

Verslag van het overleg op 19 december 2023 in het gemeentehuis van Drechterland over de ontwikkeling van het woningbouwplan met 92 woningen op het Landje van Fleur aan de Kerspelweg 7, Hoogkarspel.

Aanwezig

Omwonenden:

[redacted] J, [redacted] J
[redacted] J, [redacted] J
[redacted] J en [redacted] J
[redacted] J
[redacted] J
[redacted] J

Afwezig met kennisgeving:

[redacted] J
[redacted] J
[redacted] J, [redacted] J

Namens de gemeente Drechterland:

[redacted] J, [redacted] J, [redacted] J en [redacted] J
[redacted] J, [redacted] J

De Ontwikkelaars:

[redacted] J van OVD Vastgoedontwikkeling, [redacted] J, STED Development.

Opening

[redacted] J heet iedereen welkom en stelt voor om aan de hand van de onderwerpen die door de omwonenden bij haar zijn aangedragen, de ontwikkelingen te bespreken. Er zijn ook vroegtijdig (premature) zienswijzen ingediend. De daarin opgenomen onderwerpen worden nu meegenomen. Er wordt van dit overleg een kort verslag gemaakt. Als tijdens het overleg geen antwoord kan worden gegeven op een vraag wordt geprobeerd om voor de opmaak van het verslag een antwoord te krijgen dat in het verslag wordt verwerkt.

Procedure

Voor deze ontwikkeling wordt in 2024 een omgevingsplanprocedure gevoerd. Dit houdt in dat het huidige schetsplan wordt voorgelegd aan betrokken instanties zoals de provincie en het waterschap. Er worden diverse onderzoeken uitgevoerd zoals bodem-, geluid- stikstof, en flora en fauna- Deze onderzoeken worden getoetst door onder andere de Omgevingsdienst.

Als alle onderzoeken gereed zijn en verschillende instanties hun adviezen hebben gegeven wordt een ontwerp-omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) opgemaakt. Op basis van dit omgevingsplan kunnen later omgevingsvergunningen voor de woningen worden verleend. Het ontwerp-omgevingsplan wordt ter inzage gelegd en dan kan een ieder die opmerkingen heeft over het ontwerp zienswijzen indienen. De indieners kunnen deze nog toelichten in de raadscommissie (Ronde Tafel Gesprekken). Uiteindelijk neemt de gemeenteraad een beslissing over de zienswijzen en stelt het omgevingsplan al of niet gewijzigd vast.

Gevolgen van de woonwijk op voorzieningen

Vraag:

Een nieuwe woonwijk brengt extra druk bij/voor allerlei instanties. Denk aan scholen, huisartsen, nutsbedrijven etc. . Is hier vooraf met de diverse instanties contact over geweest?

Antwoord:

Nutsvoorzieningen

De ontwikkelaar overlegt met de nutsbedrijven om te bereiken dat tijdig de nutsvoorzieningen kunnen worden aangelegd die nodig zijn voor de bouw en het uiteindelijke gebruik.

Onderwijs

De woonwijkontwikkeling wordt bij de plannen voor onderwijshuisvesting meegenomen.

Huisarts

De huisartsen worden elk jaar door de wethouder die gezondheid in haar portefeuille heeft geïnformeerd over de woningbouwplannen. Dan weten ze waar ze rekening mee kunnen houden. Er zijn op dit moment door de huisartsen nog geen signalen afgegeven dat de huisartsenzorg door de woningbouwontwikkeling in de knel komt.

Mobiliteit

Vragen:

Kunnen de andere wegen de toename vanuit de woonwijk Landje van Fleur aan?

Hoe is de ontsluiting op de Kerspelweg?

Wordt er éénrichtingsverkeer in de wijk gerealiseerd?

Is er voldoende parkeerruimte in de wijk en zodanig gesitueerd dat er nabij de loop- en fietsbrug geen uitwijk naar de Rozemarijnen en Marjoraan plaatsvindt?

Kan gegarandeerd worden dat de ontsluiting op de Marjoraan alleen bestemd is voor calamiteitenverkeer en fietsers en voetgangers?

Antwoord:

Verkeer

De Kerspelweg en de Streekweg kunnen het extra verkeer vanuit de toekomstige woonwijk Landje van Fleur aan en hiervoor hoeft de Kerspelweg niet te worden aangepast.

De huidige ontsluiting van de Kerspelweg wordt het wijkontsluitingspunt.

