

Nota van Uitgangspunten

Transformatie Recreatiepark West-Friesland naar ‘Wonen’

Gemeente Opmeer 7 Reactie parkbestuur 5 juli 2024



 nei 2024

**Reactie gemeente
Opmeer**

1	Groen landschap als raamwerk en drager van het plan		Dit is in principe een goed uitgangspunt. De parkachtige sfeer is een van de belangrijkste waarden om te behouden en zo mogelijk te versterken. Dit kan ten opzichte van de reguliere woonwijken in Opmeer een exclusief woonmilieu worden. De huidige omvang van de groenstructuur en de kwaliteit daarvan lijkt op basis van luchtfoto's beperkt. Centraal door het plangebied loopt een 'groen as', maar hier zijn veel achterkanten/zijkanten naar gericht.	De hoeveelheid wooneenheden is in aantallen minder dan de huidige nieuwbouw woonkernen. Door het creëren van bijvoorbeeld een open (voortuin)karakter kan het beeld van groen verder versterkt worden. De kavels zijn behoorlijk diep (circa 27 m of dieper); dat maakt verbreding van de openbare profielen naar 7-8 m goed mogelijk. Goede verlichting draagt verder bij aan de sociale veiligheid. Daarmee ontstaat een ruimtelijker en groener beeld, zeker indien een meer uniforme groenopzet en vermijden van schuttingen wordt geregeld (dat is privaatrechtelijk goed mogelijk). De beleving van een parkachtige omgeving met bescheiden grootte woningen versterkt het karakter. Met een goed uitgekiend ontwerp (voorbeelden Park Vogelenzang / Bennebroek en Kerkebosch / Zeist) is het groen karakter het USP van het park.	In een situatie waarbij de VVE eigenaar/beheerder is van de openbare ruimte: Het groene straatbeeld heeft deels te maken met de inrichting van de openbare ruimte en deels de groene inrichting van de percelen (voortuinen). Het toekennen van 2 a 3m1 per perceel aan de openbare ruimte, geeft vanuit stedenbouwkundig oogpunt voldoende ruimte om een groen straatbeeld te creëren. Kerckebosch is een goed voorbeeld waar het landschap als het ware doorloopt over de kavels. Groene voortuinen, met lage groene hagen dragen hier voor een groot deel bij aan de groenbeleving. In Kerckebosch komen ook zeker bredere straatprofielen voor, maar de smallere woonstraten (met een groene uitstraling) zijn circa 9m breed. Gezien de huidige straatjes van de Perelaer circa 4m breed zijn is een dergelijk straat profiel haalbaar als er 2 - 3 m1 per perceel wordt toegevoegd aan het straatprofiel.
---	---	--	--	---	--

2	Een extensief woonmilieu		Om tot een aantrekkelijk woonmilieu te komen dient er een sterk groen (openbaar) raamwerk te worden gerealiseerd. Momenteel bestaat een groot aandeel van het terrein uit uitgeefbaar terrein. De dimensionering van de openbare ruimte dient te worden vergroot, zodat er ruimte ontstaat voor ontspanning, bewegen, spelen en ontmoeten. Het uitgangpunt is een extensief woonmilieu te realiseren met een maximale woningdichtheid van 20 wo/ha. Binnen de planlocatie is, naast de infrastructuur, momenteel reeds ruim 1 Ha in gebruik als publieke ruimte gericht op ontspanning, bewegen, spelen en ontmoeten. Hetgeen neerkomt op c.a. 8,5% van de oppervlakte van de planlocatie. En om dit in perspectief te plaatsen, in het meest recente deel van de wijk Oosterpolder in Zwaag (o.a. inlaagdijk en veendijk) zijn twee speeltuinen opgenomen met een totaal oppervlakte van ruim 2.600 m². Hetgeen neerkomt op c.a. 2,5% van de oppervlakte van de planlocatie. Ten aanzien van de planlocatie in haar geheel is de woningdichtheid c.a. 24 per hectare, dit is aanzienlijk minder dan de huidige nieuwbouw woonkernen van 40-80 huizen per ha. Dit in combinatie met het gegeven dat er slechts kleine woningen gebouwd kunnen gaan worden geeft een aanzienlijk groener en extensiever karakter dan een reguliere woonwijk. Met de toevoeging van de (noodzakelijke) groenzone van de Veken 4 zal de dichtheid verder worden verlaagd naar <20 huizen per ha. Noot: de groenzone tussen het bedrijfsterrein is steeds nodig als gevolg van milieuzonering van het bedrijfsterrein. En maakt daarmee ook onderdeel uit van het plangebied.  Het verder terug brengen van de intensiteit met de doelstelling tot het realiseren van betaalbare huizen voor kleine huishoudens (starters, senioren, kleine gezinnen). Dus als men te veel op deze waarde inzet, dan kan dat ten koste gaan van die andere waarde en komen de beoogde doelgroepen prijstechnisch niet meer aan bod.	Het doel is een extensief woonmilieu te creëren. De 20 woningen per hectare geven richting vanuit stedenbouwkundig oogpunt aan deze ambitie. Het verbreden van de openbare ruimte in de woonstraten, waarbij circa 3m van de percelen bij de openbare ruimte wordt getrokken, zal een belangrijke bijdrage leveren aan het exclusieve, groene woonmilieu. Er zijn inderdaad voorbeelden van nieuwbouw in woonkernen met een woningdichtheid van 40 tot 80 woningen per hectare, maar dit sluit niet aan bij de gewenste ambitie van een exclusief, groen woonmilieu. Het ligt daarmee ook in lijn met een van de laatste woninguitbreidingen Heerenweide, dit heeft een woningdichtheid van ca 20-25 wo/ha. In principe moet het ontwerp worden gerealiseerd binnen het plangebied. In hoeverre daarbij ook aandacht kan worden geschonken aan de groenzone om de
---	--------------------------	--	--	--

3	Autoluw park		Gecombineerd met het uitgangspunt een groen woonlandschap te maken kan een autoluw park deze kwaliteit versterken: de verblijfskwaliteit staat voorop en de auto is te gast. Is het vanuit	Alle bestaande kavels beschikken of 1 of 2 parkeerplaatsen. Met laadvoorzieningen en deelauto's kan op 1 of meerdere centrale parkeerplaatsen de autobewegingen van- en naar de huizen worden beperkt. Voor bezoekers zijn (conform de CROW richtlijnen) grotere loopafstanden geen probleem. Dat is ook in de huidige situatie het geval. Voor bewoners betekent dit een aanzienlijke vermindering van comfort (denk aan boodschappen uitladen of minder goed ter been zijnde bewoners). Op de	Bij de woning, behalen parkeernormen van de gemeente (Nota parkeernormen 2016), uitsluitend vervoersauto's (geen caravans).
4	Centrale parkeerclusters		Indien één of twee grote centrale parkeerplaatsen bij de entree gemaakt worden, is de loopafstand van parkeren tot woning in bepaalde gevallen groot. In het algemeen geldt dat het acceptabel is dat het parkeren binnen maximaal 100 meter mogelijk is, zowel voor bewoners als bezoekers. Vanuit dat opzicht lijkt het beter om meerdere parkeerclusters op het terrein te maken.	Ervan uit gaande dat er op eigen terrein minimaal ruimte is voor 1 auto, is voor de tweede auto c.q. de bezoekersauto het overkomelijk om een lagere loopafstand dan 100 meter te overbruggen. Een looptijd van 3 a 4 minuten lijkt ons inziens acceptabel. Conform landelijke CROW richtlijnen voor moderne woonwijken zijn loopafstanden t/m 400 m acceptabel. Daarnaast zou in combinatie met de randweg naar mogelijkheden gekeken kunnen worden.	Behoeft uitwerking van parkbestuur. Het parkeren buiten de parkeernorm moet opgelost worden middels parkeerclusters (rekening houdend met maximaal loopafstand 150m).



