

Nota van beantwoording

op reacties binnen participatietraject t.a.v. woningbouw locatie De Weijver / Honden Losloop Gebied (HLG).

Inleiding

In het rapport Huisvesting aandachtsgroepen Locatie De Weijver en andere (referentie)locaties, dat op 11 juli 2023 is vastgesteld door het college, is geconcludeerd dat locatie De Weijver op de hoek Koningspade/Charles van der Nootstraat en De Weijver - beter bekend als het Honden Losloop Gebied (locatie HLG) - het beste perspectief zou bieden vanuit grondpositie en oppervlakte voor de realisatie op korte termijn van permanente woningen voor verschillende aandachtsgroepen. Woningen voor jongeren/starters uit Opmeer en een mix van aandachtsgroepen, waaronder inwoners uit Opmeer die met spoed een woning nodig hebben, maar ook statushouders en arbeidsmigranten die zich hier permanent willen huisvesten). Het college wil weten of er sprake is van zwaarwegende bezwaren ten aanzien van woningbouw op deze locatie of dat kan worden gestart met een ontwikkelplan. En voor welke doelgroepen de woningen dan bestemd zouden moeten zijn. Hiertoe heeft er in de laatste twee maanden van 2023 een participatietraject plaatsgevonden.

De ontvangen reacties zijn per thema gebundeld aan de linkerkzijde van onderstaande tabel. Aan de rechterzijde treft men de reactie of beantwoording aan van de gemeente.

Algemeen

	Ontvangen reacties/ opmerkingen/meningen binnen het participatieproces	Beantwoording gemeente
1	Aanzienlijke toename van het aantal inwoners.	Op locatie zijn 50-60 wooneenheden mogelijk. Dat zijn 120-144 personen. Opmeer heeft ca. 12.180 inwoners. Voor Hoogwoud met 3.980 inwoners zou er sprake zijn van een toename van ca. 3,3 % inwoners. Van een aanzienlijke toename is geen sprake.
2	In de plannen is onvoldoende aandacht besteed aan de ontbrekende/matige infrastructuur op deze locatie en de extra druk die dit zal gaan leggen op alle overige openbare voorzieningen.	Eventuele ontwikkeling van de locatie kan aanleiding zijn om infrastructuur en overige openbare voorzieningen waar nodig te upgraden. Kwantiteitstoename dient hier hand in hand te gaan met kwaliteitsverbetering.
3	Van essentieel belang is dat de gemeente een precair evenwicht dient te vinden tussen de zelfbenoemde (acute) noodzaak van woningbouw op deze plek en het behoud van alle kenmerken die onze buurt veilig en leefbaar houden. Er is een onbalans in het aantal woningzoekenden en het aanbod. Deze onbalans moet z.s.m. worden opgelost, desnoods met tijdelijke woonruimte,	- met de zeven Westfriesse regiogemeenten is geconstateerd dat er de komende jaren 16.000 woningen moeten worden gebouwd in Westfriesland om aan de woningvraag te kunnen voldoen - de gemeenteraad heeft vastgesteld dat er op korte termijn 200-300 woningen nodig zijn voor aandachtsgroepen - de gemeenteraad heeft vastgesteld dat versnelling van woningbouw noodzakelijk is; er is een acuut tekort aan woningen; daarom

