

HERONTWIKKELING 'T WEIJVER PROGRAMMA VAN EISEN

ONDERDEEL VAN CENTRUMONTWIKKELING VENHUIZEN, DRECHTERLAND



Vastgesteld door de gemeenteraad
16 DECEMBER 2019

Programma van Eisen

Een programma van Eisen (PvE) is een document waarin de ambities, randvoorwaarden en uitgangspunten voor de (her) ontwikkeling van een gebied worden opgesteld. Dit Programma van Eisen betreft het gebied achter de voormalige gemeentehuis, De Roode Leeuw en de Tuinstraat 3-5 in Venhuizen. Op basis van het PvE kan een stedenbouwkundige en architectonische uitwerking worden uitgevoerd. Parallel kan een bestemmingsplan-procedure worden opgestart.

Het PvE 't Weijver is opgesteld met input van het Centrumplan Venhuizen 2017, buurtoverleg en een ambtelijke projectgroep.

In opdracht van

gemeente Drechterland

Inhoud en vormgeving

projectgroep Centrumplan Venhuizen

BREEN stedenbouw

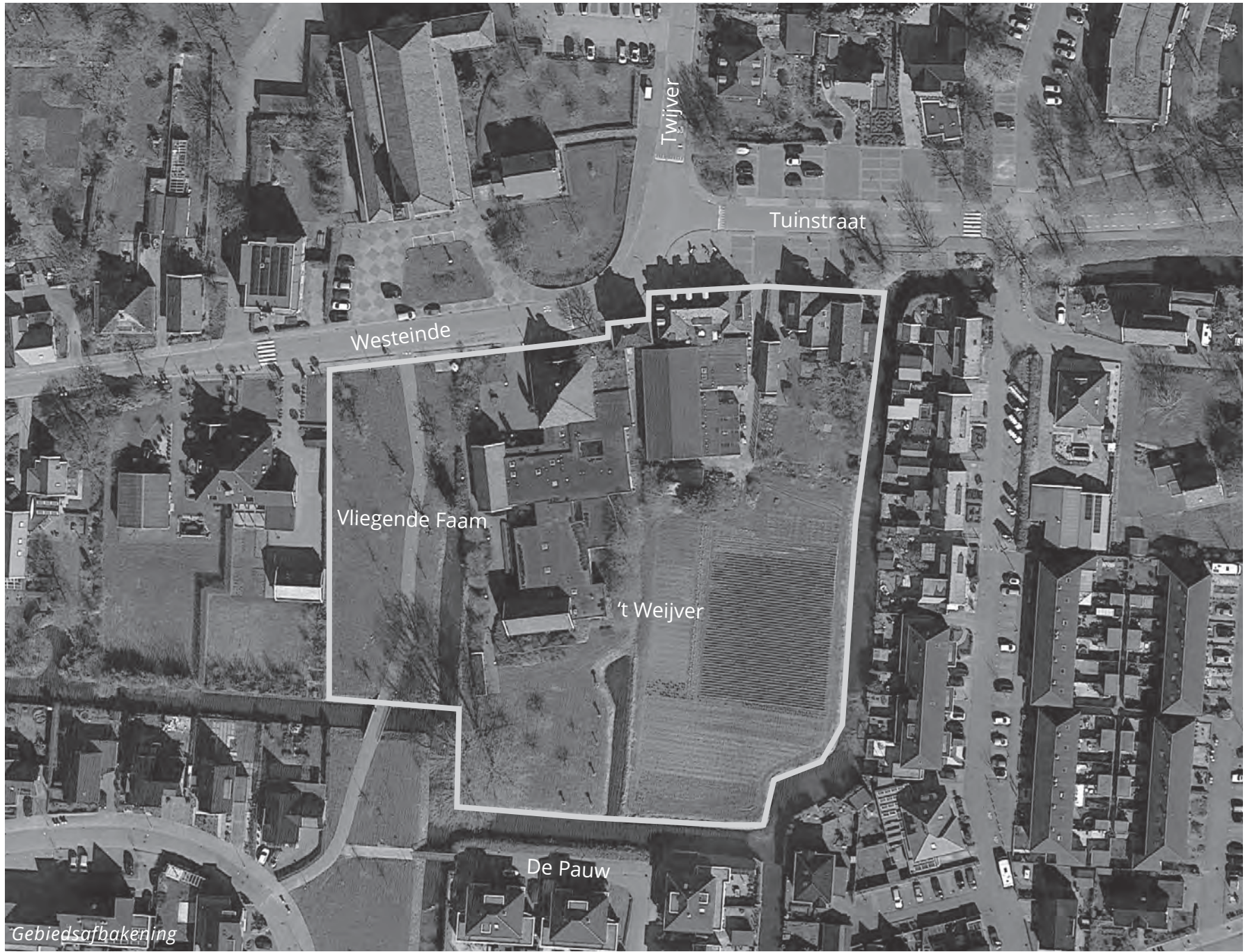
Vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2019