5	De wegenstructuur met doodlopende straatjes en smalle wegprofielen is een aandachtspunt.		De minimale breedte voor een 1-richting weg is 3m voor een rijbaan, daarnaast ruimte voor kabels en leidingen. Voor een weg in 2-richtingen is minimaal 4,2 m nodig voor de rijbaan. Het is niet gewenst om doodlopende straten met een lengte > 40 m te maken. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst om een doorlopende wegenstructuur te maken, kan ook met alleen doorlopende wandel- / fietspaden. Om sociale interactie / ontmoeting te stimuleren en weggestopte woonerven te voorkomen. Het aanbrengen van een nieuwe lus aan de buitenzijde kan een	In de huidige opzet levert het wegennetwerk met doorlopende straten voor bewoner en brandweer geen directe bezwaren op. Aan de zuidzijde van het park kan een verhard fietspad (met auto noodontsluiting) de doodlopende straten oplossen. Dit wandel of fietspad is/was reeds ingetekend bij het potentieel te realiseren Veken 4 terrein. Aan de noordzijde van het park is en verhard wandel of fietspad minder eenvoudig realiseerbaar. Aan de uiterste randen van het park kan gekeken worden of de drie autolussen middels een verhard fietspad (met een auto noodontsluiting) met elkaar verbonden kunnen worden. Tezamen met een goede verlichting en lage beplating zal dit de sociale controle ten goede komen.	Geen doodlopende wegen binnen het park ten behoeve van de sociale veiligheid en hulpdiensten.
					
6	BBL (Bouwbesluit)		Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet maakt het Bouwbesluit plaats voor het Besluit Bouwwerken Leef omgeving (Bbl). Op hoofdlijnen wordt	Voorbeeld verhard wandel en fietspad, met enkele grondeigenaren dient hiervoor overeenstemming gevonden te worden.	
7	Verbinding met Opmeer		De locatie aan de andere zijde van de N241 A.C. de Graafweg is niet gunstig voor een	Bij nieuwbouw dienen de woningen aan het Bouwbesluit te voldoen. De intensiviteit met het huidige gebruik en recente opening van het COA zal v. w.b. oversteken bij de AC de Graafweg niet veranderen. Het verbeteren van de situatie is zondermeer een pre.	Bij de transformatie naar permanent wonen dient op kavelniveau een omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Vervolgens wordt die aanvraag getoetst aan het Bbl getoetst. Er ligt een plan voor COA, maatregelen zijn beperkt, als dit permanent wonen wordt is dit een goede reden om

8	Watercompensatie		De omzetting van recreatiepark naar woningen zal gepaard gaan met een toename van verharding (wegen, parkeren, verhard oppervlak op perceel ...). Ten behoeve daarvan is watercompensatie nodig. Dus ruimte voor meer water in het plangebied van de Perelaer. Uitgangspunt hiervoor is op grond van regelgeving van het waterschap dat 10% van de toename van verharding boven de 800m2 moet worden gecompenseerd. Bij een toename van meer dan 2000 m2 wordt een maatwerkberekening gemaakt.	Voor de woningen is er geen verhardingstoename. Bij de Chalets is aannemelijk dat het bebouwde oppervlakte toeneemt met 20-25%. Met de nieuwbouw kan het hemelwater en rioolwater gescheiden en eventueel deels op eigen terrein worden opgevangen (bijvoorbeeld door meer water en of berging voorzieningen). In overleg met het waterschap zal gekeken moeten worden of en welke impact dit heeft en hoe kan worden voorzien in watercompensatie. Bij de ontwikkeling van Veken 4 is een enorm waterbasis gepland, krachten kunnen hier mogelijk verenigd worden.	Tzt berekenen.
9	Openbare ruimte en voorzieningen		Groene landschap/milieu (grotendeels) in openbare ruimte verankeren	Akkoord	Akkoord
10	Openbare ruimte en voorzieningen		Het terrein moet openbaar toegankelijk worden voor een ieder	Akkoord	Akkoord

11	Openbare ruimte en voorzieningen		Overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente betekent dat aan gemeentelijke uitgangspunten voor wegbreedtes, onderhoudsstroken en ruimte voor kabels en leidingen moet worden voldaan (uitgangspunten vergelijkbaar met Lior)	In aanvang is uit te gaan van exploitatie zoals nu geregeld via de VVE	Hetgeen betekent dat er geen wijzigingen in breedte van wegen wordt aangebracht?
12	Openbare ruimte en voorzieningen		Voldoende ruimte voor onderhoud paden en wegen en ruimte voor kabels en leidingen	Akkoord	
13	Openbare ruimte en voorzieningen		Centrale voorzieningen voor gescheiden huisvuilinzameling	Reeds aanwezig	t.z.t. contact opnemen met HVC
14	Parkeren		Uitgangspunt is dat aan de Nota parkeernormen moet worden voldaan: https://lokaleregelgeving.nl/CVDR434189 Parkeernorm eengezinswoning vanaf ca. 80 m2 = 1,8 pp/woning. Bij clustering op het terrein moet rekening worden gehouden met een aanvaardbare loopafstand tot alle percelen (100 – 200m).	De bestaande woningen hebben allen een inhoud van <80m2. De nieuw te bouwen woningen op het chalet gedeelte zullen deels kleiner worden dan 80m2.	Bij de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen dient rekening te worden gehouden met de nota parkeernormen. Voor eenpersoons woningen <80 m2 geldt een parkeernorm van 1,3. Als deze woningen als eengezinswoning zijn, dan geldt een parkeernorm van 1,8 pp
15	Verkeer		De toename van de verkeersbeslasting op de Opmeerderweg en de ontsluiting op de A	Ondergeschikt aan de verkeerstrafic van de Veken 4 en naar verwachting niet sterk afwijkend van het huidige verkeersaanbod.	Akkoord