In het Landje van Fleur wordt er geen éénrichtingsverkeer gerealiseerd omdat dit niet logisch is en in de praktijk niet zal werken.

De bewoners stellen voor om in het Landje van Fleur bij het doodlopende weggetje met het parkeerkoffertje (Zuidkant bij het water) tegenover Laurier 11 en 13 groen te plaatsen om naar binnen schijnende koplampen te voorkomen.

Parkeren

Binnen de wijk wordt voldaan aan de parkeernorm die Drechterland voor nieuwbouwwijken hanteert. Deze norm is hoger (dus meer parkeerplaatsen per woningtype) dan in de bestaande wijk Majoraan e.o.. waar jullie wonen wordt gehanteerd. Er komen voldoende openbare parkeerplaatsen in het Landje van Fleur volgens de CROW richtlijn. De parkeervoorzieningen zijn zoveel mogelijk noordelijk in het gebied gesitueerd. De gemeente verwacht niet dat bezoekers van het Landje van Fleur hun auto parkeren aan de Majoraan. Het is duidelijk dat bewoners van de Majoraan dit wel vrezen en graag een parkeerverbod aan de Majoraan willen laten instellen.

In de planopzet is het Landje van Fleur voor autoverkeer toegankelijk via de Kerspelweg. De brug naar de Majoraan wordt gezien als een route voor calamiteitenverkeer. Dit is qua veiligheid vereist voor het geval de toegang vanuit de Kerspelweg is geblokkeerd. Door een te verwijderen paal wordt de brug voor normaal autoverkeer geblokkeerd. Dit wordt zo verwerkt in het voorstel aan de gemeenteraad. De verwachting is dat de gemeenteraad dit overneemt maar er kan niet worden uitgesloten dat de gemeenteraad anders beslist.

In januari 2024 wordt het verkeersplan van Drechterland door de gemeenteraad behandeld.

Ontwerptekening

Vraag:

Is de ontwerptekening wel goed op schaal gemaakt? De sloten lijken wel een andere maat te hebben dan daadwerkelijk aanwezig is.

Antwoord

De tekening is op schaal gemaakt. De zuidelijke sloot tussen het plangebied en de straten Majoraan, Laurier en Komijn is met bijna 5 meter nagenoeg al op de vereiste breedte aanwezig. Deze sloot wordt voor de maaiboot van het waterschap verbreed naar 6 meter. De westelijke sloot wordt wel nabij het fietspad verbreed om de vereiste watercompensatie te realiseren.

De ontwikkelaar zegt toe dat er een duidelijke tekening bij het verslag wordt geleverd waarop de maatvoering is aangegeven van de huidige en toekomstige situatie. (Bijlage 1 ontwerptekening Hoogkarspel Bestaande situatie water zuidzijde en Hoogkarspel Nieuwe situatie water zuidzijde.

Beschoeiing

Vraag

Bestaat de kans dat de beschoeiingen bij de bestaande woningen door slootwerkzaamheden worden ondergraven?

Antwoord

Van de belendingen (woningen en beschoeiingen) worden voordat de bouw start opnames gemaakt (de zogenaamde 0-meting). Als blijkt dat een bestaande beschoeiing herstelwerkzaamheden nodig heeft als gevolg van de bouw dan wordt dit via de verzekeraar van de bouwer vergoed.

Ruimtelijke kwaliteit waaronder openbare ruimte

Vraag

Biedt de wijk voldoende kwaliteit?

Antwoord

De ontwikkelaars willen een goed plan ontwikkelen en moeten daarbij voldoen aan de regels die de gemeente daarvoor hanteert. Zo zijn er eisen qua breedte van de wegen, het aantal en omvang van de parkeerplaatsen en het openbaar groen. Ook de provinciale Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) heeft het plan beoordeelt en geeft suggesties mee. Dit heeft geleid tot een plan dat voldoende ruimtelijke kwaliteit bezit.

Leefomgeving aspecten /milieuregelgeving.

Vraag

De omwonenden vragen of er ook gekeken is naar de leefbaarheid in de wijk. Zij hebben de Atlas Leefomgeving geraadpleegd <https://www.atlasleefomgeving.nl/> en daaruit blijkt dat de bewoners o.a. qua geluid hinder kunnen ondervinden. Wat wordt daaraan gedaan? Hoe zit het met de veiligheid wegens de aanwezigheid van een gastransportleiding?

