

VERSLAG PROJECTGROEP - 09

Project: [Hoogwoud Oost](#)

Locatie: [Gemeentehuis Opmeer](#)

Samengesteld door: [REDACTED] J

Datum vergadering: [26-05-2023](#)

Omschrijving: [Projectgroep vergadering](#)

Tijdstip vergadering: [12:00 uur](#)

Aanwezig

[REDACTED] J
[REDACTED] J
[REDACTED] J
[REDACTED] J
[REDACTED] J
[REDACTED] J

Bedrijf

[Gemeente Opmeer](#)
[USP-Kuin-Klok VOF](#)
[USP-Kuin-Klok VOF](#)
[USP-Kuin-Klok VOF](#)
[USP-Kuin-Klok VOF](#)
[USP-Kuin-Klok VOF](#)

Afwezig

[REDACTED] J

Bedrijf

[USP-Kuin-Klok VOF](#)

Ter informatie

[REDACTED] J

Bedrijf

[BRO](#)

09.01	<u>Opening en vaststellen agenda</u>	<u>Actie</u>
09.01.01	[REDACTED] J opent de vergadering en heet iedereen welkom. [REDACTED] J woont deze vergadering ook bij. [REDACTED] J is afgemeld.	
09.01.02	Extra agendapunten toegestuurd: - Stedenbouwkundig plan i.c.m. spuitzone - Haalbaarheid grex gedeeld door gemeente - Planning	
09.02	<u>Mededelingen</u>	
09.02.01	Gisteren gebiedsvisie aan het college gepresenteerd, deze is goed ontvangen. Heeft verder geen invloed op deze ontwikkeling.	
09.02.02	[REDACTED] J is de nieuwe gebiedsontwikkelingsleider vanuit de gemeente. Kon er vandaag niet bij zijn.	
09.02.03	Gronden [REDACTED] N zal uiteindelijk ingebracht moeten worden in de exploitatie, aankomende stuurgroep wordt dit besproken. Het maakt niet uit wie de gronden verwerft, maar belangrijk voor de plan ontwikkeling dat ze verworven worden. En ingebracht worden zoals bij de gronden van Klaver. VOF koopt, gemeente haalt WVG eraf. Gemeente en ontwikkelaar maken afspraken over de inbrengwaarde van de grond.	
09.03	<u>Verslag en actiepuntenlijst 17 april 2023</u>	

09.03.01	Actiepuntenlijst 8 ter kennisgeving opgesteld en voor volgende versie stellen we het vast.	
09.04	<u>Woningbouwplan HWO</u>	
09.04.01	Haalbaarheid VOF heeft de haalbaarheid van de gemeente naast die van de VOF en Heerenweide gehouden. Toelichting hierop wordt gegeven door  - Afgesproken dat Heerenweide blauwdruk is voor deze ontwikkeling. - Meeste elementen komen met elkaar overeen, ook al zijn sommige uitgangspunten verschillend. - De opbrengsten zijn geactualiseerd door middel van een indexatie. - Opvallend is de waarde van de grondopbrengsten waar de gemeente mee gerekend heeft. Hier zijn in het beginstadium afspraken over gemaakt, dat Heerenweide hier de blauwdruk voor is. Dit is niet hetgeen waar de gemeente nu vanuit is gegaan. Er zit een groot verschil tussen het resultaat uit de haalbaarheidsstudies van de VOF en de gemeente.  wil de studie van de VOF voorleggen aan de planeconoom van de gemeente en vragen hoe hij aan een negatief komt terwijl die van de VOF positief is. Dit moet hij namelijk ook uitleggen aan het college. Aparte afspraak inplannen voor het bespreek van de haalbaarheid.	 
09.04.02	Verkeer Om het plan op meerdere wijze te kunnen ontsluiten zijn er diverse mogelijkheden, zoals via bestaande aangrenzende bebouwing of via nog extra te verwerven grond. Het zou gaan om circa 1,7 hectare grond dat verworven dient te worden. Hier kunnen eventueel ook nog woningen of water op gerealiseerd worden. Gemeente is in gesprek met grondeigenaar. In welke mate vinden wij dat De Boet moet bijdragen aan de verkeersproblematiek? College wil dit loskoppelen, wordt nog in de stuurgroep besproken. En de vraag is kan dit vanuit het verkeersonderzoek.  merkt ten aanzien van de planning op wanneer je snelheid wilt in je woningbouwontwikkeling, is het raadzaam dit los te koppelen. Tevens zal hieruit duidelijk moeten worden wat voor bedrag aan bovenwijkse voorzieningen toegerekend wordt.	
09.04.03	Vlekkenplan De ontsluitingsweg aan de zuidzijde van het plan te situeren kan, omdat je doormiddel van deze invulling van het spuitzonegebied al veel meters wint voor de spuitvrije zone. In een nieuw vlekkenplan is deze opzet te zien. Tweede ontsluiting van ons plan naar de Herenweg wordt een langzaam verkeersroute. Bij het naastgelegen bedrijf zijn nu ook al twee ontsluitingen, één voor vrachtverkeer en één privé. Misschien kunnen we dit meenemen in de nieuwe verkaveling. De nieuwe verkaveling is waarschijnlijk ook positief voor de Provincie, omdat ze er op aanstuurden met de verbindingsweg niet over het “dijkje” te gaan. Alleen in het begin maar daar kan je mensen nog wel mee overtuigen. Betekent wel dat de complete weg in het plangebied valt. We zitten dan met proportionaliteit, want het is deels nodig voor woningbouw en deels van De Boet. Die verdeling wordt ook onderzocht in het verkeersonderzoek.	

