

VERSLAG PROJECTGROEP - 06

Project: Hoogwoud Oost
Gemeentehuis Opmeer

Locatie:

Samengesteld door:  
vergadering: 13-03-2023

Datum

Omschrijving: Projectgroep vergadering
vergadering: 11:00 uur

Tijdstip

Aanwezig

			Gemeente Opmeer
			Gemeente Opmeer
			Gemeente Opmeer
			USP-Kuin-Klok VOF
			USP-Kuin-Klok VOF
			USP-Kuin-Klok VOF
			USP-Kuin-Klok VOF
			USP-Kuin-Klok VOF

Bedrijf

Afwezig

			USP-Kuin-Klok VOF
			USP-Kuin-Klok VOF

Bedrijf

Ter informatie

			BRO
---	---	---	-----

Bedrijf

06.01	Opening en vaststellen agenda	Actie
06.01.01	 opent de vergadering en heet iedereen welkom.   en  wonen deze vergadering ook bij.  en  zijn afgemeld.	
06.01.02	 wil het punt spuitzone op de agenda zetten.	
06.02	Mededelingen	
06.02.01	 deelt mede dat de spuitzone een probleem is. Er mag binnen een straal van 50 meter niet bebouwd worden, als de grond van de buren agrarische bestemming heeft. Deze maand is er een zitting van de Raad waar wordt besproken of er van die 50 meter mag worden afgeweken op basis van een adviesrapport. Eind dit jaar uitspraak verwacht, tot die tijd wordt 50 meter gehandhaafd. Gevolgen zijn dat de verkaveling gewijzigd moet worden.	

	J geeft aan de spuitzone mee te willen nemen in de gebiedsvisie. Dan wordt alles samen behandeld, ook de energietransitie, het dijkje etc.	
06.03	<u>Verslag en actiepuntenlijst 23 november 2023</u>	
06.03.01	Geen opmerkingen op het verslag	
06.03.02	05.03.01 Gesprekken met grondeigenaren lopen. Er wordt door de gemeente deze maand een berekening gemaakt om te kijken of het economisch haalbaar is om de grond bij het plan te betrekken. Daarna gaat J pas met J zitten voor de anterieure overeenkomst. J oppert dat grondprijs Heerenweide wordt aangehouden bij de berekening.	
06.03.03	Opmerkingen ARO ook meenemen in de gebiedsvisie.	
06.03.04	J gaat de overleggen van de projectgroep doorplannen.	J
06.04	<u>Plancapaciteit en ruimtegebruik (advies BRO)</u>	
06.04.01	In het plan dient te worden voldaan aan de woningcategorisering zoals benoemd in de woondeal: 1/3 sociale huur, 1/3 vrije sector en 1/3 duur. Woondeal wordt woensdag 15 maart getekend.	
06.04.02	J geeft een toelichting op de verkaveling. - Bestaande waterlopen gehandhaafd, overal verbinding tussen de wateren. Middelste sloot verbreden voor watercompensatie. - Hoofdweg door het plan geeft kans op een racestraat. - Bij beide kanten moeten er doorzichten komen van de ARO. - In de toekomst op aanpalende gronden ook woningbouw, daar wordt in de verkaveling al rekening mee gehouden. - Meerdere speelplekken ingericht, ook bij de Oeverwal om de wijk er bij te betrekken - Moeten wel voldoen aan de parkeernorm, daar wil BRO het liefst van af stappen. Er is een berekening maar die komt niet overeen. Wanneer een parkeerplaats op eigen erf gerealiseerd wordt, dan mag die in mindering worden gebracht op balans. - Wanneer er meer bestrating moet komen, dan komt het project in disbalans en moet de verkaveling weer gewijzigd worden wat ten koste gaat van het aantal woningen. - Als door de spuitzone het water verplaatst moet worden naar het zuiden van de verkaveling, kom je op dezelfde verdeling neer. Alleen wordt het water dan niet gedeeld in de wijk en wordt het boven het water 1 grote steenmassa. - Kavel aan de Herenweg moet los worden gezien van het plan. Of de woning behoort tot het lint, of tot het plan. Archeologisch onderzoek geeft aan	

