

Van: [redacted] <[redacted]@opmeer.nl>

Verzonden: 28-03-2023 11:37

Aan: [redacted] <[redacted]@bro.nl>,
[redacted] <[redacted]@opmeer.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@opmeer.nl>

Onderwerp: RE: verkavelingsplan woonontwikkeling Hoogwoud-oost Opmerkingen Woningbedrijf

Beste,

Hierbij mijn bevindingen vanuit het Woningbedrijf (en mijzelf) op de verkavelingstekening en het presentatie.

Op de verkavelingstekening



Algemeen

In de Woonvisie 2023 – 2030 (die binnenkort wordt vastgesteld):

4.3 We stellen kaders om betaalbare woningen te waarborgen in nieuwbouwplannen

In de regionale woondeal 2.0 heeft de gemeente Opmeer afgesproken 2/3de van haar nieuwbouw betaalbaar te realiseren. Dit betreft sociale huur, middenhuur of koopwoningen tot € 355.000 (prijsspeil 2023). Aangezien Opmeer op dit moment nog niet over 30% sociale huur in de bestaande voorraad beschikt, zullen we minimaal 30% sociale huur in onze nieuwbouw moeten bij bouwen. Dit betekent daarnaast dus nog 37% in de middenhuur en betaalbare koop. Een deel daarvan wensen we ook te realiseren voor een lager bedrag dan € 280.000 (prijsspeil 2023). Uit de enquête blijkt dat aan vooral dit woningsegment behoefte is. Gezien de hoge bouwkosten is dit lastig realiseerbaar. We zoeken daarom naar inventieve oplossingen zoals tiny houses, betaalbare conceptbouw, rug-aan-rug-woningen, XS-woningen en alternatieve concepten in het betaalbare segment. Zo kunnen we met name ook starters een kans bieden op de woningmarkt.



Met vriendelijke groet,

Gemeente Opmeer

Klaproos 1, 1716 VS Opmeer | Postbus 199, 1715 ZK Spanbroek | Telefoon 0226 - 363 333

Bezoek www.opmeer.nl en volg ons op [Facebook](https://www.facebook.com/opmeer) en [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/opmeer)

Van: [redacted] <[redacted]@opmeer.nl>

Verzonden: donderdag 9 maart 2023 10:39

Aan: [redacted] <[redacted]@opmeer.nl>

Onderwerp: FW: verkavelingsplan woonontwikkeling Hoogwoud-oost

Hoi [redacted]

Wil jij hier je opmerkingen op maken, gezien vanuit het woningbedrijf.

Kun je aangeven waar behoefte aan is.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Opmeer

Klaproos 1, 1716 VS Opmeer | Postbus 199, 1715 ZK Spanbroek | Telefoon 0226 - 363 333

Bezoek www.opmeer.nl en volg ons op [Facebook](https://www.facebook.com/opmeer) en [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/opmeer)

Van: [redacted] <[redacted]@bro.nl>

Verzonden: woensdag 8 maart 2023 14:05

Aan: [redacted] <[redacted]@kloggroep.nl>; [redacted] (USPBV) <[redacted]@uspbv.nl>; [redacted] <[redacted]@uspbv.nl>; [redacted] <[redacted]@kloggroep.nl>; [redacted] <[redacted]@kuinbv.nl>; [redacted] <[redacted]@kuinbv.nl>; [redacted] <[redacted]@uspbv.nl>; [redacted] <[redacted]@opmeer.nl>; [redacted] <[redacted]@opmeer.nl>; [redacted] <[redacted]@opmeer.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@bro.nl>; [redacted] <[redacted]@bro.nl>; [redacted] <[redacted]@bro.nl>

Onderwerp: verkavelingsplan woonontwikkeling Hoogwoud-oost

Allen,

Hierbij de laatste svz van het verkavelingsplan voor Hoogwoud-oost tbv de bespreking van a.s. maandag.

Qua parkeren is er nu meer parkeerruimte ingebracht in het plan, dit is ten koste gegaan van 3 woningen t.o.v. het vorige plan. Daarnaast is de verkaveling her en der wat geoptimaliseerd, waardoor het parkeren op een meer logische manier is ingericht. De parkeerhoven zijn nu meer geclusterd, zodat rondrijdend verkeer tot een minimum zal worden beperkt.

Het bestemmingsplan voor de ontwikkeling is in de maak. Daartoe dienen overigens de volgende onderzoeken nog te worden opgestart:

1. .Ladder voor duurzame verstedelijking
2. .Waterparagraaf
3. .Stikstofonderzoek; gebruik en aanlegfase
4. .Verkeer en parkeren
5. .Akoestisch onderzoek
6. .Geuronderzoek
7. .Bedrijven en milieu
8. .QS externe veiligheid
9. .Vervolg bodemonderzoek (verkennend bodemonderzoek)
- 10..Vervolg archeologisch onderzoek (verkennend proefsleuvenonderzoek)
- 11..Vervolg flora en faunaonderzoek (Vleermuizen, Huismus, Rugstreeppad, Marter)

Met vriendelijke groet,

senior adviseur omgevingsrecht & gebiedsontwikkeling

+31

@bro.nl



BRO

Ruimte. Mensen.
Toekomst.

Bekijk onze website op www.bro.nl



Rhijnspoorplein 38 | 1018 TX Amsterdam | +31 (0)411 850 400

BRO | Adviseurs in ruimtelijke ordening, economie en milieu B.V.
Statutair gevestigd te Vught | KvK 160 35 601

Disclaimer

Dit e-mail bericht inclusief bijlagen is met grote zorgvuldigheid en nauwkeurigheid opgesteld.

BRO aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor onvolledige of onjuiste overbrenging van de inhoud noch voor de tijdige ontvangst ervan. Evenmin kunnen aan de inhoud van onderhavig bericht inclusief bijlagen rechten worden ontleend.

De inhoud van dit bericht inclusief bijlagen kan vertrouwelijke informatie bevatten en is uitsluitend bestemd voor geadresseerde van dit bericht. Indien u niet de beoogde ontvanger bent, verzoekt BRO u dit bericht te verwijderen, eventuele bijlagen niet te openen en wijst BRO u op de onrechtmatigheid van gebruiken, kopiëren of verspreiden van de inhoud van dit bericht inclusief bijlagen.

Ideeën voor nieuwe wijk Hoogwoud-Oost

November 2022

Stedebouwkundig plan – bouwen op de zon

In het stedebouwkundig plan is een goede oriëntatie van de nieuwe woningen op de zon van belang. De woningen zoveel mogelijk noord-zuid richten en de wegen door de wijk oost-west. Hierdoor kan de woning optimaal profiteren van de zon.

Groen en water

Veel groen en vooral bomen is niet alleen voor de beleving van de inwoners fijn, maar ook tegen de hittestress als gevolg van de klimaatverandering. Tevens valt te denken aan grasdaken, open bestratingen bij parkeervakken. Waterpartijen en natuurlijke oevers. Kleinere tuinen, maar aansluitend gezamenlijk groen. Niet alleen het standaard –gemakkelijk te onderhouden – gras. Een deel van het gezamenlijke groen inrichten en onderhouden laten door de bewoners.

Vanwege de klimaatverandering moet er rekening worden gehouden met langere droge perioden en extreme buien. Regenwateropvang en gebruik van regenwater in woningen is mogelijk. Het is in België al sinds 2004 verplicht.

Ontmoeting

De wijk moet zo ontworpen worden dat ontmoetingen tussen bewoners op een natuurlijke manier plaatsvinden. Zitjes, pleintjes etc. Dat verbetert de sfeer en de onderlinge samenhang in de wijk.

Auto ondergeschikt

De fiets en wandelaar heeft voorrang op de auto. Hierdoor creëer je een veiliger wijk. Ban de auto zo veel mogelijk uit het straatbeeld en maak gezamenlijke parkeerplekken, waar ook de oplaadpalen zijn. Deze kunnen overkapt worden met zonnepanelen.

Energievoorziening

Een hoog temperatuur (70 °C) of middelhoog (40-55 °C) warmtenet is niet rendabel voor deze wijk. De woningen zijn zo goed geïsoleerd, waardoor er een kleine warmte vraag is. Een zeer laag temperatuurnet (15 °C) is goedkoper aan te leggen en te exploiteren en mogelijk interessant. De woningen worden dan voorzien van een water-water warmtepomp en worden aangesloten op dit net. Een individuele bodembron is dan niet noodzakelijk.

Woningtypes

Er is volgens de woonvisie behoefte aan betaalbare woningen voor ouderen en jongeren, kleine woningen dus. Te denken valt aan:

- Tiny houses. Kleine, maar luxe huizen.
- Woonvormen voor ouderen, waaronder Knarrenhof (zie ook [uitzending Tegenlicht](#)). In Opmeer is al een werkgroep actief.

Er is behoefte aan meer opvang/verzorging van dementerende bejaarden.

Ook betaalbare andere huur- en koopwoningen verdienen de voorkeur. Om tot een gemêleerde wijk te komen is het goed als alle bevolkingsgroepen in deze wijk kunnen samen leven. Jong, oud, rijk, arm, gehandicapt, allochtoon, dementerend. Hoe diverser, hoe levendiger.

Ontwerp woningen – isoleren en gebruik maken van de zon

Het ontwerp van de woningen volgens de principes van 'passief bouw'.

- Leefruimten richten op de zon
- Ondergeschikte ruimten op het noorden
- Een groot dakvlak op het zuiden voor zonnepanelen en zonneboilers.
- Zeer goed isoleren(dak-, vloer en gevelisolatie, triple beglazing, betere kierdichting). Beter dan de norm.
- Grotere glasvlakken op het zuiden en kleine gevelopeningen op het noorden
- Grote overstekken op de zonzijde om oververhitting te voorkomen in de zomer. In de overige jaargetijden, wanneer de zon lager staat schijnt de zon onder het overstek door en warmt het huis op.
- Een warmte terugwinsysteem voor de ventilatie

Een dorpsboerderij/kwekerij

Deze dichtbij de wijk realiseren. Hier worden de producten geteeld en kan mensen met afstand tot de arbeidsmarkt in werken. Samen met enthousiaste vrijwilligers.

Voorbeeldwijken

[Eva Lanxmeer in Culemborg](#) – de oudste ecologische wijk van Nederland

[Bolderburen](#) – een klein wijkje met Zweedse houten huizen

[De groene Eem](#) – groene wijk in Almere

[Ecodorp Boekel](#) – Veel natuurlijke bouwmaterialen en een bijzondere basalt warmte accu als warmtebuffer.