Antwoord:

Grondwal/Geluidsscherm

Er wordt aan de hand van een geluidsrapportage bepaald welke maatregelen nodig zijn om te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat. In het planontwerp is een grondwal opgenomen aan de zijde van de Drechterlandse weg. Deze kan niet zo hoog en breed worden als de grondgeluidswal bij de bestaande wijken langs de Drechterlandse weg. Daarom zal waarschijnlijk een geluidsscherm op de grondwal noodzakelijk zijn waar groen tegenaan komt en voldoende beplanting erom heen. Er wordt berekend wat de effecten van zo'n geluidsscherm zijn en wat de hoogte moet zijn. Om afstand tot de Drechterlandse weg te creëren is de vereiste parkeerruimte aan de noordzijde gesitueerd. Het is niet uitgesloten dat ondanks de maatregelen het verkeer op de Drechterlandse weg meer geluid op de gevels van de woningen veroorzaakt dan de

voorkeurswaarde. Het college kan toestaan dat er een hogere geluidswaarde op de gevels wordt ervaren. Bij het ontwerp worden maatregelen meegenomen om ervoor te zorgen dat binnen de woning aan de geluidsnorm wordt voldaan.

Bij de planontwikkeling wordt ook advies gevraagd aan de GGD die kijkt naar de aspecten gezondheid.

Die beoordeelt o.a. is er groen aanwezig, is er ruimte voor beweging en spel, is de locatie qua fijnstof en geluid passend.

Reactie Ontwikkelaar

Stikstof is voor project gebied slechter dan de bestaande wijk. Logisch. Dichter bij de doorgaande weg. Daardoor valt geluid ook slechter uit dan in de bestaande wijk. Logisch dat de project locatie slechter scoort dan de bestaande wijk.

Zodra het plan doorgang vindt en het Landje van Fleur wordt beoordeeld op basis van voornoemde criteria zal Fijnstof niet veranderen. Dit is het gevolg van de ligging van de doorgaande weg. Het geluid neemt echter wel af bij toepassing van een wal met scherm en zal daardoor lager uitvallen dan 59 dBA. De verwachte reductie is 3 a 4 dBA. Stikstof en Geluid voldoen echter aan de wet en regelgeving.

Dus de conclusie van de ontwikkelaar is, als het plan Landje van Fleur wordt vergeleken bestaande wijk kwaliteiten, dat het landje van Fleur en bestaande wijk gelijk zijn qua wegingen met uitzondering van Stikstof. Dat laatste is gevolg van ligging naast de doorgaande weg, Stikstof voldoet echter wel aan de wet en regelgeving.

Gasleiding

  geeft aan dat er in de nabijheid van het plangebied geen gasleiding aanwezig is waar rekening mee moet worden gehouden. Volgens een aanwezige is er wel een leiding in de nabijheid aanwezig. Dit wordt door de ontwikkelaar uitgezocht.

Voorkoming heischade en vergoeding waarde daling bestaande woningen.

Vragen

Hoe wordt voorkomen dat er schade ontstaat aan de bestaande woningen?

Wat wordt er geregeld als de bestaande woningen door de woningbouw in waarde dalen?

Antwoord

Voorkoming schade 0-meting

De ontwikkelaars geven aan dat er voor het heien een 0-meting wordt uitgevoerd waarbij de bestaande bouwkundige situatie van de woningen en de bijgebouwen wordt vastgelegd. Dan kan na het heien worden beoordeeld of er schade is ontstaan. Bij de keuze voor de heimethode wordt altijd gekeken naar de kans op schade. Normaliter worden de palen gewoon geslagen. Er wordt alleen gekozen voor boren wanneer de bestaande bebouwing erg dicht op de bouwlocatie is gelegen.

Waardedaling woning - Nadeelcompensatie

Er bestaat een wettelijke regeling dat bij de gemeente vergoeding van de waardedaling van de woning als gevolg de realisering van een woningbouwplan, kan worden aangevraagd. Daarvoor bestaat een wettelijke regeling.

Netcapaciteit

Vraag

Kan de woonwijk wel op het elektriciteitsnet worden aangesloten nu het netwerk van Liander erg vol is?

Antwoord

Het plan is bij Liander aangemeld en waarschijnlijk is er door overbelasting van het net de

middenspanning niet toereikend. Een maatregel is dus nodig. De ontwikkelaar wil voorkomen dat er een dieselaggregaat nodig is voor de stroomopwekking.

Vervolgoverleg

De omwonenden vinden het prettig zo te overleggen en maken graag gebruik van de uitnodiging van de ontwikkelaars om in de toekomst weer te overleggen met de dan nieuwste stand van zaken. Mogelijk kan dit in april 2024 plaatsvinden.

versie 15 januari 2024

J

Bijlage 1 De tekening waarop de breedte van de sloot zuidelijk van het plangebied is aangegeven. Dit is een losse bijlage.

Bijlage 2. Informatie verkregen na het gesprek

Breedte sloot

De sloot is nu voor de helft van de breedte eigendom van de aanwonenden en de andere helft is eigendom van de ontwikkelaars. Dat laatste gedeelte wordt straks eigendom van de toekomstige kopers van de te bouwen woningen.

Na het overleg blijkt uit het overleg tussen het Hoogheemraadschap en de ontwikkelaar dat een diepte van 1 meter voldoende is voor goed onderhoud van de sloot en natuurontwikkeling. Die diepte is nu al aanwezig.

Nadeelcompensatie (voorheen planschade).

Het antwoord of een waardedaling van de woningen door het bouwplan Kerspelweg is in het overleg kort beantwoord. Dit wordt nu verder toegelicht.

Onder de recente Wet ruimtelijke ordening werd het planschade genoemd maar sinds 1 januari 2024 heet het onder de Omgevingswet nadeelcompensatie.

Om een aanvraag om nadeelcompensatie te kunnen beoordelen vraagt de gemeente advies aan bij een daarvoor gespecialiseerd bedrijf. Die spreekt met de aanvrager en de gemeente. In het advies wordt dan beoordeeld of het perceel van de aanvrager door de omgevingsvergunning voor de nieuwe woningen is gedaald ten opzichte van de situatie die bestond voor de afgifte van de omgevingsvergunning. Zo ja dan betaalt de gemeente aan de aanvrager het verschil in waarde. Hierbij heeft de Omgevingswet bepaald dat van dat verschil in waarde een bedrag van 4% van de waarde van het perceel voor de omgevingsvergunning voor rekening van de aanvrager blijft. Dit wordt het normaal maatschappelijk risico genoemd. Dus als de woning met 10% in waarde daalt blijft 4% voor rekening van de eigenaar en betaalt de gemeente 6% uit. De gemeente heeft met de ontwikkelaar de overeenkomst afgesloten waardoor de gemeente de nadeelcompensatie op de ontwikkelaar kan verhalen.

Rectificatie op geen gasleiding uitspraak:

Gemeente heeft contact gehad met Liander.

Gasleiding 'noord zijde' is nog wel aanwezig, gaspijp Ø 168,8 bar druk en is nog wel functioneel. Deze leiding ligt dicht tegen de Drechterlandse weg aan. Qua tekenwerk moet je op de Klic heel goed kijken want de lijnen van de diverse leveranciers staan boven op elkaar getekend waardoor de gasleiding 'slecht' zichtbaar is.

Aan de 'Oost zijde' ligt nog de gasleiding 'bedrijfsaansluiting' Ø 34, welke wel verwijderd dient te worden. De bestaande woning is hierop aangesloten. Er is nog geen besluit genomen door betrokkenen of de bestaande woning aangesloten blijft op het gasnet of dat deze woning wordt omgebouwd naar een gasloze woning.

Schema Leefomgeving geraadpleegd <https://www.atlasleefomgeving.nl/>

De ontwikkelaar heeft het schema Leefomgeving aangevuld waarin hij heeft gekeken naar de bestaande situatie projectlocatie vergeleken met de naastgelegen bestaande woonwijk.

	Projectlocatie bestaand			Weging	Bestaande wijk			Weging
Fijnstof	7	Ug		geel	7	Ug		geel
Stikstof	11	Ug		geel	10	Ug		geel
Geluid	59	dBa		oranje	54	dBa		geel
Zomerhitte	0,3	graden		groen	0,6	graden		lichtgroen
Schaduw	3%	van oppervlak		oranje	4%	van oppervlak		oranje
Groen	66%	van oppervlak		groen	65%	van oppervlak		groen
Overstroming	middelgroot	1 x 100 jaar		geel	middelgroot	1 x 100 jaar		geel
Donkerte	261	zichtbare sterren		geel	279	zichtbare sterren		geel

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen