

Bewoners-/ participatiebijeenkomst, dd. 11-10-2023

Onderwerp: woningbouwproject Landje van Fleur

Setting

Door de initiatiefnemer cq. projectontwikkelaar zijn ca. 300 omwonenden per brief uitgenodigd voor een 2^e bewoners-/ participatiebijeenkomst over woningbouwproject Landje van Fleur. Hier zijn circa 70 omwonenden en belangstellenden bijeen gekomen. De toekomstige woningbouwlocatie is momenteel nog het terrein van een bloembollenbedrijf en gelegen aan de Kerspelweg 7 in Hoogkarspel. Meer informatie over het project, tekeningen en verslagen zijn ook terug te vinden op de volgende website: <https://www.participatie-kerspelweg-7.nl/>.

Introductie (dia 1 t/m 4)

Patricia Kusters (gespreksleider namens gemeente Drechterland) opent de avond en heet alle aanwezigen van harte welkom. Een korte toelichting over het doel van de avond volgt: het participeren van de buurt bij het plan. Daarvoor wordt eerst een presentatie gegeven over het proces, de planaanpassing, de verdere planuitwerking en de planning. Daarna is er voldoende ruimte om vragen te stellen en kunnen er nog suggesties worden meegegeven op de borden die achterin de zaal worden gezet.

Vervolgens worden alle sprekers vanavond voorgesteld. Dit zijn: Jeroen Klinkert (OVD Vastgoedontwikkeling B.V.), Rob de Groot (STED Development B.V.), Margien Oepts (BGSV bureau voor Stedenbouw), Marcel ten Have (wethouder gemeente Drechterland), Cynthia Vos (projectleider gemeente Drechterland). Verslag wordt gemaakt door Anouk Bosgoed (communicatieadviseur gemeente Drechterland). Vragen kunnen, bij voorkeur, aan het einde van de bijeenkomst worden gesteld.

Daarna heet Marcel ten Have iedereen nogmaals van harte welkom. Vanavond zijn we bijeen om de plannen van een woningbouwproject in Hoogkarspel te bespreken. Er is sprake van een groot woningtekort, ook in de gemeente Drechterland. Het college heeft als doel om tot 2030 circa 1000 woningen te bouwen. En dat is een enorme uitdaging. De woningen zijn niet alleen heel hard nodig, maar hebben ook effect op onze infrastructuur en andere voorzieningen. Daarbij is er behoefte aan diverse woningen. We zien dat starters soms noodgedwongen langer thuis moeten wonen, maar ook ouderen die een passende woning zoeken. Deze vinden hopelijk een plek in het project wat nu voorligt.

Toelichting op proces (dia 5 en 6)

Cynthia Vos geeft een toelichting op het proces. Na de ontvangst van een principeverzoek in januari 2023 is het woningbouwinitiatief besproken op een intaketafel. Daarin is de wens bevestigd, waarop diverse vervolggesprekken met de initiatiefnemer volgden. Op de eerste participatieavond in mei 2023 werden twee varianten besproken.

Wijzigingen vanuit deze avond hebben geleid tot een aanpassing van het principeverzoek, met daarop volgend: een positief besluit door het college van B&W, een positief advies van de adviescommissie RO, verwerking adviezen vanuit de omgevingstafel en tot de ondertekening van een anterieure overeenkomst in juli 2023. Na vanavond wordt het plan nog aan de welstandscommissie voorgelegd en volgt een verdere uitwerking van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan. Wat uiteindelijk leidt tot een ontwerp-bestemmingsplan. Hierover later vanavond meer.

Toelichting op planaanpassingen (dia 7 t/m 26)

Jeroen Klinkert neemt het woord over de planaanpassingen. Bij de 1^e participatie avond waren circa 125 omwonenden en belangstellenden aanwezig. Er zijn twee varianten gepresenteerd (A en B) waarbij de volgende vragen zijn gesteld: wat spreekt u aan, wat spreekt u minder aan én welke kansen ontbreken er? Het verschil in deze varianten zat met name in de weg aan de westzijde van het plan, die op een andere plek was georiënteerd

De kernpunten van deze avond waren dat er met name een voorkeur was voor variant B. Ook de

behoefte aan starters- en seniorenwoningen is meermaals genoemd. Een ander thema wat we veel zien bij woningbouwplannen was de verkeersveiligheid en ook het bouwverkeer. Met hier in het bijzonder de wens om geen aansluiting voor autoverkeer te maken naar de bestaande wijk (straat: Majoraan). Een langzaam verkeersverbinding/ calamiteitenroute was voor de buurt wel mogelijk. Ook werd er aandacht gevraagd voor parkeren, met als idee de mogelijkheid tot ondergronds parkeren. Een idee dat ook vaker wordt genoemd, wat echter in de praktijk met name financieel niet haal- en dus uitvoerbaar is. Op basis van alle reacties is een variant C gemaakt, wat zoals genoemd, is ingediend als principeverzoek.

Ook tijdens de omgevingstafel (een bijeenkomst met diverse expertisegebieden binnen de gemeente en ketenpartners; zoals Hoogheemraadschap, Brandweer, ggd, archeologie en Omgevingsdienst) zijn een aantal kernpunten genoemd. Zoals dat de woningen qua betaalbaarheid moeten passen in het woonprogramma van de gemeente Drechterland. Ook werd er aandacht gevraagd voor het dorps karakter, mix van woningtypen, n groen, energietransitie en klimaatadaptatie. En is uitgebreid gesproken over de verkeersontsluiting (via bestaande wijk of calamiteitenroute), één- of tweerichtingsverkeer en de aansluiting met het bestaande Broeckerpad.

Dit heeft al met al geleid tot een aantal planaanpassingen: het toevoegen van BeBo-woningen voor starters en senioren (dia 15), toevoegen van levensloopbestendige woningen (dia 16), het visueel doortrekken van de speeltuin (dia 17), tweerichtingsverkeer in de wijk (dia 18) en tot slot een langzaam verkeersverbinding/calamiteitenroute via de Majoraan (dia 18). Dit houdt in dat er wel een fiets- en wandelpad komt, maar geen autoverkeer mogelijk is. De weg is wel breed genoeg voor ambulance en brandweer en wordt voorzien van een paaltje. Bouwverkeer gaat via de bestaande aansluiting naar het bollenbedrijf (dia 19). Doorgaand vaarwater bleek helaas niet mogelijk (dia 20). Er komt geen Knarrenhof, maar er zijn wel gelijkvloerse woningen voor senioren: levensloopbestendige-, benedenwoningen en sociale huurappartementen (dia 20).

In de verdere planuitwerking bleek uit geluidsonderzoek dat een hoge geluidswal niet nodig is. Ook het vergroenen van het parkeerterrein en op welke wijze er verbinding met het Broeckerpad gemaakt kan worden, wordt nog verder uitgewerkt. Het programma van 92 woningen zoals het er nu uitziet is gebaseerd op de categorieën van de Woondeal Noord-Holland Noord (zie dia 25). Dit zijn 28 huurappartementen in de categorie 'sociale huur'; 12 beneden- en bovenwoningen in de categorie 'goedkope koop'; 23 tussen- en hoekwoningen in de categorie 'betaalbare koop'. En tot slot 29 woningen in de categorie 'dure koop' (levensloopwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen en vrije kavels).

Toelichting op stedenbouwkundig plan (dia 26 t/m 34)

Margien Oepts neemt de aanwezigen mee in hoe het stedenbouwkundig plan eruit gaat komen te zien. In het beeld op hoofdlijnen (dia 27) is goed te zien hoe de straten zijn ingericht. De woningen hebben diepe tuinen, er is ruimte om te wandelen en voor een speelplek. Op de plankaart (dia 28) is te zien dat voor de woningen waar niet geparkeerd kan worden er extra parkeren achterin de wijk (aan de zijde van de Drechterlandse weg) is gerealiseerd door een lange groene parkeerstrook. Hiernaast komt de groene wal van ongeveer 1,20m hoog, waardoor de auto's wel zijn weggewerkt, maar er ook nog overheen kan worden gekeken. Men mag – in tegenstelling tot de andere woongebieden langs de Drechterlandseweg – best zien dat hier naast één van de entrees tot Hoogkarspel dat hier wordt gewoond. Het plan bevat diverse ambities. Zoals toegankelijke fiets- en wandelroutes, een gemengd programma qua woningen en aandacht voor ontmoeten, maar ook voor biodiversiteit en klimaatadaptatie. Tot slot is de naam van het project geïnspireerd op de bollenteelt in de omgeving en het bedrijf dat er nu nog staat. Als een eenvoudige bol, die gaat bloeien en uitbundig effect geeft.

Toelichting op planning (dia 36 t/m 37)

Rob de Groot geeft een toelichting op de planning. De kwartalen zijn ook op de sheets terug te zien die op de website komen. De hoop is dat er gestart kan worden met de bouw in het tweede kwartaal van 2025.

Vragen en antwoorden

Vervolgens is er ruimte voor vragen van omwonenden en belangstellenden en beantwoording door de diverse partijen. De vragen zijn door elkaar gesteld, maar voor het overzicht van dit verslag per thema verder uitgewerkt.

Thema: type woningen

- **Vraag:** Hoeveel en wat voor type seniorenwoningen komen er nu precies? In de introductie ging het over het belang van seniorenwoningen, maar het lijken er niet zo veel? **Antwoord:** Een groot deel van de woningen zijn juist seniorenwoningen. Volgens het huidige plan komen er 6 levensloopbestendige koopwoningen en 12 beneden-bovenwoningen. Daarvan zijn de benedenwoningen gelijkvloers en geschikt voor senioren. Verder zijn er 28 sociale huurappartementen ingetekend. Dit zijn driekamerwoningen, die meestal ook naar deze doelgroep gaan vanwege de benodigde inschrijfduur. Van de 92 woningen zijn er dus 40 geschikt voor senioren.
- **Vraag:** Krijgen de senioren in de benedenwoningen dan ook stokken voor als ze overlast hebben van de jonge bovenburen? **Antwoord:** De bovenwoningen zijn inderdaad geschikt voor starters c.q. jongeren. Maar juist het samenbrengen van verschillende leeftijdsgroepen kan de sociale cohesie in een wijk ook bevorderen en wellicht kunnen ze elkaar helpen indien nodig.
- **Vraag:** Voor wie worden de woningen gebouwd, oftewel wie kan ze kopen/huren? Is het bijv. mogelijk dat inwoners uit hetzelfde dorp (in dit geval Hoogkarspel) of gemeente voorrang krijgen? **Antwoord:** Op dit moment is er geen wetgeving dat we dit lokaal kunnen regelen. Dat zit er wel aan te komen, maar moet eerst nog door de Tweede en Eerste Kamer. Wel kunnen er afspraken gemaakt worden tussen een gemeente en een ontwikkelaar. Denk bijvoorbeeld aan eerste twee maanden na start verkoop alleen openstellen voor inwoners van de betreffende gemeente. De gemeente kan nu echter niets afdwingen. Voor de huurwoningen geldt de lengte van inschrijving, wat in de praktijk betekent dat huurders uit de regio West-Friesland reageren.
- **Vraag:** Er werd gesproken over een categorie betaalbare koop? Maar wat is betaalbaar? De genoemde prijzen lijken fors. **Antwoord:** De prijzen die op de sheet stonden zijn de grenzen zoals vastgelegd in de Woondeal waar gemeentes en ontwikkelaars zich aan hebben te houden.
- **Vraag:** Hoe groot zijn de kavels waar de woningen op komen? **Antwoord:** Vrije kavels: ca. 600 m². Vrijstaande woningen: ca. 500 m². Tweekappers: ca. 300 m².

Thema: Verwachte inschrijving / verkoop woningen

- **Vraag:** Wanneer wordt verwacht dat de inschrijving voor de woningen begint? **Antwoord:** Er is nog géén makelaar ingeschakeld. Dat volgt later. Als alles volgens planning verloopt en meezit, dan kan eind volgend jaar (dus 2024) de verkoop starten. De planning wordt op de website bijgehouden: <https://www.participatie-kerspelweg-7.nl/>
- **Vraag:** Worden de koopwoningen verkocht volgens een lotingssysteem? **Antwoord:** Dat is nu nog niet te zeggen. Bij de meeste projecten worden afspraken gemaakt met één of twee makelaars.
- **Vraag:** Hoe zit het met de bestaande (bedrijfs)woning, wordt die gesloopt? **Antwoord:** Er wordt waarde gehecht aan circulariteit en slopen is kapitaalvernietiging. De bestaande woning blijft staan en wordt op termijn ook verkocht.

Thema: Geluidswal

- **Vraag:** Er wordt gesproken over een geluidswal. Is een wal van 1,20 meter hoog wel een geluidswal te noemen?

Antwoord: Uit onderzoek blijkt dat de woningen ver genoeg van de wal staan, om te voldoen aan de geluidsnormen. De term 'geluidswal' is eigenlijk verkeerd want er is helemaal geen geluidswal nodig.

- **Vraag:** Misschien voldoet de geluidswal wel op papier, maar onze beleving is anders. Wij horen nu al geluid van de weg daarachter. Verzoek is om daar rekening mee te houden. **Antwoord:** Zoals ook in de presentatie benoemd, is er op dit moment geen hoge wal cq wal met een geluidsscherm nodig. Esthetisch is een lagere wal met bomen en struiken ook mooier.
- **Vraag:** Dat de omliggende wijken gebouwd werden (circa 25 jaar geleden), was er sprake van een bepaalde geluidsgrens. Dit moet ook bekend zijn bij de gemeente. Hoe kan het dat daar dan nu van afgeweken wordt? **Antwoord:** Deze grens voor de maximale geluidsbelasting oftewel de hoogte van het aantal decibel is in de loop der jaren veranderd. Er (moet) wordt meer binnenstedelijk (worden) gebouwd en om dit mogelijk te maken is deze norm omlaag bijgesteld. De hoogst berekende geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai bedraagt 61 dB. Er wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB voor wegverkeerslawaai.
- **Vraag:** Als de wal dan niet wordt doorgetrokken op dezelfde hoogte als de naastgelegen wijk, waarom worden er dan geen geluidsschermen geplaatst, zoals bijvoorbeeld bij Broekerhaven? **Antwoord:** Er is juist gekozen voor een landschappelijke uitstraling, met een balans tussen groen en woningen. Een scherm kan vrij hard en daarmee defensief overkomen, daarom is gebruik van heesters en bomen op de wal veel passender.

Thema: Verkeer

- **Vraag:** Hoeveel parkeerplaatsen komen er? **Antwoord:** Er wordt aangegeven dat het exacte aantal parkeerplaatsen is bepaald aan de hand van de gemeentelijke richtlijnen. Daarbij verschilt de parkeernorm die we gaan hanteren per type woning. Het aantal benodigde plaatsen in het plan voldoet aan de parkeernormen van de gemeente.
- **Vraag:** Meer woningen, betekent ook een toename van de verkeersstromen. Momenteel worden er tellingen gedaan van het verkeer in een aantal straten in de naastgelegen wijk. Zijn er ook nog op andere plekken metingen gedaan? De nieuwe bewoners gaan natuurlijk ook via de Kerspel- en Streekweg naar bijv. het winkelcentrum of NS-station. **Antwoord:** Er zijn geen metingen gedaan op andere locaties. Volgens de berekening van een vooraanstaand verkeersbureau (Goudappel) is de Kerspelweg op dit moment geschikt om het aantal extra verkeersbewegingen aan te kunnen. Maar mocht er op termijn nog meer woningen komen, dan kan het zijn dat deze weg verbreed cq aangepast moet worden. Daarbij gaat het om de plannen voor de woningen aan de overzijde van het project (Groot-Vriend, gemeente Stede Broec).
- **Vraag:** Er is nu een calamiteitenweg ingetekend. In hoeverre kan er vanuit worden gegaan dat dit een fiets- en wandelpad blijft? **Antwoord:** Dat is inderdaad nu de intentie en ingetekend, na overleg met de gemeente en andere partijen zoals hulpdiensten. Maar, het definitieve plan moet uiteindelijk ook door de raad worden vastgesteld. Dit betekent dat het nog kan wijzigen. In eerste instantie dient het gebruik voor alleen calamiteitsroute gewaarborgd te worden, zo wordt immers het plan "verkocht" aan de buurt en nieuwe bewoners. Er is alleen geen garantie voor de lange termijn.

Thema: Overig

- **Vraag:** Eerder is gesproken over eventueel verbreden van de sloot aan de zijde van de aansluitende wijk (straat Laurier). Op de tekeningen lijkt dit niet terug te zien, hoe zit dat? **Antwoord:** De sloot wordt inderdaad verbreed. Deze moet namelijk minstens 6m breed zijn, zodat de maaiboot van het Hoogheemraadschap er goed doorheen kan. Dit heeft geen effect aan de zijde van de bestaande woningen. Voor de nieuwe woningen geldt dat de tuinen iets minder diep worden dan eerder bedacht.

- **Vraag:** Wanneer staat de sloop van het huidige bedrijf en gebouwen ed. gepland? En kan er dan mogelijk nog vervuilde grond worden aangetroffen? **Antwoord:** Het bedrijf is op dit moment nog volop in gebruik en de planning voor de beëindiging en sloop moet met de eigenaren worden afgestemd. Wel is er al bodemonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er geen vervuiling in de grond zit, dus geen sanering nodig is.
- **Vraag:** Wie is verantwoordelijk voor de aanleg van groen en behoud daarvan, zoals bomen et cetera? **Antwoord:** In eerste instantie de ontwikkelaar, daarna de gemeente als het openbaar gebied is overgedragen aan de gemeente.
- **Vraag:** In hoeverre wordt er rekening gehouden met fijnstof? **Antwoord:** Er zijn alleen normen voor stikstof, waar je aan moet voldoen. Daar wordt aan voldaan. Bovendien zijn er in de omgeving geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden

Opgehaalde informatie post-it:

Verkeer & Veiligheid:

- Kerspelsweg – geen uitrit vanuit Stede Broec. Fietspad niet doortrekken.
- Ik (bewoner) maak me ernstig zorgen over de veiligheid van de Kerspelweg. Hoe ontsluiten zeker in combinatie met Lutjebroek. Graag aandacht voor veilig verkeer en samen met gemeente Stede Broec daarin

Onderhoud:

- Grastegels werken niet goed
- Wordt in huidige wijken al niet gedaan. Hoe dit bewaken/onderhouden.

Geluid:

- Geluidswal is niet optioneel!
- Geluidswal Ja, 1) belevenis 2) tegengaan verhoging fijnstof

Flora en Fauna

- Onderzoek naar dieren soort.