

Verslag

Inloopbijeenkomst ontwikkeling

Scharwoude 9

12 december 2022

Op maandag 12 december 2022 organiseerde Elfi Vastgoed in samenwerking met De Wijde Blik communicatie een informatiebijeenkomst voor inwoners en andere belanghebbenden uit Scharwoude. De informatiebijeenkomst vond plaats in het kantorencomplex aan de Scharwoude 9. Buurtbewoners werden geïnformeerd over de voorgenomen herontwikkeling van het gebouwencomplex aan de Scharwoude 9. Naast de initiatiefnemers waren ook de architect, landschapsdeskundige en een afvaardiging van de gemeente Koggenland aanwezig.

Over het plan

Elfi Vastgoed heeft het voormalige kantoorpand, gelegen op een mooie en rustige locatie aan het Markermeer in Scharwoude in 2021 aangekocht met de intentie de bestaande gebouwen duurzaam te transformeren naar woongebouwen met 42 kwalitatieve huurwoningen in het midden- en vrije sector segment.

Na onderzoek is gebleken dat het oudste deel van het gebouwcomplex, dit is het witte gedeelte met twee bouwlagen, niet voldoet en niet kan worden aangepast aan de hedendaagse eisen ten aanzien van bouwtechniek en duurzaamheid. Aangezien het bouwvolume zich daarnaast ook lastig leent voor onderverdeling tot woningen wordt het gebouw gedeeltelijk gesloopt en komt er nieuwbouw voor in de plaats, met drie bouwlagen. Het aangepaste bouwvolume past binnen het bouwvlak en maximale hoogte van het bestemmingsplan. Het grote voordeel is dat het totaal plan een kleiner bouwvolume dan het bestaande gebouwencomplex heeft. De twee vrijstaande woningen op het erf vallen buiten de herontwikkeling.

De afwerking van de woningen, zowel in de omgeving, buitenruimte, het exterieur en het interieur, dienen te voldoen aan de verwachtingen van de huurders en de omgeving. Daarom is er een informatiebijeenkomst voor buurtbewoners en andere belangstellenden uit Scharwoude georganiseerd. Tijdens deze eerste kennismaking met de omgeving presenteerde Elfi op panelen informatie over het plan, het programma, architectuur, inrichting openbare ruimte, planning en proces en was het mogelijk om vragen te stellen en wensen, suggesties en aandachtspunten mee te geven aan het projectteam.

De
Wijde
Blik

Anthony Fokkerweg 1
1059 CM Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

Verslag

Inloopbijeenkomst

Het gehele dorp is per huis-aan-huis brief uitgenodigd (ca. 240 adressen) voor een inloopbijeenkomst op maandag 12 december 2022. Geïnteresseerden liepen tussen 17.00 en 19.00 uur binnen. Circa 60 geïnteresseerden wandelden langs verschillende panelen voor informatie per thema en om persoonlijk in gesprek te gaan met het projectteam.

Bij ieder paneel stond een teamlid, herkenbaar aan hun badge, om toelichting te geven, bezoekers actief te bevragen en om vragen te beantwoorden en het gesprek aan te gaan. Op het eind van de route stond een paneel waarop bezoekers met post-its reacties konden achterlaten op woonwensen, architectuur, inrichting openbare ruimte en algemene aandachtspunten. Een uitgebreide reactie konden zij schrijven op het (anonieme) reactieformulier. Bij de uitgang stond een box waar de formulieren in achtergelaten konden worden en kreeg men een QR-code mee om thuis een online peiling in te vullen als er meer tijd nodig was.

Reacties van bezoekers

Op een aantal thema's werd een reactie gevraagd van bezoekers. Bijvoorbeeld over hoe bewoners en burens de semi-openbare binnentuin het liefst zouden zien en gebruiken. Welke woonwensen er leven in Scharwoude, maar ook welke aandachtspunten er zijn voor de architectuur en in algemene zin over de ontwikkeling.