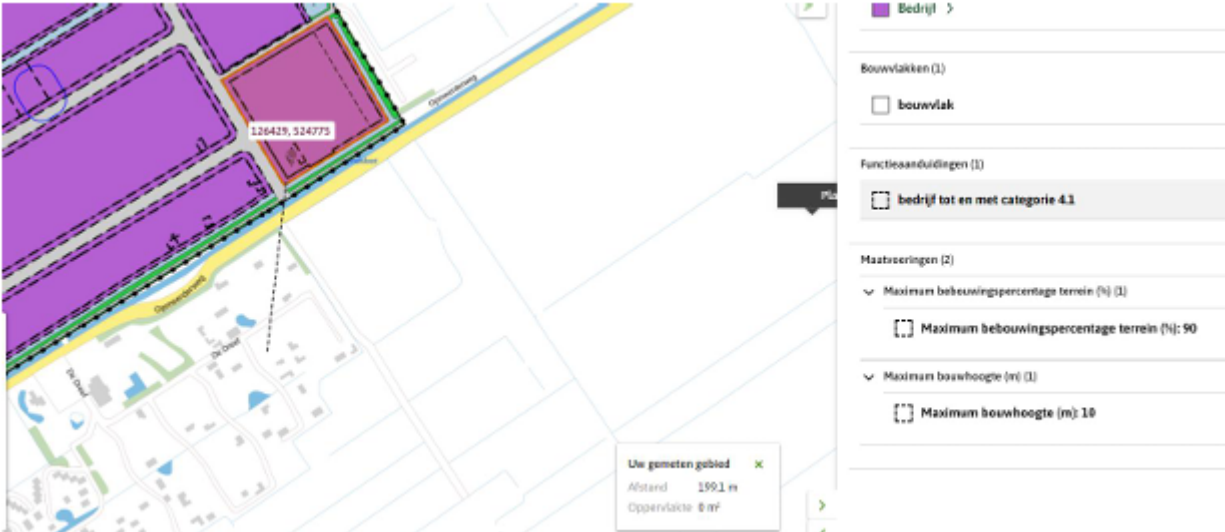
16	Verkeer		Een tweede ontsluiting is nodig (veiligheid/hulpdiensten)	Akkoord.	Visueel maken
17	Verkeer		Vanaf het park moet een goede ontsluiting en route aanwezig zijn voor voetgangers en	Akkoord.	Hier gaat de gemeente over. Eis vervalt.
18	Verkeer		De wegen op het park moeten voldoen aan de richtlijnen voor bereikbaarheid voor hulpdiensten: https://www.vrnhn.nl/sites/vrnhn/files/downloads/20211115%20Handreiking%20Bluswatervoorziening%20En%20Bereikbaarheid%20VRNHN%202021%20%20Definitief%20concept.pdf In Hoofdstuk 7 staan de uitgangspunten voor de lengte van		
19	Verkeer		b. Erftoegangswegen hebben een minimale berijdbare breedte van 4,5 meter waarbij andere verkeerdeelnemers kunnen uitwijken	In aanvang is uit te gaan van exploitatie zoals nu geregeld via de VVE, verbreding naar de toekomst is mogelijk.	Zie punt 18.
20	Verkeer		c. Naast de voorkeursroute moet een willekeurig adres vanaf een doorgaande weg in via een tweede onafhankelijke route bereikbaar zijn	Dat kan via een randweg en doorlussing.	Zie punt 18.

21	Verkeer		d. Voor doodlopende wegen gelden bijzondere eisen qua wegbreedte (afhankelijk van eenrichtingsverkeer), keermogelijkheden, lengte en aantal adressen die hieraan gelegen mogen zijn		Zie punt 18.
22	Wonen		De nieuwe woningen mogen niet ten koste gaan van de in regionale afspraken toegekende beschikbare woningbouwprogrammering voor de gemeente Opmeer van 825 woningen voor de periode 2022 - 2030.	Dit moet met de provincie afgestemd worden.	Afstemming regio loopt.
23	Wonen		Uitgangspunten Woonvisie 2023-2028 a. Percentage sociale huur		Stemmen wij nog intern af.
24	Wonen		b. Doelgroepen		Stemmen wij nog intern af.
25	Wonen		Betaalbaarheid, eventueel verevening op gemeenteniveau: a. 65% of meer valt binnen betaalbaar segment (koop , € 390.000, sociale huur , 808,06 of middenhuur tot € 1100,--) b. 30%	Voorstel is om hier volledig in te zetten op betaalbare woningen (midden koop of huur). Bij sociale huur kan transformatie niet uit. Als tegenprestatie zijn er ook geen dure woningen. Hiermee ontstaat een sterke vergroting van het bereikbare aanbod voor de grote groep mensen die niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.	Stemmen wij nog intern af.
26	Complementaire woonproducten		1. Doorstroming kleine huishoudens 60 jaar a. 30% nultreden woningen b. Zorgaangepaste woningen	Alle nieuwe woningen hebben 1-2 bouwlagen en zijn steeds levensloop bestendig te maken.	Stemmen wij nog intern af.

27	Complementaire woonproducten		2. Minimaal 12 geclusterde woningen met gemeenschappelijke ruimte/gedeelde voorzieningen	Hier afwijking nodig.	Stemmen wij nog intern af.
28	Complementaire woonproducten		3. Plan draagt bij aan huisvesting jonge, kleine huishoudens en bestaan voor minimaal 10% uit middenhuur en/of goedkope koopsegment.	Dit plan draagt bij uitstek bij aan starters; deze komen in heel veel gevallen (en zeker als beiden werken) niet in aanmerking voor een sociale huurwoning.	Stemmen wij nog intern af.
29	Complementaire woonproducten		4. Plan draagt bij aan onderscheidend woonmilieu	Het plan is bij uitstek een 'eigen' en dorps woonmilieu, waarbij het landschap de drager is. Er is relatief weinig infra en parkeren is efficiënt opgelost. Het plan is circulair (behoud infra en deel woningen). De nieuwbouw wordt energiezuinig. Door het vele groen en water is het plan eenvoudig natuurinclusief en biodivers te maken. Het is een gezonde woonomgeving.	Stemmen wij nog intern af.
30	Duurzaamheid		1. Circulair		Verder uitwerken.
31	Duurzaamheid		2. Zeer energiezuinig		Verder uitwerken.
32	Duurzaamheid		3. Draagt bij aan klimaatadaptatie		Verder uitwerken.
33	Duurzaamheid		4. Draagt bij aan natuurinclusiviteit en biodiversiteit		Verder uitwerken.
34	Duurzaamheid		5. Draagt bij aan gezonde leefomgeving		Verder uitwerken.
35	Duurzame mobiliteit		1. Nieuwe woningbouw zoveel mogelijk in nabijheid van OV-knooppunt	Door centrale parkeerterreinen is deelmobiliteit eenvoudig in te voeren. De locatie sluit aan op busnetwerken.	Akkoord
36	Duurzame mobiliteit		2. Duurzame mobiliteit is integraal onderdeel plan (minimaal zilver op onderdeel mobiliteit van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen)	Dat is hier bij uitstek mogelijk door centrale parkeerterrein bij de ontsluitingen.	Akkoord
37	Versnelling		Afspraken om binnen 5 jaar na initiatief	Hierover is nader in gesprek te gaan. Experimenten op korte termijn zijn mogelijk. Het park kent beperkt slechte delen. 'Ownership' van bewoners daar zal sterk bijdragen aan de sociale veiligheid.	Geen opm. vanuit civiel.