PROGRAMMA VAN EISEN HERONTWIKKELING 'T WEIJVER

INHOUDSOPGAVE

• Inleiding	5
• Huidige situatie	7
• Randvoorwaarden	10
• Uitgangspunten	12
• Kansen voor woningbouw	20
• Omgevingsfactoren	22
• Communicatie en afstemming	25

BIJLAGEN	26
-----------------	-----------



Twijver

Tuinstraat

Westeinde

Vliegende Faam

't Weijver

De Pauw

Gebiedsafbakening

INLEIDING

Achter de stolp van het voormalige gemeentehuis, De Roode Leeuw en de Tuinstraat 3-5 is grond vrijgekomen of hebben gronden het potentieel om voor herontwikkeling in aanmerking te komen. Merendeel van het gebied is onbebouwd. Op de gemeentelijke kavel staat een gebouw dat tot voorkort als gemeentehuis dienst heeft gedaan.

De potentiële ontwikkelruimte is niet goed zichtbaar maar ligt zeer centraal in het dorp. Deze ligging creëert potenties en scheidt verwachtingen. Zeker als de percelen niet als losse gebiedjes worden gezien maar als één integraal te herontwikkelen gebied.

Dit Programma van Eisen (PvE) staat niet op zich. Het komt direct voort uit het Centrumplan van 13 april 2017 (vastgesteld juni 2017) waarin ambities en wensen van het dorp en de gemeente zijn vastgelegd. Dit Centrumplan wordt in 2019 verder uitgewerkt in een Ontwikkelplan Venhuizen. Dit is een meer specifiek ontwikkelkader waarin de basis van de op te stellen Programma's van Eisen voor meerdere locaties wordt beschreven. Het Ontwikkelplan borgt tevens de samenhang tussen de diverse initiatieven en ontwikkelingen. Daarbij moet gedacht worden aan bereikbaarheid, parkeren, veiligheid,

groenstructuren, bouwprogramma's, bouwlogistiek etc. Het Ontwikkelplan vormt ook de basis voor overleg en participatie met bewoners en andere belanghebbenden in Venhuizen (en omgeving). In het geval van de herontwikkeling van de gemeentehuislocatie en aangrenzend perceel gaat het om overleg met belangstellenden voor hergebruik van enkele gebouwen, de kerk, omwonenden en ondernemers.

PROGRAMMA VAN EISEN

Met het opstellen van het PvE wordt de eerste stap voor de herontwikkeling gezet. De verwachting is dat dit PvE in het vierde kwartaal van 2019 wordt vastgesteld zodat er vervolgens aan definitieve (verbouw) plannen en benodigde juridische kaders kan worden gewerkt.

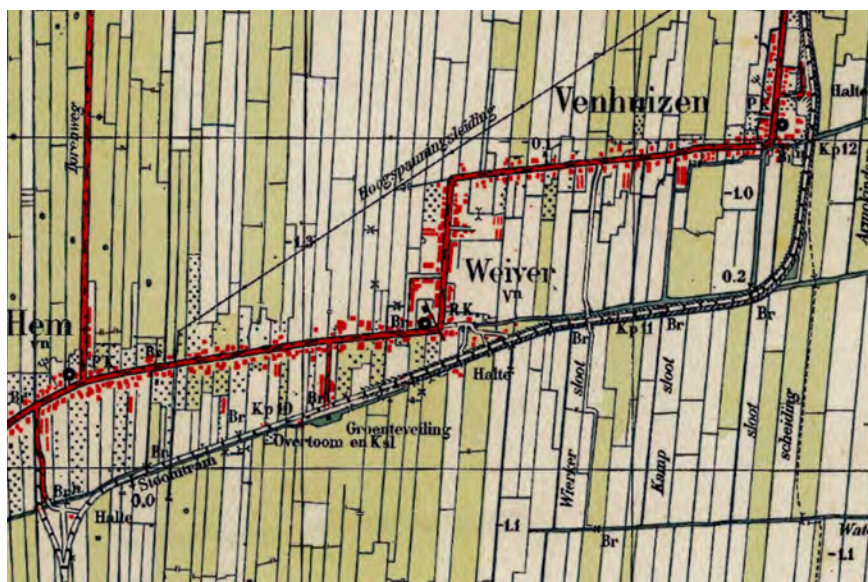
Dit PvE is gericht op een herontwikkeling richting wonen. In bestaande oude panden aan Westeinde en Tuinstraat kunnen ook niet-woonprogramma's zoals voorzieningen worden gehuisvest. Deze herontwikkeling is in lijn met het raadsbesluit uit maart 2019. In een vervolgstap worden selectiecriteria voor toekomstige functies en invulling vastgesteld.



HUIDIGE SITUATIE

De gronden hebben diverse gebruiksvormen gekend. In het recente verleden was de gemeente Venhuizen op de middenkavel (755) gehuisvest. Het gebied aan de westzijde (4652) is altijd onbebouwd geweest. Aan de oostzijde liggen enkele particuliere kavels. De Roode Leeuw heeft twee percelen (757 en 758) in elkaars verlengde. Daarnaast, aan de oostzijde, liggen kavels van een particulier (2333 en 2334). De onbebouwde delen zijn groen en deels als akker in gebruik. Dit is voor eigen gebruik.

Kaartbeeld met tram en halte aan zuidzijde van ontwikkellocatie

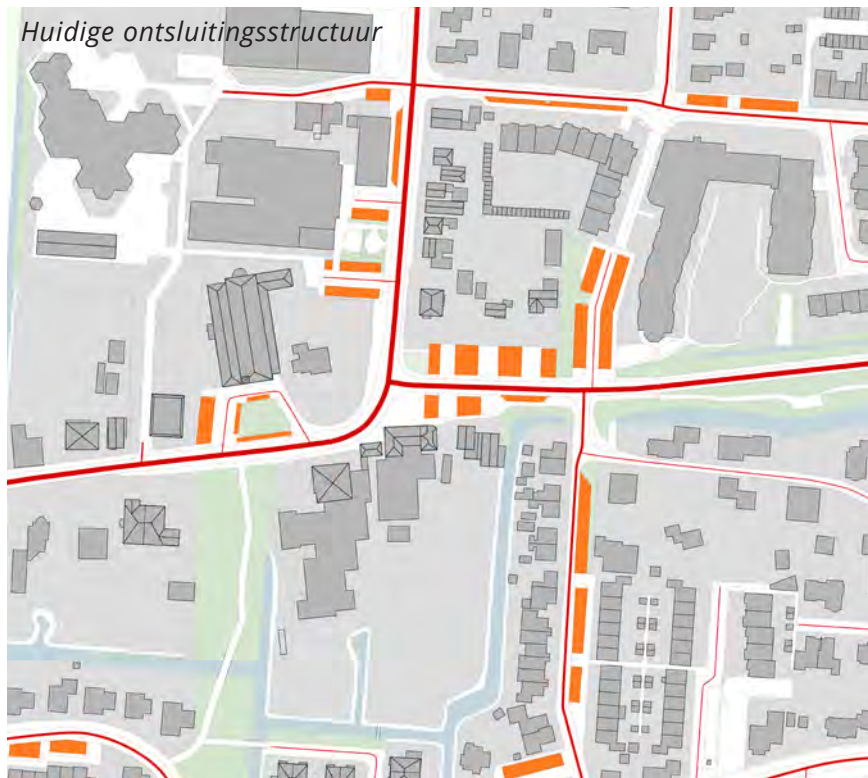


Tussen de Roode Leeuw en de gemeentelijke stolp ligt het Koggehuis (756). Dit rijksmonument is het voormalige raadhuis en nu in gebruik bij de *Historische vereniging Suyder Cogge* en wordt af en toe voor speciale gelegenheden gebruikt. Het hoofdvolume is rechthoekig en telt twee verdiepingen. Het gebouw is gedekt door schilddak met dakkapel. De dakkapel versierd met gebeeldhouwde natuurstenen kluwstukken, schildhoudende leeuw en een cartouche met 1662, dit alles afkomstig van een ouder gebouw.

Voorgevel van Koggehuis en zijgevel Roode Leeuw







ONTSLUITING

De kavels hebben hun adres aan Westeinde en de Tuinstraat. Parkeren vindt plaats in de aangrenzende straten. In de Tuinstraat is een ruim aanbod aan parkeerplaatsen. Deze ruimte wordt voor enkele evenementen zoals de jaarlijkse kermis gebruikt.

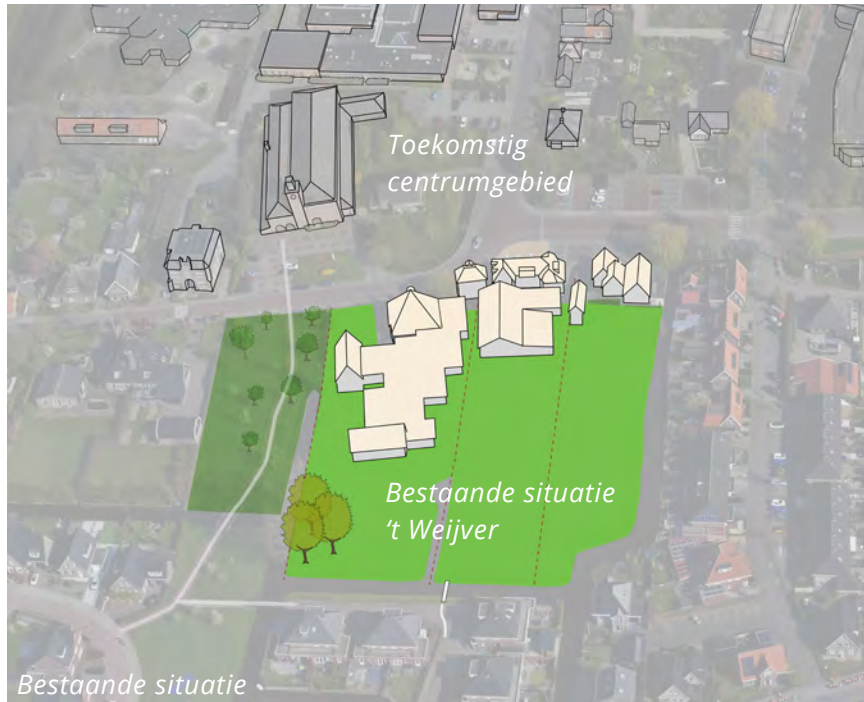
GROEN

Merendeel van de ruimte in het plangebied is onverhard. Gebied rond de Vliegende Faam is een grasveld (geschikt voor evenementen) met enkele fruitbomen. Op de gemeentekavel staan drie grote populieren. Achter de Roode Leeuw staan enkele knotwilgen in een grasveld. Op de particuliere kavel ligt een akker.

Kermis op de Tuinstraat



RANDVOORWAARDEN



Om tot de herontwikkeling van 't Weijver en omgeving te kunnen komen is een aantal harde randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd. Deze randvoorwaarden borgen de gewenste kwaliteit en gebruiksmogelijkheden. Afstemming met de omwonenden en andere belanghebbenden is hierbij belangrijke input geweest.

MAXIMALE KAVELOMVANG

Het ontwikkelgebied bestaat uit de gemeentekavel, de kavels van de Roode Leeuw en de Tuinstraat 3-5. Het ontwikkelgebied is 8.090 m². De groene kavel waar de Vliegende Faam ligt wordt niet bebouwd. Dit wordt hooguit gebruikt voor een deel van de gebiedsontsluiting.



MAXIMALE BOUWHOOGTE

In de dorpsvisie uit 2017 is de bebouwing langs de Tuinstraat en Westeinde als karakteristiek bestempeld. Deze bebouwing is een referentiekader voor toekomstige bebouwing. In de visie is in die context aangegeven dat nieuwbouw maximaal 2 lagen hoog mag zijn en een accent tot maximaal de bouwhoogte van de bestaande stolp mag bedragen.

BEHOUD BESTAANDE BEBOUWING

Het Koggehuis is een rijksmonument en zal een waardige plek in de nieuwe ontwikkeling krijgen. De Roode Leeuw, de stolp en de woning en schuur van Tuinstraat 3-5 zijn karakteristiek maar niet monumentaal. Omdat ze zo karakteristiek zijn zullen ook deze gebouwen worden ingepast in de herontwikkeling. Als onderdeel van het voormalige gemeentehuis zijn twee woonhuizen te onderscheiden. Deze zijn herkenbaar maar niet bijzonder. Als het kan worden ze ingepast in de nieuwe ontwikkeling, maar dat is geen randvoorwaarde.



Karakteristiek gebouw De Roode Leeuw en Koggehuis





Zicht vanuit ontwikkelgebied richting De Vleigende Faam

UITGANGSPUNTEN

Naast de harde randvoorwaarden is er een aantal uitgangspunten voor de herontwikkeling geformuleerd. Het overkoepelende doel van de randvoorwaarden en uitgangspunten is het realiseren van een kwalitatieve ontwikkeling in Venhuizen dat een bijdrage levert aan de ambities van het Centrumplan.

DRAAGVLAK

De kwaliteit en positieve bijdrage aan de vitaliteit van Venhuizen wordt gezamenlijk bepaald. Om een helder beeld van wenselijkheden en mogelijkheden te creëren wordt nadrukkelijk gesproken met direct omwonenden, belanghebbenden en de gemeente.

INPASSEN EN AANSLUITEN

Het gebied is centraal gelegen en heeft door zijn omvang de potentie om een representatieve ontwikkeling binnen Venhuizen te worden. De gemeente streeft daarmee naar een kwalitatieve gebiedsontwikkeling. De ontwikkeling zal worden gekenmerkt door het behoud van enkele karakteristieke gebouwen, nieuwbouw die hierop qua maat en expressie op aansluit en een waardige overgang naar de aangrenzende (woon)gebieden.

Achterzijde Kadijk en De Morgenstar

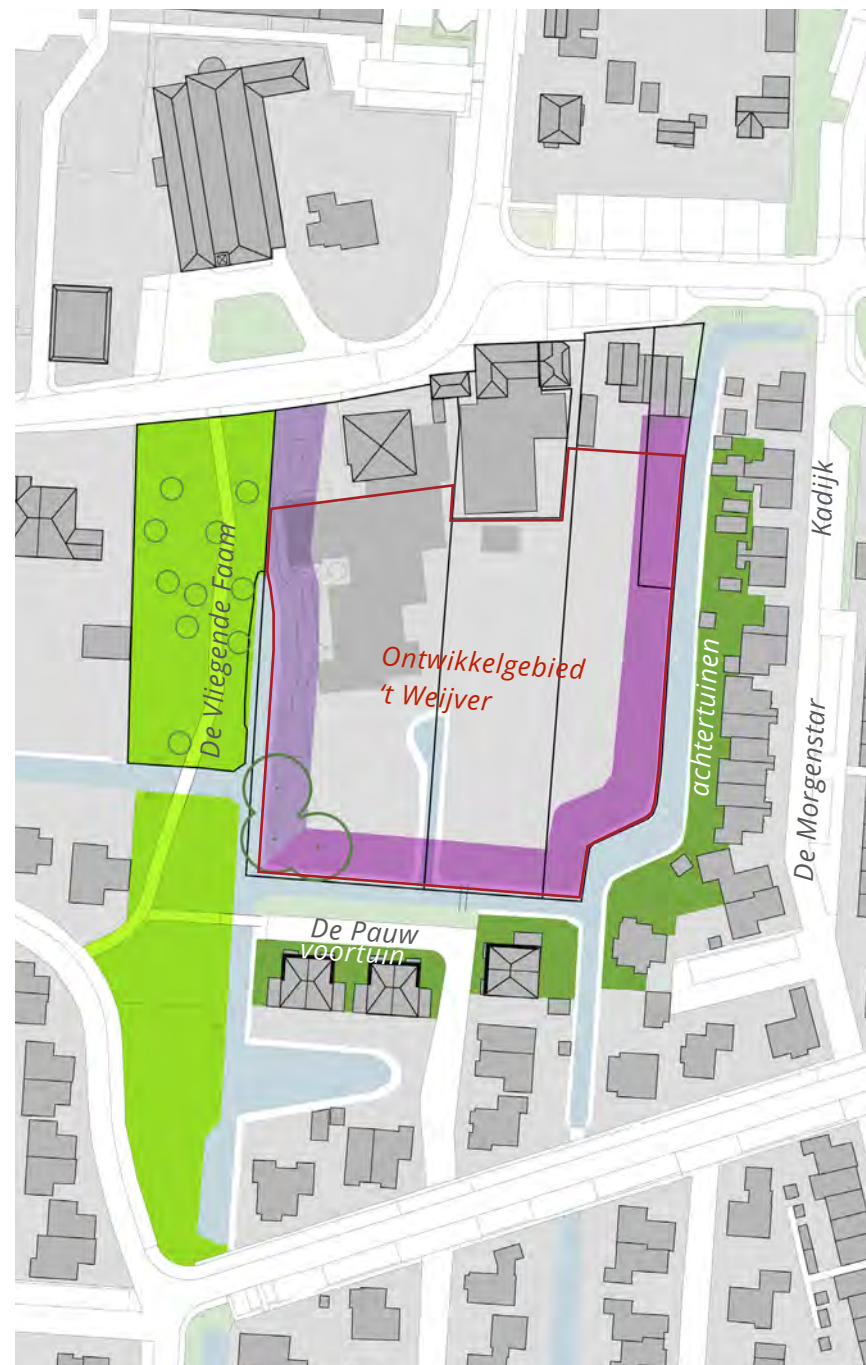
Hier grenst het ontwikkelgebied aan de achtertuinen van de woningen aan Kadijk en De Morgenstar. De bewoners hebben aangegeven het belangrijk te vinden dat bij de gebiedsontwikkeling rekening met hun privacy wordt gehouden. Hier wordt rekening mee gehouden door bebouwing niet direct aan de watergang te plaatsen, een zone langs het water met groen in te richten en zo min mogelijk voor- of achtertuinen aan het water te laten grenzen.

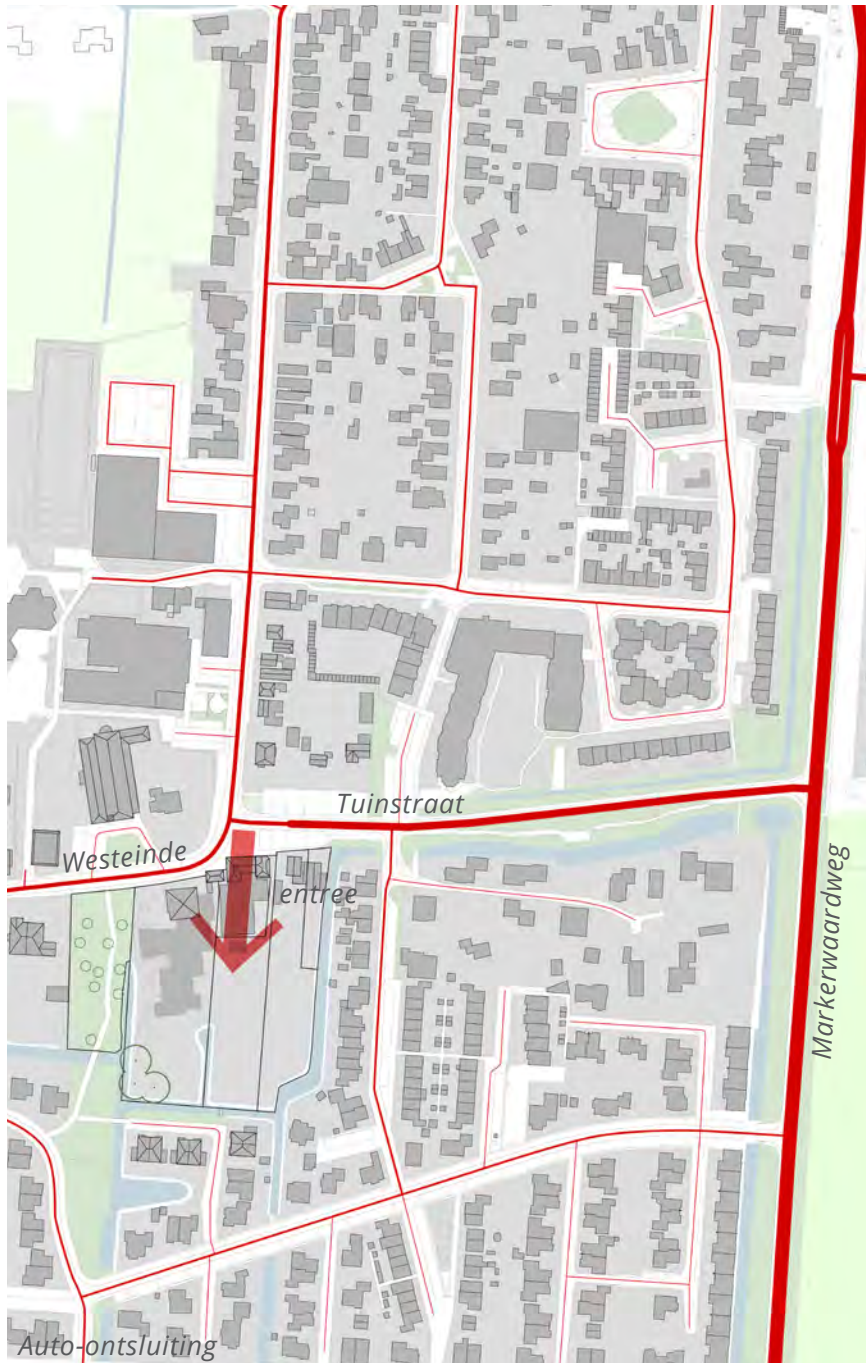
Voorzijde De Pauw

Om enig uitzicht te borgen wordt aan de zuidzijde van het ontwikkelgebied de drie grote bomen (populieren) behouden en een groenstrook (openbaar en mogelijk deels privé) ingericht zodat nieuwbouw op enige afstand blijft.

De Vliegende Faam

Het groene karakter van de Vliegende Faam zal overlopen in het ontwikkelgebied. Tussen de toekomstige woningen zullen tuinen en openbaar groen liggen.





GEBIEDSONTSLUITING

Merendeel van het autoverkeer wordt via de Elbaweg-Markerwaardweg naar lokale bestemmingen geleid. In het westelijke deel van Venhuizen speelt de Hemmerbuurt-Westeinde een belangrijke rol voor het lokaal en agrarisch verkeer. Met het oog op de komst van een dorpsplein zal het verkeer dat via Westeinde, Tuinstraat en/of Weijver worden afgeremd.

Het uitgangspunt voor gebiedsontsluiting van 't Weijver is een entree aan de noordzijde (Tuinstraat, Westeinde)

Parkeren

Bij de ontwikkeling van 't Weijver wordt gestreefd naar een zo autoluw mogelijke inrichting. Om dit te kunnen realiseren is het uitgangspunt de auto zo veel mogelijk bij de gebiedsentree op te vangen. Van hieruit wandelen de bewoners en bezoekers naar hun woning. Het blijft mogelijk om naar de woning te rijden om bijvoorbeeld iemand die slecht ter been is af te kunnen zetten of voor een verhuizing.

Het parkeren op 't Weijver wordt primair voor de bewoners ingericht. Bezoekers kunnen op de (overmaat) parkeerplekken aan de Tuinstraat parkeren.

Langzaamverkeer

Fietsers en wandelaars kunnen het gebied veilig vanuit meerder richtingen binnenkomen en doorkruisen.



INRICHTING OPENBARE RUIMTE

De ruimte tussen de toekomstige woningen zal een belangrijke bijdrage aan de identiteit en woongenot bijdragen. De tussenruimte wordt minimaal verhard en zal zo groen mogelijk worden ingericht. Merendeel van het groen wordt openbaar.

De doelstelling bij de inrichting van de groene ruimte is meerledig:

- Bijdrage aan het voorkomen van hittestress,
- Bijdrage aan opvang en geleidelijke afvoer van regenwater,
- Vergroten van de biodiversiteit en daarmee aantrekken van insecten en andere kleine dieren,
- Ruimte voor spelen en ontmoeten,
- Onderscheidend woonmilieu.