Overkoepelend

Er heerste op de avond een positieve sfeer en bewoners spraken hun vertrouwen uit in het ontwikkelteam. *'Je ziet het: het komt positief binnen'*, vertelt een buurtbewoner tijdens het eerste tijdslot. Verschillende bewoners geven aan dat de ontwikkeling een goede bijdrage levert aan Scharwoude. De hoeveelheid wensen, suggesties en aandachtspunten zijn beperkt gebleven. Een enkele bewoner geeft aan wat meer tijd nodig te hebben en zijn/haar mening later via de peiling te delen. In de gesprekken komt naar voren dat men voornamelijk positief is over het toevoegen van woningen die bedoeld zijn voor een brede doelgroep, maar er wordt ook aandacht gevraagd voor sociale huur / starters woningen. Het voornemen dat inwoners uit Scharwoude voorrang krijgen bij de toewijzing van woningen wordt als zeer positief gezien. Het behouden van het kantoorgedeelte aan de IJsselmeerdijk wordt als positief ervaren, omdat men tevreden is over de huidige uitstraling. Er is begrip voor het slopen het kantoorgedeelte aan de Scharwoude, zodat er een kwalitatievere uitstraling voor terugkomt en er meer ruimte ontstaat voor groen. Er zijn wel zorgen over privacy en bezonning bij direct omwonenden in verband met de extra bouwlaag ten opzichte van het huidige gebouw en de oriëntatie van de woningen. Daarnaast vraagt men zich af of het aantal parkeerplaatsen voor auto's voldoende is, omdat inwoners vaak meer auto's bezitten dan de norm die de gemeente hanteert. De projectplanning wordt als te traag ervaren, maar men hoopt ook dat de Oekraïense vluchtelingen niet zullen leiden onder de ontwikkeling (en tijdig een alternatief aangeboden krijgen).

De
Wijde
Blik

Verslag

Architectuur

De plannen van Elfi gaan uit van 42 woningen, waarvan 21 in het bestaande gebouw aan de IJselmeerdijk en 21 woningen in het nieuwbouw gedeelte aan de Scharwoude. Tijdens de avond is er nog geen concept ontwerp gepresenteerd, alleen uitgangspunten en referentiebeelden voor de toekomstige uitstraling.

Het bestaande gebouw langs de IJselmeerdijk wordt aangepast met verlaagde hoge borstweringen, zodat er goed zicht richting het Markermeer ontstaat. De woningen krijgen een eigen buitenruimte (balkon of loggia) en krijgen plantenbakken. Appartementen op de begane grond krijgen een eigen buitenruimte in de vorm van een patio, appartementen aan de achterzijde worden ontsloten met een transparante galerij.

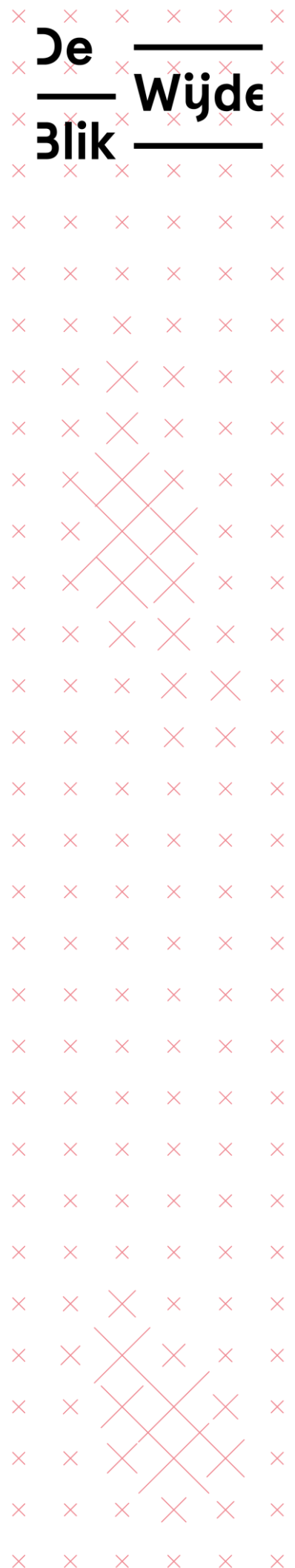
De nieuwbouw langs de Scharwoude en aan de binnentuin krijgt naar verwachting drie bouwlagen, dit past in maat en schaal bij de omgeving van het dorpslint en een dorpse uitstraling. Er worden kloeke materialen toegepast, zoals baksteen. De gebouwen worden met een transparante entree aan elkaar gekoppeld.

Buurtbewoners zijn positief over de plannen, want de ontwikkeling draagt bij aan de uitstraling van Scharwoude, maar beseffen dat de architectuur nog niet is vastgelegd. Men hoopt dat het zal aansluiten op de architectuur van het dorpslint: kappen, kroonlijsten of verspringen. Er wordt aandacht gevraagd voor de kleur steen, de voorkeur gaat uit naar een lichtere kleur, en voor privacy, men is benieuwd naar het effect van de derde woonlaag, denk aan inkijk en bezonning, en hoe de balkons worden geplaatst. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de inkijk vanaf de balkons naar de omliggende woningen en tuinen. Afgesproken wordt dat het projectteam contact opneemt met directe burens voor een vervolgspraak.

Woonwensen

Elfi is voornemens om 42 huurappartementen te realiseren in het midden- en vrije sector segment. De woningen variëren van 70 m2 tot en met 85 m2 en betreffen twee- en driekamerwoningen met een inpandige berging en buitenruimte. De twee grondgebonden woningen vallen buiten de ontwikkeling.

Tijdens de bijeenkomst reageerde de buurt positief op het aantal en type woningen. Het wordt als een duidelijk plan ervaren. Er wordt aandacht gevraagd voor de huurprijzen. Jongere bezoekers vragen naar sociale/starterswoningen, oudere bezoekers geven aan dit juist niet bij Scharwoude te vinden passen en vrezen overlast. Enkele bezoekers hebben hun interesse getoond in de grondgebonden woningen. Daarnaast zijn er ideeën geopperd om de nieuwbouw



Verslag

verder uit te smeren over de posities van de grondgebonden-woningen, zodat het geheel wellicht lager uitgevoerd kan worden.

Binnentuin en groen

Dankzij sloop/nieuwbouw ontstaat er meer ruimte voor groen en is Elfi voornemens om een binnentuin te realiseren, bedoeld voor bewoners maar ook de omgeving. De binnentuin krijgt een fijne intieme sfeer en een groene rustige uitstraling. Het is een plek voor ontmoeten en samenkomst met voldoende privacy voor bewoners en omwonende. Ook wordt er rekening gehouden met biodiversiteit en verkoeling tijdens warme zomers.

Buurtbewoners reageerde positief op de uitgangspunten en referentiebeelden en geven aan vertrouwen te hebben in het projectteam om er mooi geheel van te maken. Men vindt het positief dat de binnentuin autovrij en semi-openbaar toegankelijk is. Directe buurtbewoners zijn benieuwd welke ingrepen er worden toegepast, zodat hun privacy wordt gewaarborgd. Leilindes op de erfgrans wordt als idee geopperd. Ook wordt er aandacht gevraagd voor de (positie) fietsenstalling, deze lijkt nu vrij hoog, wat het uitzicht vanuit de aangrenzende tuinen belemmert. Overburen vinden het een interessante gedachte dat de vier parkeerplaatsen die nu voor het gebouwencomplex heringericht worden als groene openbare ruimte, dat geeft een prettiger aanzicht.

Overig

Vanuit de omgeving wordt aandacht gevraagd voor het geluid van wegverkeer aan de Scharwoude en de positionering van ondergrondse huisvuilcontainers. Als dit aan de Scharwoude wordt opgelost dan zijn omwonenden van de Jan Ooms Pz daar blij mee, want de stoep wordt nu door vrachtwagens kapot gereden. Direct omwonenden vragen om nauwe betrokkenheid bij de verdere uitwerking van de plannen. Zodra het plan een stap verder is gebracht zorgt het projectteam voor een bezonningsstudie en gerichte informatie.

Peiling

Het was mogelijk om van 12 december tot en met 19 december 2022 een online peiling in te vullen. Via deze weg haalt het projectteam algemene aandachtspunten en wensen en ideeën op voor woonwensen en inrichting binnentuin. De resultaten hiervan worden in een apart document weergegeven op de website.

Afsluiting en vervolg

Dit was een bijeenkomst die in het teken stond van wederzijds kennismaken plus het informeren over de ideeën voor woningbouw op de locatie Scharwoude 9. Er is een projectwebsite (www.woningbouwinscharwoude.nl) waar bijvoorbeeld nieuws te vinden is. Ook verslagen en presentaties van bijeenkomsten staan er vanaf nu op. Via deze website is het mogelijk om je op te geven voor





Verslag

de digitale nieuwsbrief, om terugkoppelingen en toekomstige uitnodigingen te ontvangen. Via het mailadres contact@woningbouwinscharwoude.nl is het mogelijk om vragen te stellen aan het projectteam. Iedereen wordt bedankt voor de aanwezigheid en inbreng van aandachtspunten, complimenten en zorgen. Het projectteam gaat de planvorming aanscherpen op basis van de opgehaalde input en koppelt de wijzigingen terug middels de nieuwsbrief en op de website. Daarnaast volgen er persoonlijke gesprekken met de directe burens, over het ontwerp privacy en bezonning.

Het team Scharwoude 9 wenst alle aanwezigen fijne feestdagen!

