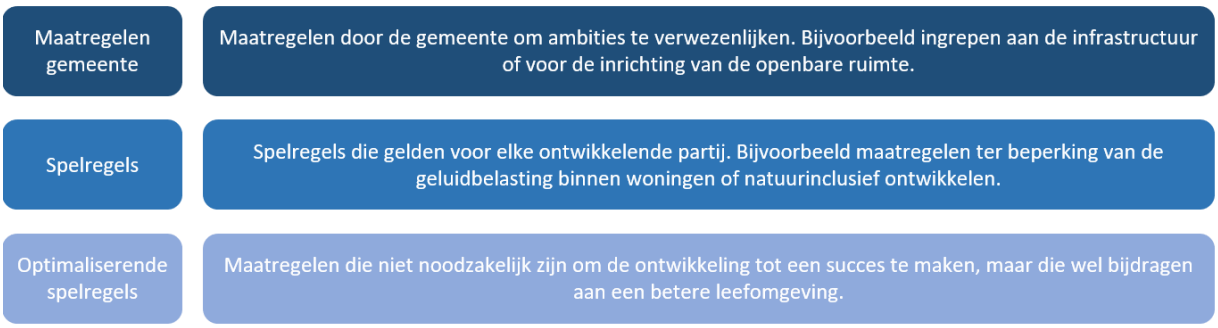
## 4.4 Deel C OER: Fasering, spelregels en monitoring

### Doorkijk fasering

Zoals beschreven zal de ontwikkeling van De Hooge Hout vele jaren in beslag nemen. In deel C wordt een doorkijk op de fasering gegeven en de tijdelijke impact van de bouwwerkzaamheden binnen het programmagebied en de omgeving.

### Spelregelkader

Deel C bevat een overzicht van alle spelregels die vanuit het OER naar voren komen om de beoogde ontwikkeling van De Hooge Hout, zoals vastgelegd in het voorkeursalternatief in het OER en in het programma, te realiseren en ambities waar te maken. Het spelregelkader bevat verschillende spelregels die randvoorwaardelijk zijn voor de ontwikkeling. Deze spelregels kunnen randvoorwaarden voor de gemeente zijn om de ambities te kunnen verwezenlijken, bijvoorbeeld het uitwerken van een energiestrategie om een duurzaam energiesysteem te kunnen implementeren in het gebied. Het kunnen ook spelregels (mitigerende maatregelen) zijn die voor elke ontwikkelende partij gelden, ter verbetering van de fysieke leefomgeving. Of het kunnen onderzoeksverplichtingen voor nieuwe ontwikkelingen zijn, waarbij de resultaten moeten uitwijzen of deze bijdragen aan het halen van de ambities. Daarnaast zijn ook optimaliserende maatregelen opgenomen: deze zijn niet randvoorwaardelijk om de transformatie succesvol te laten zijn, maar dragen wel verder bij aan de verbetering van de fysieke leefomgeving. Deze spelregels geven input voor de volgende stap in de besluitvorming.




Figuur 4-3 Drie typen spelregels

### Monitoring

In OER deel C wordt tevens een aanzet tot het monitoringsplan gegeven, waarbinnen de voorspelde effecten en het spelregelkader uit het OER gedurende de ontwikkeling gemonitord wordt (en waar nodig bijsturing plaatsvindt).

## 4.5 Vervolg OER: Wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan

Na vaststelling van het gebiedsgerichte programma wordt een wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan voorbereid. Daarbij wordt aangesloten bij het detailniveau van het gebiedsgerichte programma, waarbij het spelregelkader uit het programma een belangrijk uitgangspunt vormt.

Ten behoeve van de besluitvorming over het wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan zal het OER worden aangevuld met een effectbeoordeling van het omgevingsplan. Hierbij wordt beoordeeld in hoeverre de uitwerking van het voorkeursalternatief leidt tot andere of aanvullende milieueffecten dan eerder in het OER zijn beoordeeld en in hoeverre negatieve effecten worden voorkomen of beperkt en positieve effecten worden versterkt.

# 5. Beoordelingskader

Voor de beoordeling van de effecten op de leefomgeving maakt het OER De Hooge Hout gebruik van een beoordelingskader (zie Tabel 5-1). Het beoordelingskader geeft per thema de te onderzoeken omgevingsaspecten weer. In het OER De Hooge Hout worden de huidige en referentiesituatie en planeffecten per thema (samenleven, wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, natuur, energie, etc.) behandeld en wordt bepaald in hoeverre bepaalde effecten optreden per thema en beoordelingsaspect, of dat een bepaald thema/aspect voor deze ontwikkeling minder relevant is. Op deze wijze worden alle thema's behandeld in het MER.

Afhankelijk van het te onderzoeken aspect wordt er gebruik gemaakt van modellen, kwantitatieve onderzoeken (verkeers-, geluids-, stikstofberekeningen, waterpeilanalyses, energieberekeningen e.d.) en openbare data en (semi-)kwalitatieve analyses. De keuze voor het type onderzoek wordt bepaald op basis van de benodigde resultaten om goede conclusies te kunnen trekken op het detailniveau van het programma. Dat betekent ook dat sommige thema's en omgevingsaspecten sterker naar voren zullen komen in het OER dan andere.

Tabel 5-1 Beoordelingskader OER De Hooge Hout

| Thema | Aspect | Gewenste beweging | Methodiek |
|---|---|---|---|
| Samenleven | Doelgroep | Diversiteit (van starters en (jonge) gezinnen tot senioren) creëren, rekening houdend met de demografische ontwikkelingen in de regio. | Kwalitatief |
| | Leefbaarheid | Een omgeving waarin men graag buiten is, samen activiteiten kan ondernemen en waar men aan gehecht is (vitale buurten). | Kwalitatief |
| | Sociale inclusiviteit | Iedereen telt mee: collectiviteit organiseren in de vorm van gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners van De Hooge Hout en omliggende wijken. | Kwalitatief |
| Wonen | Woningaanbod | In totaal komen er circa 3.000 woningen. Van deze woningen valt 2/3e in het betaalbare segment, waarvan 30% sociale huur. Ruimte voor zowel (levensloopgeschikte) grondgebonden woningen als appartementen. | Kwantitatief |
| | Woonmilieus | Variatie aan woonmilieus die recht doen aan het dorpse karakter. Woningbouw wordt gecombineerd met een kwalitatieve inrichting van groen, water, mobiliteit, voorzieningen, waarbij de bestaande landschappelijke kwaliteiten het uitgangspunt vormen. | Kwalitatief |
| Werken | Werkgelegenheid | Ruimte voor werken, goede verbindingen met bestaande werklocaties in de regio. | Kwalitatief |
| | Bedrijvigheid | Wonen en werken naast elkaar met minimale beperkingen over en weer. Nieuwe bedrijven hebben een buurtverzorgend karakter. | Kwantitatief/kwalitatief |
| Voorzieningen | Voorzieningenaanbod | Diversiteit aan voorzieningen creëren die te voet en op de fiets gemakkelijk te bereiken zijn. De voorzieningen zijn afgestemd zijn op de behoefte van bestaande en nieuwe bewoners en passen daarmee bij de dorpse schaal. | Kwantitatief/kwalitatief |
| Mobiliteit | Bereikbaarheid openbaar vervoer | Verbeteren van de OV-bereikbaarheid en vergroten van het gebruik van OV t.o.v. de auto door aantrekkelijke, toegankelijke en goed verbonden OV-voorzieningen. | Kwantitatief |
| | Bereikbaarheid fiets en voetganger | Een fijnmazig netwerk van fiets- en wandelverbindingen waarmee bewoners zich vlot en veilig kunnen verplaatsen. | Kwantitatief |
| | Bereikbaarheid en verkeersafwikkeling auto | Optimaliseren van de verkeersafwikkeling, zoveel mogelijk voorkomen van verkeersknelpunten. Mate van parkeerdruk. | Kwantitatief |
| | Modal split (modaliteitsverdeling) | STOMP-principe: stimuleren van het gebruik van fiets, OV en lopen t.o.v. de auto. | Kwantitatief |
| | Verkeersveiligheid | Zoveel mogelijk voorkomen van verkeersonveilige situaties. | Kwalitatief |
| Gezondheid | Gezondheidsbevordering | Een buitenruimte creëren die actief bewegen en ontmoeten stimuleert. | Kwalitatief |
| | Geluidhinder | Negatieve gezondheidseffecten door geluid voorkomen of verminderen. | Kwalitatief |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Luchtkwaliteit | Negatieve gezondheidseffecten door luchtkwaliteit voorkomen of verminderen. | Kwalitatief |
| | Omgevingsveiligheid | Beperken veiligheidsrisico's. | Kwantitatief/kwalitatief |
| | Geurhinder | Negatieve gezondheidseffecten door geur voorkomen of verminderen. | Kwantitatief/kwalitatief |
| | Lichthinder | Negatieve gezondheidseffecten door licht voorkomen of verminderen. | Kwalitatief |
| Ondergrond | Bodemopbouw- en daling | Beperken van de aantasting van het bodemsysteem. | Kwalitatief |
| | Bodemkwaliteit | Verbeteren bodemkwaliteit. | Kwalitatief |
| | Ondergronds ruimtegebruik | Voorkomen van toekomstige conflicten in de ondergrond. | Kwalitatief |
| Water en klimaat | Grond- en oppervlaktewater | Realiseren van een toekomstbestendig watersysteem. | Kwalitatief |
| | Wateroverlast en waterveiligheid | Geen overlast en schade bij een zware bui (70 mm in 2 uur) die in het huidige klimaat gemiddeld 1 keer per 100 jaar voorkomt. Beheersen van waterveiligheidsrisico's. | Kwantitatief/kwalitatief |
| | Waterkwaliteit | Verbeteren van de waterkwaliteit. | Kwalitatief |
| | Hitte en droogte | Voorkomen en beheersen van risico's van hitte en droogte. | Kwalitatief |
| Natuur | Beschermde natuurgebieden | Zo min mogelijke aantasting van beschermde natuurgebieden (Natura 2000, NNN, weidevogel- en ganzen rust- en foerageergebied). | Kwantitatief/kwalitatief |
| | Groenblauwe structuur | Versterken groenblauwe structuur door hoofdstructuur en nieuwe routes te verbinden voor een betere leefkwaliteit en biodiversiteit. | Kwalitatief |
| | Biodiversiteit | Kwaliteit (biodiversiteit) van de natuur duurzaam garanderen. | Kwalitatief |
| Landschap, cultuurhistorie en archeologie | Landschap | Behouden of versterken van landschappelijke waarden. | Kwalitatief |
| | Cultuurhistorie | Behouden of versterken van cultuurhistorie en erfgoed. | Kwalitatief |
| | Archeologie | Behouden of versterken van archeologische waarden. | Kwalitatief |
| Energie | $CO_2$-uitstoot | Bijdrage aan het verminderen van de $CO_2$-uitstoot, klimaatneutraal in 2050. | Kwantitatief |
| | Energievraag en energie-efficiency | Beperken energievraag en realiseren van een robuust energienetwerk. | Kwantitatief/kwalitatief |
| | Energiepotentie (elektriciteit, warmte en koude) | Creëren van een toename in het aandeel duurzaam opgewekte energie ten opzichte van het energieverbruik. | Kwantitatief/kwalitatief |
| | Netcongestie | Optimaliseren van de inpassing van het energienetwerk (netbewust ontwerpen). | Kwantitatief/kwalitatief |
| Circulariteit | Circulaire bouw | Minder gebruik van grondstoffen en materialen, gebruik van lichtere bouwmaterialen, meer circulair ontwikkelen en beperken van het grondverzet. | Kwalitatief |
| | Afvalinzameling | Verminderen van afval en waar mogelijk hergebruik, creëren van collectieve afvalverzameling. | Kwalitatief |

## Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1800 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensoring en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee om altijd samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 75 jaar.

## Contactgegevens

Landdrostdreef 100
1314 SK Almere
Postbus 10044
1301 AA Almere

**Copyright ©**
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlenen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl