

Bewoners-/ participatiebijeenkomst, dd. 17-10-2023

Onderwerp: herontwikkeling Hemmerbuurt 19A, Hem

Setting

Door de initiatiefnemer (H3 Landelijk Vastgoed B.V.) zijn omwonenden per brief uitgenodigd voor een tweede bewoners-/ participatie bijeenkomst over Hemmerbuurt 19A in Hem. Op deze (momenteel agrarische) locatie zijn plannen om de locatie te her ontwikkelen naar woningbouw. Naar deze bijeenkomst zijn circa 45 omwonenden en belangstellenden gekomen. Voor meer informatie over het project, tekeningen en verslagen kan contact worden opgenomen met H3 Landelijk Vastgoed B.V.

Introductie (dia 1-4)

Wethouder Marcel ten Have heet alle aanwezigen van harte welkom en geeft een korte introductie. Er is sprake van een woningtekort en binnen de gemeente Drechterland timmeren we aan de weg om woningen te bouwen. Het doel is om meer passende woningen, voor onder andere senioren en jongeren, te creëren. Een initiatief zoals deze is dan ook van harte welkom. Daarbij sluit het plan ook mooi aan op het naastgelegen plan de Overhaal. Vanavond neemt de projectleider van de gemeente en de initiatiefnemer iedereen mee in de voortgang van de plannen en is er voldoende gelegenheid om vragen te stellen en met elkaar in gesprek te gaan.

Proces (dia 5-7)

Cynthia Vos, projectleider bij de gemeente Drechterland, neemt alle aanwezigen mee in welke stappen de afgelopen periode zijn gezet. Eerder dit jaar is de participatie opgestart, heeft de gemeente een principeverzoek ontvangen en het college en de ARO (adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling) daar een positief besluit over genomen. Daarna is het plan overgenomen door Bouwbedrijf Hof en heeft er een omgevingstafel met ketenpartners van de gemeente (denk aan omgevingsdienst, archeologie, hoogheemraadschap ed.) en collega ambtenaren plaatsgevonden. Ook heeft de welstandscommissie in één keer een positief advies afgegeven. Vandaag informeren we alle omwonenden en belangstellenden en is er ruimte om hierover met elkaar in gesprek te gaan.

Belangrijk onderdeel van het plan dat vanavond wordt besproken is een aanpassing in het eerder geschetste woonprogramma. Dit gaat van 16 naar 18 woningen. Het aantal en type woningen voldoet daarmee aan, de door de gemeente in maart getekende, Woondeal 2.0 Noord-Holland Noord. Dit houdt het volgende in: 6 levenslooptussenwoningen voor senioren in de categorie middenhuur (€808,06 tot max. €1000,- p/m, prijspeil 2023), 4 levensloophoekwoningen voor senioren in de categorie betaalbare koop (< €355.000 v.o.n), 2 twee-onder-een kapwoningen voor gezinnen of senioren in de categorie betaalbare koop(< €355.000 v.o.n) en 6 vrijstaande woningen in de categorie dure koop (> €355.000 v.o.n).

Plan en planaanpassingen (dia 9-13)

Vervolgens neemt Nico Hoedjes, adviseur en ontwikkelaar bij H3 Landelijk Vastgoed, het woord. Hij blikt terug op de start van het project. Het eerste contact was in 2018, met de voormalige eigenaar die helaas niet meer onder ons is. De kassen waren van een bepaalde leeftijd, waar ook de keuze gemaakt moest worden om daar wel of niet in te investeren. Daaruit ontstond het idee om woningen te gaan ontwikkelen op deze locatie. Uiteindelijk is in de loop van het afgelopen jaar het woningplan overgenomen door bouwbedrijf Hof. Met

bijkomend voordeel dat ze niet alleen het plan verder kunnen ontwikkelen, maar tegelijkertijd ook aannemer zijn. Namens het bouwbedrijf is vanavond ook Peter Hof aanwezig, waaraan later op de avond ook vragen gesteld kunnen worden.

Een terugblik op de participatie-/inloopavond eerder dit jaar volgt. Dat was een eerste kennismaking met het plan. Circa 65 omwonenden en belangstellenden waren hierbij aanwezig. De kernpunten van deze avond gingen o.a. over de ingetekende wegen: het pad achter de tuin van de vrijstaande en 2-onder-1-kap woningen, een voetpad naar het plan vanaf/naast Marktweg 8, een breder wandelpad en de achteruitgang van de percelen op de Hemmerbuurt. Daarnaast werd er ook aandacht gevraagd voor de afstand t.o.v. de huidige bebouwing, de verkeersveiligheid (afwikkeling van verkeer via bestaande woonwijk), de hemelafvoer op het huidige bassin en de verdwenen heg bij het waterbassin gevraagd. Ook is aangegeven dat (sommige) senioren graag koop i.p.v. huur zien.

Ook uit de, door Cynthia eerder aangehaalde omgevingstafel, kwamen een aantal kernpunten naar voren. Waaronder aandacht voor: de betaalbaarheid vanuit het woonprogramma, het dorpse karakter, voldoen aan de parkeerbalans en -ontsluiting van de woonwijk, groen/energietransitie/klimaatadaptatie, een wandelverbinding, de bereikbaarheid van de hulpdiensten en de benodigde onderzoeken (geluid, bodem, archeologie etc.). Daarbij kwam ook het positieve geluid dat het plan goed aansluit op de doelen van de gemeente op het gebied van woningbouw, als ook op de aansluiting op de Overhaal.

Planaanpassingen (dia 14-24)

Naar aanleiding van eerdergenoemde zijn er een aantal aanpassingen gedaan aan het plan. Deze worden toegelicht door Floris Bouwman, stedenbouwkundige en landschapsarchitect bij B4o. Het plan is geen wijk op zichzelf, maar een mooie aansluiting op het woongebied van de Overhaal. Het plan kent daarmee ook een tweerichtingsverkeer, waardoor een logische doortrekking met de ontsluitingswegen (Hemmerbuurt en Koggeweg) ontstaat. Het aantal woningen is, zoals eerder genoemd, van 16 naar 18 gegaan. Er zijn twee seniorentussenwoningen toegevoegd en één twee-onder-een-kapwoning is vervangen voor twee vrijstaande woningen.

Daarbij is de gezamenlijke bergruimte verdwenen, waardoor de tuinen groter zijn geworden. Ook de nokhoogte van de twee-onder-een-kap-woningen rechtsonder in het plan is aangepast naar 10,5m; waardoor het meer aansluit op de naastgelegen woningen. Dit is ook passend bij de behoefte voor levensloopbestendige woningen, die doorgaans lager zijn. Verder is het dubbele pad achter de woningen linksonder is weggehaald en het bestaande wandelpad bovenin is behouden. Dit laatste mede op verzoek van de ARO en Welstand i.v.m. de verkeersveiligheid.

Ook is er een bezonningstudie uitgevoerd. Dit laat de schaduw zien die de geplande woningen veroorzaakt in de tuinen van omwonenden en openbare ruimte. De studie is gedaan op 21 juni jl. en laat zien dat het schaduwvlak zich gedurende de dag verplaatst. Ook heeft het invloed op de achtertuinten van de woningen aan de Markerwaardweg. Om te bespreken wat dat betekent voor de mensen die hier wonen, is er ruimte om het gesprek aan te gaan met H3 Landelijk Vastgoed B.V.

Een andere planaanpassing is de bereikbaarheid voor hulpdiensten door middel van een 'karrenspoor' aan de rechterbovenzijde van het plan. Dit is een deels onverhard pad, met twee sporen voor gemotoriseerd verkeer. Zeer belangrijk, omdat de nooddiensten dan ook deze (senioren)woningen goed kunnen bereiken. Met alle genoemde aanpassingen is een nieuw schetsontwerp (dd. 9 oktober 2023) gemaakt. Deze kan straks ook op de informatieborden nader bekeken worden.

Planning (dia 25-28)

Zoals het er nu uitziet wordt de komende periode het plan verder gebracht. Dit betekent dat de bestemmingsplanprocedure gestart wordt, waarbij de verwachting is dat het ontwerp voor het einde van dit jaar nog ter inzage ligt. Een inzage termijn is zes weken, waarbij men ook de mogelijkheid heeft om een zienswijze in te dienen. Daarop volgt een nota van beantwoording en zal uiteindelijk leiden tot een omgevingsvergunning in het 2^e kwartaal van 2024. Op het moment dat deze planning wordt gevolgd, dan volgt er in juni 2024 een volgende participatieavond. Daar wordt gesproken over het inrichtingsplan. Dit gaat over de verdere inrichting, denk bijv. aan het straatmeubilair.

In datzelfde scenario start de verkoop in augustus 2024, de sloop in het najaar van 2024 en de start van de bouw begin 2025. Bij de verkoop is het idee om voorrang te geven aan inwoners binnen de gemeente (Venhuizen, Hem, ed.) en de woningen daarna pas verder op de markt te zetten. Goed om te weten is ook dat er zoveel als mogelijk rekening wordt gehouden met bewoners van de naastgelegen nieuwe wijk de Overhaal. Om de overlast te beperken en de nieuwe bestrating te beschermen wordt er gewerkt met rijplaten etc.

Afsluiting en vragen (dia 27-28)

Alle aanwezigen worden bedankt. De presentatie van vanavond wordt doorgestuurd per e-mail. Mocht men zich niet hebben aangemeld, is het mogelijk om bij één van de aanwezige collega's van H3 Landelijk Vastgoed B.V. een adres achter te laten. Nadat er zo algemene vragen gesteld kunnen worden, is er nog voldoende tijd en ruimte voor iedereen om op hun gemak de informatieborden te bekijken en ook daarover nog vragen te stellen.

Vragen:

- Gaat er geheid worden? Dit is het geval. Daarbij wordt vooraf een 'buurtafname' uitgevoerd. Dit betekent dat de bestaande woningen zowel binnen als buiten geschouwd worden. Daar worden ook foto's van gemaakt. Mocht er later schade ontstaan, zijn deze gegevens dan beschikbaar en kan het zorgvuldig worden afgehandeld.
- Hoe wordt al het materiaal naar het plan in- en afgevoerd? Dit zal gaan via plan de Overhaal, aan de kant van de Marktweg.
- Wie gaat de huurwoningen verhuren? Het gaat hier niet om sociale huurwoningen, wat betekent dat de verhuur niet zal plaatsvinden door bijv. de Woonschakel of het Grootslag. Er is dus ook sprake van toewijzing op basis van inschrijftijd en urgentie. De aannemer zal zelf de woningen gaan verhuren, waarbij het gaat om de categorie 'middenhuur', wat op dit moment een huur van circa €1000,- p/m (excl. g/w/l) betekent. Hoe het toewijzingsbeleid eruit gaat zien is nog niet bekend. Wel zal hier, net zoals voor de koopwoningen, ook de doelgroep de directe omgeving zijn.