38	Transformatie fasering		De transformatie moet in een acceptabele termijn plaatsvinden.	Akkoord	Akkoord
39	Transformatie fasering		Binnen deze termijn worden afzonderlijke afspraken gemaakt over de realisatie van de openbare ruimte en de transformatie van de recreatieobjecten.	Akkoord	
40	Transformatie fasering		Het einddoel is volledige transformatie naar een nieuwe functie. Functiemenging is – behoudens een begrensde transformatiefase – niet gewenst.	Akkoord	
41	Transformatie fasering		Gaat het van volledig recreatie naar volledig wonen of is een permanente mengvorm	Percentage geschat die hier gebruik van wenst te maken circa 10-15%.	Mengvorm niet aan de orde. 100% transformatie.
42	Exploitatie		Grondgebruik (ook van gemeentegrond) buiten de kadastrale begrenzing van het recreatiepark moeten bekostigd worden uit de exploitatieopzet	De benodigde rondweg is reeds ingetekend op de Veken 4, hiervoor is geen noodzakelijke bijdrage benodigd.	Klopt maar voorzieningen ten behoeve van het park moeten worden betaald door de parkeigenaren.
43	Exploitatie		Kosten van ambtelijke inzet voor realisatie van het transformatieproject worden bekostigd uit de exploitatieopzet.	Er is hiervoor recentelijk een subsidie aanvraag gedaan bij de overheden.	Zie punt 42, inzet ambtelijke uren.

44	Exploitatie		Over de inzet van handhaving door de gemeente én over de inzet van overige gemeentelijke instrumenten ten dienste van de transformatie (bijvoorbeeld het voorkeursrecht gemeente) worden in het transformatieplan nadere afspraken gemaakt.	Graag verduidelijking.	Zie punt 43, inzet ambtelijke uren.
45	Exploitatie		Bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen á € 2500,-- per woning (beleidsuitgangspunt bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen).	De woningen zijn al aanwezig.	Voor de bestaande woningen brengen wij geen kosten in rekening. Voor nieuwe (extra) woningen rekenen wij een nader vast te stellen bedrag.
46	Exploitatie			Noot: opkopen van het terrein en transformatie naar werken leidt tot tekorten van tientallen miljoenen en een lang en slepend proces (zie rapportages adviesbureaus). Transformatie is niet eenvoudig. Er ontstaan geen grote winsten want er zullen de nodige investeringen in infra en woningen moeten plaatsvinden; middeldure woningbouw is bijna nergens in Nederland op dit moment rendabel. Kort en goed: een alternatief zoals voorgesteld leidt niet tot grote winsten bij de bewoners maar zorgt wel voor betaalbare woningen in een eigen milieu en is voor de gemeente een veel minder kostbaar alternatief. Maatwerk en ‘out of the box’ samenwerken zal hier nodig zijn en dat voorbij gaat aan regulier beleid. Partijen moeten elkaar wat gunnen om het mogelijk te maken. Er zal wellicht zijn op subsidies en bijdragen mogelijk. Dat wordt meegenomen.	

47	Milieuzonering		Afstanden van kwetsbare bestemmingen (woningen) tot bedrijfspercelen op de Veken 1-3 met bedrijfscategorie 4.1 moet een afstand van richtafstand 200m tot rustige woonwijk. Deze afstand is 100m als van gemengd gebied wordt uitgegaan.		
48	Geluidsbelasting bungalows langs A.C. de Graafweg		Voor de percelen grenzend aan de A.C. de Graafweg moet onderzocht/onderbouwd worden dat hier sprake is van een	Akkoord.	

49	Externe Veiligheid		Aangetoond moet worden dat wordt voldaan aan de grenswaarden voor plaatsgebonden risico en rekening worden gehouden met eventuele beschermende maatregelen binnen aandachtsgebied als gevolg van de opslagtanks op het eigen terrein.	Voor zover ons bekend niet aanwezig op de individuele kavels. De geluidbelasting zal nader beoordeeld moeten worden; wellicht is afscherming nodig op plaatsen. Idem externe veiligheid. T.a.v. de milieuzonering van De Veken 1-3 is de afstand tot de huidige bebouwing (waaronder bestaande woningen buiten het recreatiepark) punt van nader onderzoek. Uit de atlas van de leefomgeving blijkt dat het huisje met de hoogste geluidsbelasting vanuit de AC de Graaf weg c.a. 65 dB aan geluid op de gevel te verduren heeft. Meting ter plekke (let wel geen gekalibreerde meetapparatuur) geeft een meting <65db.	later onderzoeken.
----	--------------------	--	--	---	---------------------------