	<p>gebruik deze locatie hiervoor. De locatie wordt minder dan 90% van de tijd niet gebruikt, elders is er ruimte voldoende voor de 10%.</p> <p>Ik zou graag dat mijn dochter en/of zoon van 23 en 25 jaar een woning kunnen kopen of huren.</p> <p>Meer woningen voor onze kinderen die nu tot ver in de twintig of later geen huis kunnen vinden op 't dorp en hier wel willen blijven.</p>	<p>investeert de gemeente Opmeer in een 'versnellingssteam woningbouw' om woningen op korte en langere termijn te bouwen.</p> <p>- vanuit de Dorpsraad Spanbroek/Opmeer blijkt dat er een zeer grote en acute behoefte is aan woningbouw voor jongeren/starters</p> <p>- de gemeenteraad heeft een woonvisie vastgesteld, waarin de ambitie wordt onderschreven om snel zorg te dragen voor voldoende woningen voor diverse doelgroepen.</p>
4	<p>Geen draagvlak vanuit de direct aanwonenden.</p>	<p>Het college heeft een opdracht om op korte en lange termijn voldoende woningen te realiseren. Bij de keuze voor het eventueel bestemmen van deze gronden voor woningen vindt er een belangenafweging plaats; belangen van omwonenden en anderen worden afgewogen tegenover het algemeen belang van woningbouw.</p>
5	<p>Op preferentie aangestuurde enquête en participatieavond; er is niet nagedacht over andere locaties; er is al een plan voor deze voorkeurslocatie.</p>	<p>Het afgelopen jaar is meerdere malen aangegeven dat er niet al een plan is voor deze locatie; op basis van een locatieafweging van diverse locaties is er onderbouwd een voorkeurslocatie naar boven gekomen als meest kansrijke locatie. Dit is toegelicht tijdens twee gesprekken met diverse bewoners, een bewonersavond op 02/10/23, een bijeenkomst op 15/11/23 en een terugkoppelingsavond op 11/12/23. Het betreft dus een voorkeurslocatie en er is nog zeker geen definitieve keuze gemaakt.</p>
6	<p>De stap om bewoners actief te kunnen laten meedenken over andere locaties is volledig overgeslagen.</p>	<p>In het Plan van aanpak huisvesting aandachtsgroepen (12/01/23) staat de afweging voor locatie De Weijver beschreven in vergelijking tot andere locaties in de gemeente Opmeer. Uitgangspunt was het zoeken naar ontwikkellocaties waar de gemeente, hetzij via eigendom hetzij via een andere wijze, 'grip op grond heeft' in de grootste kernen Hoogwoud, Spanbroek, Opmeer.</p>
7	<p>Nut en noodzaak zijn niet voldoende aangetoond.</p>	<p>Nut en noodzaak blijkt uit het lokale woonbehoefteonderzoek, diverse beleidsdocumenten en de opdracht van de gemeenteraad om vaart te maken met woningbouw. In het coalitieakkoord, versnellingsplan wonen, de woonvisie en in het beleid voor aandachtsgroepen heeft de gemeenteraad vastgesteld dat er ook op</p>

		<p>korte termijn woningen beschikbaar moeten komen. Daarvoor is versnelde woningbouw nodig. Hiervoor is gekeken naar gronden die in eigendom zijn van de gemeente en waar snel gebouwd kan worden. Hieruit is de voorkeurslocatie De Weijver gekomen als meest kansrijke locatie</p>
8	<p>De financiële onderbouwing rammelt aan alle kanten en is niet of slechts beperkt uitgevoerd.</p>	<p>De financiële onderbouwing was vooral bedoeld om te onderzoeken of er een tijdelijke locatie haalbaar is (10 jaar); het onderzoek gaf goed inzicht dat tijdelijke woningbouw niet financieel haalbaar is, maar wel permanente woningbouw. Vervolgens is op hoofdlijnen een aantal locaties vergeleken om te kijken of de voorkeurslocatie veel afwijkt. Het is geen doorwrochte financiële doorrekening, maar op hoofdlijnen, uitgevoerd door een deskundig planeconoom in opdracht van de gemeente.</p>
9	<p>Het gevolg van woningbouw op deze locatie zal voor ons huiseigenaren een aanzienlijke daling in de waarde van onze eigendommen met zich meebrengen.</p>	<p>Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het een normaal gegeven dat als er planschade optreedt, daar een vergoeding tegenover staat. Als eerste moet worden vastgesteld of er planschade is. Daar hebben eigenaren van woningen recht op. Eventuele ontwikkeling van de locatie kan aanleiding zijn om infrastructuur en overige openbare voorzieningen waar nodig te upgraden. Kwantiteitstoename dient hier hand in hand te gaan met kwaliteitsverbetering. Een eventuele waardedaling of planschade zal dus nog moeten blijken.</p>
10	<p>Bouwen in het buitengebied of op een andere locatie, zoals Hoogwoud-Oost, is aanzienlijk kansrijker. Bouw in de buitengebieden zou niet alleen als uitgangspunt van de gemeente zelf moeten zijn, maar het bouwen in buitengebieden wordt momenteel ook actief door de overheid zelf gepromoot.</p>	<p>In principe moet eerst binnenstedelijk gebouwd worden; pas als daar geen mogelijkheden zijn kan gekeken worden naar het buitengebied. Het duurt nog lang (meerdere jaren) voordat gestart zou kunnen worden met woningbouw in Hoogwoud-Oost. Bouwen in het buitengebied wordt niet gepromoot. Als in het buitengebied gebouwd wordt, dient beargumenteerd te worden waarom dat niet anders (binnenstedelijk) kan.</p>
11	<p>Scheringamuseum Kunstlaan 99 woningen sociale huur</p>	<p>Deze recente ontwikkeling zal worden meegenomen in de afweging om voor de komende jaren woningen voor de doelgroepen te realiseren; als blijkt dat hiermee voldoende capaciteit wordt toegevoegd kan dit gevolgen hebben voor de plannen voor deze locatie.</p>
12	<p>Bouw eerst daar maar eens betaalbare huizen voor jongeren en starters uit</p>	<p>De woningbouw is bedoeld voor jongeren/starters uit Opmeer en een mix van</p>

	Opmeer.	aandachtsgroepen, waaronder inwoners uit Opmeer die met spoed een woning nodig hebben, maar ook statushouders en arbeidsmigranten die zich permanent willen vestigen in onze gemeente.
13	De gewenste woningbouw verplaatsen naar Hoogwoud-Oost	De bedoeling van de beoogde locatie is snel te kunnen bouwen; dit zou mogelijk zijn omdat de grond van de gemeente is. Het duurt nog lang (meerdere jaren) voordat gestart zou kunnen worden met woningbouw in Hoogwoud-Oost.
14	De leeftijdsgrens van starters/jongeren omhoog voor huur of starterslening.	Dit is een goed idee, maar staat los van een eventuele ontwikkeling op deze locatie.
15	Mooi initiatief. Goed dat dit gebeurt.	Goed om te lezen dat er ook positief over het initiatief van de gemeente wordt gedacht.

Leefbaarheid

	Ontvangen reacties/ opmerkingen/meningen binnen het participatieproces	Beantwoording gemeente
1	Afbreuk aan de kwaliteit van het leefmilieu; versobering leefbaarheid.	<p>Het plangebied is vanaf de aanwonenden niet direct toegankelijk. Het plangebied is aan de zijde Pade aan het oog onttrokken voor twee aanliggende woningen door een brede zone met groen en bomen. Het plangebied is aan de zijde Charles van der Nootstraat aan het oog onttrokken voor vijf aanliggende woningen door een brede zone met groen en bomen. Het plangebied grenst aan de achtertuinen van vijf woningen aan de zijde Fuik; vanuit de woningen is het plangebied aan het oog onttrokken door schuttingen; tevens grenst het plangebied aan de zijkant van een woning aan de Fuik.</p> <p>Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het leefgebied van aanliggende woningen; er is geen rechtstreekse verbinding mee, het uitzicht op het gebied is minimaal en het gebied wordt niet door de aanliggende woningen gebruikt. Bij woningbouw verandert het uitzicht; voor de Pade en Charles van der Nootstraat overigens alleen in het winterseizoen als de struiken en bomen minder groen zijn.</p> <p>Eventuele ontwikkeling van de locatie biedt mogelijkheden om de infrastructuur te verbeteren en openbare voorzieningen waar nodig te upgraden. Kwantiteitstoename dient hier hand in hand te gaan met kwaliteitsverbetering.</p>

2	Zwembad Woudmeer is in de zomer vaak tot laat geopend en geeft geluidsoverlast; nieuwe bewoners kunnen dit als negatief ervaren. Bestaat er nu kans dat het zwembad niet geopend kan worden of dat de openingstijden moeten worden aangepast?	Er zijn geen plannen voor verplaatsing van het zwembad of aanpassen van de openingstijden. Eventuele nieuwe bewoners zullen altijd op de hoogte worden gesteld van geluidsoverlast die zij kunnen ervaren. Uiteraard wordt ook rekening gehouden met eventuele hinderwetcirkels.
3	De rust die De Weijver nu uitstraalt moet behouden blijven.	Indien er een plan ontwikkeld wordt zal de rust en groene uitstraling daarin een belangrijk element zijn.
4	Houd rekening met het leefgenot van de direct omwonenden. Zorg voor een fijne buurt.	Ontwikkeling van de locatie zal aanleiding zijn om de infrastructuur onder de loep te nemen en overige openbare voorzieningen, waar nodig, te upgraden. Kwantiteitstoename dient hier hand in hand te gaan met kwaliteitsverbetering.

Verkeer en verkeersveiligheid

	Ontvangen reacties/ opmerkingen/meningen binnen het participatieproces	Beantwoording gemeente
1	Extra verkeersproblemen; toename verkeer zorgt voor onveilige situatie, ook voor fietsende kinderen.	Of dit leidt tot extra verkeersproblemen is iets wat moet blijken uit verkeersonderzoek, dat uiteraard een onderdeel is van het eventuele ontwikkelplan. Deze problemen dienen dan uiteraard goed opgelost te worden, een toename van onveilige situaties is onwenselijk.
2	Onmogelijke ontsluiting en onacceptabele druk op omliggende infrastructuur; aandacht voor een goede ontsluiting en verkeersafwikkeling; er is nu al tekort ruimte om elkaar te passeren.	In het eventuele ontwikkelplan wordt een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt met een voorstel voor ontsluiting. Dan worden ook de effecten op het verkeer doorgerekend. Dit is onderdeel van de verdere uitwerking.
3	Bij een oplevering van 58 woningen zullen er aanzienlijk meer auto's iedere dag de wijk in/uit rijden. Dit is op geen enkele manier op een veilige wijze mogelijk.	De effecten op verkeer worden doorberekend. Op dit moment zijn het veronderstellingen. Verkeerskundig onderzoek zal uitwijzen waar en hoe de wijk ontsloten moet worden, wat voor een effect dit heeft en of het voldoende verkeersveilig is.
4	Toegankelijkheid van hulpdiensten, zowel naar De Weijver als in het dorp zelf, zullen tijdens evenementen gaan leiden tot zeer onveilige situaties.	Uiteraard zal de toegankelijkheid van de hulpdiensten geborgd worden. Dat maakt onderdeel uit van het verkeersonderzoek dat uitgevoerd wordt binnen het eventuele ontwikkelplan.
5	Nu al te druk, te weinig ruimte voor het verkeer, niet overzichtelijk, risico op ongevallen stijgt.	Een verkeerskundig onderzoek maakt deel uit van het eventuele ontwikkelplan. Daaruit zal moeten blijken of en zo ja welke knelpunten er zijn en hoe deze opgelost zouden kunnen worden. Uiteraard is verkeersveiligheid een zeer belangrijk aandachtspunt.