	dat de stomp hoge waarde heeft en dat deze niet zomaar gesloopt mag worden. - Bodemonderzoek geeft aan dat er kans is op archeologische vondsten. Daarom is extra sleuven onderzoek nodig. Er is in ieder geval asbest aanwezig, dat weten we al.	
06.04.03	BRO is al begonnen met opstarten bestemmingsplan, opsomming met onderzoeken staan in de mail. In het flora & fauna vooronderzoek kwam naar voren dat er veel dieren aanwezig zijn. Er moet rekening mee worden gehouden dat er extra onderzoek nodig is. Er zijn een aantal onderzoeken die op het punt staan om te gaan starten. De uitslag hiervan heeft ook invloed op het bestemmingsplan. J gaat de bestaande rapporten met het team delen, en vraagt offertes aan voor de overige onderzoeken en deelt deze met gemeente en ontwikkelingscombinatie.	J
06.04.04	J stelt voor een tweede variant van de verkaveling te maken en daarbij rekening te houden met de spuitzone. R R Na inzichten die de gemeente heeft verkregen met de doorrekening kan de gemeente eventueel verder met de eigenaar om tafel.	
06.04.05	Zienswijze parkeren: de parkeerbalans van J en J liggen ver uit elkaar. J zit veel hoger, die berekening is gebaseerd op de LIOR. J J en J gaan hierover apart met elkaar in overleg.	J
06.04.06	Er zit een peilverschil in de slootjes van ongeveer 2 meter in het plangebied. J stelt voor alles te dempen en opnieuw te graven. J stelt voor om de slootjes anders in te delen in de verkaveling. J geeft aan dat het waterschap gezegd heeft dat de huidige waterlopen gehandhaafd moeten worden. Het onderhoud van de slootjes willen we bij HHNK neerleggen, maar zij geven al aan dit niet te doen als de breedte van de sloot minder is dan 6 meter. Onderhoud van de slootjes is vanuit de gemeente ook niet gewenst. Optie is om het slootjes bij de sloot ter noorden of bij de grote sloot te voegen.	
06.04.07	J en J gaan apart met elkaar in overleg betreft parkeren, sloot en civiel.	J
06.04.08	J geeft aan met de verdeling van de woningcategorieën en het aantal parkeerplaatsen te puzzelen. Een bredere weg of meer parkeervakken gaat ten koste van woningen. J laat een voorbeeld zien van een straat. Tuin tot tuin, straat en geen trottoir. Niet zoals de jaren 90. Meer shared space tussen al het verkeer. J geeft aan dat parkeren altijd een hot item is bij een nieuwbouwwijk.	
06.04.09	J stelt voor de parkeerkoffers zo veel mogelijk voor de woningen te realiseren. Dat is meer West-Fries, in	

	plaats van achter de woningen. ■ J en ■ J zijn geen voorstander van deze oplossing. Keuze voor parkeervorm nader onderbouwen.	■ J
06.05	<u>Stand van zaken t.b.v. anterieure overeenkomst</u>	
06.05.01	Vervolgonderzoeken bestemmingsplan kunnen al worden ingezet door ■ J E.e.a. op hoofdlijnen uitzetten in een planning. Niet alleen de prijzen van de offertes maar ook de doorlooptijd van de uit te voeren onderzoeken zijn bepalend voor de keuze. ■ J informeert gemeente en ontwikkelingscombinatie.	■ J
06.05.02	■ J geeft aan de komende tijd alles in hoofdlijnen duidelijk te willen hebben wat bepalend is om op te nemen inde AOK, ook m.b.t. de Wvg. De bewoners willen hier ook graag duidelijkheid over.	■ J
06.06	<u>Rondvraag & sluiting</u>	
06.06.01	Verkeer, anders dan bestemmingsverkeer, gaat ook door deze wijk, bijvoorbeeld voor de bestaande bebouwing. Hier moet nog wel rekening mee worden gehouden.	
06.06.02	Eerst wordt de berekening van de gemeente en de gesprekken met de eigenaar van aanpalende gronden afgewacht voordat onderzoek naar de spuitzone wordt gedaan. Spuitzone onderzoek valt echter ook onder milieu.	

ACTIELIJST PROJECTGROEP - 06

Project: [Hoogwoud Oost
Opmeer](#)

Locatie: [Gemeentehuis](#)

Samengesteld door:  [13-03-2023](#)

Datum vergadering:

Omschrijving: [Projectgroep vergadering](#)
vergadering: [11:00 uur](#)

Tijdstip

Nr.	Onderwerp	Actie	Gereed
06.03.04	 aankomende projectgroep overleggen door plannen		
06.04.03	Bestaande onderzoeksrapporten delen met de projectgroep en offertes opvragen overige onderzoeken.		
06.04.05	 en  overleg inplannen om parkeerbalans, sloot en civiel te bespreken		
06.04.09	Nadere onderbouwing parkeervormen		
06.05.01	Onderzoeken t.b.v. het bestemmingsplan uitzetten in een planning. Incl. prijzen en doorlooptijd.		
06.05.02	Duidelijkheid over de WVG van de gronden.		