	De nieuwe verkaveling is niet meegenomen in het verkeersonderzoek. Voorstel om deze na te sturen, zodat hier ook onderzoek over kan worden uitgevoerd.	
09.04.04	Het huidige NNN-gebied is zo bestempeld, omdat het ver van wonen en verkeer ligt. Als wij daar tegenaan gaan bouwen vervalt die waarde misschien wel.	
09.04.05	Aanpalende gronden De grondeigenaar van het zuidelijke naastgelegen perceel heeft een vergunning aangevraagd voor een kas en meldingsplicht voor een mestzak. Alles valt binnen het bestemmingsplan, maar misschien is er nog ergens ruimte om de regels aan te scherpen, dit moet onderzocht worden vanuit de gemeente. Anders heeft de mestzak een hindercirkel van 100 meter. Zij staan wel open om te verhuizen en willen wel in gesprek.	
09.05	<u>Bestemmingsplan</u>	
09.05.01	Onderzoeken Er is opdracht gegeven voor een aantal onderzoeken. Er is behoefte aan een overzicht van alles tot nu toe uitgevoerd en de verder nog benodigde onderzoeken. Er is al een eerste opzet gemaakt door de VOF. Samen met BRO dient dit verder aangevuld te worden. Betreft flora en fauna onderzoek wordt bemoeilijkt, de bewoner neemt de telefoon niet op en er is geen contact mee te krijgen. Dat is wel nodig want er moet voor de onderzoeken in de schuur gekeken worden. Er staat in het contract dat hij medewerking moet verlenen. Via de makelaar/tussenpersoon contact proberen te krijgen.	  
09.05.02	De planning loopt door. Onderzoeken moeten snel doorgaan om op planning te blijven. Uitzoeken wanneer de deadline voor flora en fauna is, hier wordt de planning op aangepast.	
09.07	Rondvraag en sluiting	
09.07.01	 gaat eerst de haalbaarheid bespreken met de econoom, volgend overleg weer regulier na 4 weken.	

ACTIELIJST PROJECTGROEP - 09

Project: [Hoogwoud Oost](#)

Locatie: [Gemeentehuis Opmeer](#)

Samengesteld door: 

Datum vergadering: [26-05-2023](#)

Omschrijving: [Projectgroep vergadering](#)

Tijdstip vergadering: [11:00 uur](#)

Nr.	Onderwerp	Actie	Gereed
09.04.01	 gaat haalbaarheidsstudies van de VOF en de gemeente voorleggen aan de planeconoom van de gemeente.		
09.04.01	Aparte afspraak inplannen om haalbaarheid te bespreken		
09.04.03	Het naastgelegen bedrijf heeft nu al twee ritten op eigen terrein, 1 voor normaal verkeer en 1 voor vrachtverkeer. Wellicht dit meenemen in het nieuwe vlekkenplan.		
09.04.03	Nieuwe vlekkenplan na sturen voor het verkeersonderzoek		
09.04.05	Uitzoeken of er ruimte is om regels aan te scherpen t.b.v. de mestzak van het naastgelegen bedrijf.		
09.05.01	Overzicht status onderzoeken, delen in de groep en verder aanvullen.		
09.05.01	Contact krijgen met bewoner van de stolpboerderij om toegang te verkrijgen tot de schuren om de benodigde onderzoeken uit te laten voeren.		
09.05.02	Onderzoeken uit laten voeren om op planning te blijven. Planning aanpassen aan deadline flora en fauna.		
09.07.01	Eerst haalbaarheid bespreken met econoom, volgend overleg weer regulier na 4 weken.		

Fase 1



- Bestaand**
- Kader WVG
 - Polderlinten
 - Boomrijen
 - Bestaande woonwijk
- Woongebied**
- Nieuwe woonwijk
 - Groene buffer
 - Te behouden zichtrelatie
 - Groenbuffer achter polderlint
 - Hindercontour
- Groengebied**
- Natuurnetwerk Nederland (bestaand)
- Routes**
- Nieuwe gebiedsontsluiting
 - Buurtontsluiting
 - Fiets- en/of wandelroutes





Bestaand

- Kader WVG
- Polderlinten
- Boomrijen
- Bestaande woonwijk

Woongebied

- Nieuwe woonwijk
- Groene buffer
- Te behouden zichtrelatie
- Groenbuffer achter polderlint
- Hindercontour

Groengebied

- Natuur netwerk Nederland (bestaand)
- Coupure
- Parkachtige zonneweide met natuurontwikkeling en wandelroutes

Routes

- Nieuwe gebiedsontsluiting
- Buurtontsluiting
- Fiets- en/of wandelroutes