Parkeren

	Ontvangen reacties/ opmerkingen/meningen binnen het participatieproces	Beantwoording gemeente
1	Het verdwijnen van deze locatie zorgt voor een aanzienlijke toename van de parkeerdruk in omliggende straten.	De betreffende locatie is de afgelopen jaren niet of nauwelijks meer gebruikt als parkeerterrein voor bezoekers bij evenementen. De Landbouwtentoonstelling heeft het veld gebruikt voor de opbouw, het in- en uitladen van rundvee en de stalling van alpaca's. Kinderdorp heeft de locatie alleen gebruikt voor opslag. En bij Zomerpop is de locatie ingezet als verzamelplek in geval van calamiteit.
2	Toename van bewoning op genoemde locatie zal leiden tot een nog hogere parkeerdruk in omliggende straten. Door drukte in de weekenden op het sportpark is het parkeren voor bezoekers van de diverse sportclubs nu al een probleem. Toename van bewoning zal leiden tot een hogere parkeerdruk. In de proefverkaveling staan bij 58 woningen maximaal 70 parkeerplaatsen ingetekend. Dit is bij lange na niet voldoende.	De parkeerbehoefte en -oplossing is zeker een belangrijk punt en vormt onderdeel van het verkeer- en parkeeronderzoek in het ontwikkelplan. Gemeente zal daarbij de landelijke parkeernormen hanteren. Bij 58 woningen zijn 70 parkeerplaatsen inderdaad niet voldoende. Dit zal in een eventueel ontwikkelplan moeten worden opgelost.
3	Bij evenementen en sportwedstrijden wordt het veld gebruikt als parkeerterrein; i.g.v. woningbouw is er te weinig parkeerruimte en gaat men parkeren in de wijk wat overlast geeft omdat daar ook geen ruimte is; tijdens evenementen heb je deze parkeerruimte nodig.	De beoogde locatie is de afgelopen jaren niet of nauwelijks gebruikt als parkeerterrein voor bezoekers. De parkeerbehoefte en -oplossing is zeker een belangrijk punt en vormt onderdeel van het verkeer- en parkeeronderzoek in een ontwikkelplan.
4	Hoe gaat de gemeente voorzien in voldoende parkeerplaatsen zodat er niet geparkeerd wordt in de wijk? Zorg voor voldoende parkeerplaatsen bij de nieuwe woningen. Halve veld bebouwen, dan blijft er ruimte voor parkeren.	De parkeerbehoefte en -oplossing is zeker een belangrijk punt en vormt onderdeel van het verkeer- en parkeeronderzoek in het eventuele ontwikkelplan. Gemeente zal daarbij de landelijke parkeernormen hanteren. Bij 58 woningen zijn 70 parkeerplaatsen inderdaad niet voldoende. Dit zal in een eventueel ontwikkelplan moeten worden opgelost.

Sociale veiligheid

	Ontvangen reacties/ opmerkingen/meningen binnen het participatieproces	Beantwoording gemeente
1	Parkeerplaats tegenover de locatie, direct rechts van de ingang van het sport- en recreatiepark De Weijver, aan de Pade is al	De opbouw van een eventuele nieuwe woonwijk zal evenwichtig moeten zijn zodat er voldoende sociale controle is.

	een hangplek voor jongeren en gaat nog meer overlast geven als er huizen voor aandachtsgroepen worden gebouwd.	
2	Houd het terrein open voor toezicht uit de buurt. Zorg voor voldoende straatverlichting, geen donkere plekken en inzet handhaving.	Dit zijn goede aandachtspunten, die uiteraard in een eventueel plan zullen worden meegenomen.

Groen/natuur

	Ontvangen reacties/ opmerkingen/meningen binnen het participatieproces	Beantwoording gemeente
1	gebrek aan de toch al weinig aanwezige groenvoorzieningen in Hoogwoud; een zeer gewaardeerd stuk groenvoorziening gaat voorgoed verloren; groen is belangrijk en steeds schaarser in de gemeente; voor de omwonenden een groene buffer behouden; er verdwijnt weer groen en ruimte in Hoogwoud; een strook groen behouden tussen nieuwbouw en bestaande bouw; laatste groene hart van de wijk	Hoogwoud is een dorp met veel groenvoorzieningen. De locatie is onderdeel van een groot groen sportgebied. Het is op dit moment een met gras begroeid veld, met daaromheen bomen. Het is de intentie om alleen het grasveld te gebruiken voor woningen. De bomen en groene strook aan de Pade en Charles van der Nootstraat zijn geen onderdeel van het plangebied voor woningen. Een eventueel nieuw plan zal met zo min mogelijk verharding worden uitgevoerd en er moet naar de huidige ecologische ambities zoveel mogelijk groen en water worden toegepast.

Functie als hondenuitlaatveld

	Ontvangen reacties/ opmerkingen/meningen binnen het participatieproces	Beantwoording gemeente
1	Het veld wordt iedere dag intensief gebruikt voor het uitlaten van honden door hondenbezitters. Hondenbezitters komen van heinde en ver om hier veilig hun hond uit te laten, omdat dit veld voorzien is van een omheining en zo ook geen overlast geven aan niet-hondenbezitters. Gezien het feit dat park De Weijver gedurende de zomermaanden op gezette tijden al geen losloopgebied meer is voor de honden, zullen de mensen vanuit de wijk bij daadwerkelijke verkaveling van het hondenuitlaatveld op zoek moeten gaan naar de enige andere optie in Hoogwoud voor het laten loslopen van de hun honden, zijnde het bosplan te Hoogwoud.	Dit is een belangenafweging. In hoeverre geldt het belang om een hond vrij uit te laten tegenover het belang voor woningen. In geval van woningbouw zal gekeken worden naar oplossing(en). Wellicht is ook verkleining van het losloopgebied een optie.
2	Het is de enige plek waar honden veilig los kunnen lopen.	Dit is een belangenafweging. In hoeverre geldt het belang om een hond vrij uit te laten

	“Woningbouw is noodzakelijk. Honden poepen wel op een andere plek.”	tegenover het belang voor woningen. In geval van woningbouw zal gekeken worden naar oplossing(en). Wellicht is ook verkleining van het losloopgebied een optie.
3	Er moet een alternatieve uitlaatplek voor honden komen.	Alleen zomers tussen 12.00-16.00 uur is er een verbod voor het loslopen van honden in het recreatiegebied De Weijver en biedt de beoogde locatie een oplossing. In geval van woningbouw zal bekeken worden hoe dit op te lossen, zodat ook zomers tussen 12.00-16.00 uur er een mogelijkheid is op De Weijver voor het loslopen van honden.

Duurzaamheid

	Ontvangen reacties/ opmerkingen/meningen binnen het participatieproces	Beantwoording gemeente
1	Onderzoek bij de provincie de mogelijkheden voor het bouwen in de buitengebieden.	De gemeente voert reeds gesprekken met de provincie t.a.v. bouwen in buitengebieden.
2	Circulaire biobased houtmodulebouw: getrapte meerlaagse bouw zorgt voor betere inrichting van het terrein.	Dit is een goede suggestie; deze nemen wij mee in eventuele planvorming.

Doelgroepen

	Ontvangen reacties/ opmerkingen/meningen binnen het participatieproces	Beantwoording gemeente
1	Een aanzienlijk deel van de woningen in de zeer nabije omgeving is aangemerkt als zijnde bestemd voor sociale huur; op het sportpark is een kleinschalige opvang van aandachtsgroepen gevestigd > dit specifieke stuk draag al meer dan voldoende bij aan spreiding van sociale huur en aandachtsgroepen.	Het woningbouw programma is nog niet bekend. Vastgesteld moet worden hoeveel koop- en huurwoningen er komen voor welke doelgroepen. Uitgangspunt is een normale woonwijk, waar diverse doelgroepen wonen.
2	Geen evenredige spreiding van aandachtsgroepen over de gehele gemeente; waarom worden er geen aandachtsgroepen gevestigd in de omliggende dorpen? Dichtbij worden ook al Oekraïense vluchtelingen opgevangen. In de buurt is al veel sociale woningbouw en opvang van Oekraïners.	In de gehele gemeente, ook in de kleine kernen zoals Aartswoud en de Weere, worden aandachtsgroepen geplaatst in bestaande en nieuwe woningen.
3	De gemeente weigert officieel te bevestigen dat een 50%-50% verdeling van nieuwe inwoners gegarandeerd is.	Uitgangspunt is minimaal 50% jongeren/starters en 50% spoedzoekers, statushouders en arbeidsmigranten die zich permanent willen vestigen in de gemeente.