Plek voor de buurt: schoolwerktuin



Plek voor de buurt: schoolwerktuin



Waar mogelijk worden groene oevers ingericht



Meer water en 'zachte' oevers



Vergroten biodiversiteit om insecten een plek te geven

DUURZAAM EN KLIMAAT ADAPTIEF

De vitaliteit van Venhuizen en omgeving is gebaad bij duurzame ontwikkelingen. Bij de herbestemming en herinrichting van 't Weijver wordt uitgegaan van het gebruik van duurzame materialen. Dit geldt voor de bebouwing, de buitenruimte, de bestrating en meubilair. Bij iedere materiaalkeuze wordt een beargumenteerde keuze gemaakt.

Waterhuishouding

Om zowel wateroverlast als -tekort tegen te gaan wordt het watersysteem waar mogelijk verbeterd. Er komt meer ruimte voor water en met de plantenkeuze zal ervoor worden gezorgd dat het water langer blijft 'staan'. In het openbaar gebied wordt zo min mogelijk verhard en waar dit nodig is, bijvoorbeeld bij parkeerplaatsen, zal dit met waterdoorlatende verharding of halfverharding worden ingericht.

De watercompensatie waar rekening mee moet worden gehouden zal aan de hand van het eerste ontwerp door het Waterschap worden bepaald.

Hittestress

Het gebruik van groen wordt tevens ingezet om de temperaturen in de zomer zo laag mogelijk te houden. De verhouding groen-verhard oppervlak zal hier een bijdrage aan leveren. Groen voorkomt het vasthouden van warmte. Bomen zorgen voor schaduw wat warmte-opslag voorkomt. Groen zal in de openbare ruimte worden toegepast, maar ook bij het uitwerken van de nieuwbouw worden gepromoot (groene gevels en daken).

Een andere bijdrage aan het verkoelen van het gebied is het 'losjes' positioneren van de nieuwbouw. Door ervoor te zorgen dat de wind tussen de bebouwing door kan waaien zal er verkoeling ontstaan.

Biodiversiteit

Om de biodiversiteit te vergroten wordt bij de aanleg gewerkt met een grote variëteit in groensoorten. Dit wordt op gebouw-, kavel- en gebiedsniveau bekeken. Bijvoorbeeld door bij de gebouwen mogelijkheden te benutten voor nestelgelegenheid voor vleermuizen en vogels. Een buurtproject zoals vogelkastjes-hangen kan hier ook een bijdrage aan leveren.

Energiehuishouding

't Weijver wordt aardgasvrij uitgevoerd. In een eerste verkenning naar de energietransitie¹ om alle gebouwen duurzaam te verwarmen wordt het centrumgebied Venhuizen aangewezen als kansrijk gebied. Het gebied zou hiermee een voorloper / aanjager kunnen worden om het omliggende centrumgebied en woonwijken van het aardgas af te halen. Vanuit deze opgave zal de warmtevoorziening in het plangebied in dit bredere perspectief gezien moeten worden.

Energiezuinige woningen

Nieuwe woningen moeten per 1 juli 2020 voldoen aan de BENG-normen (Bijna Energieneutraal). Dat houdt in dat alle bouwaanvragen in de aanloop hiernaartoe al moeten voldoen aan de energieregels. De regels verschillen per woningtype. Informatie is op te halen via rvo.nl/beng.

Afvalinzameling

In overleg met de gemeente en de afvalinzamelaar, wordt bepaald welke voorzieningen worden geplaatst voor gescheiden afvalinzameling.

¹ Rapportage 'Aardgasvrij Stede Broec, Enkhuizen en Drechterland' van bureau DWA

KANSEN VOOR WONINGBOUW

HUIDIGE WONINGVOORRAAD

Vanaf 1960 is er erg veel gebouwd in Venhuizen. Na 2010 is er juist relatief weinig meer gebouwd. Veroudering van de woningvoorraad ligt dus op de loer.

DE WONINGMARKT

De woningmarkt anno 2019 in Venhuizen is zeer krap. Venhuizen bestaat uit circa 2440 huishoudens. Opmerkelijk is dat het aantal te koop staande woningen momenteel minder dan 1% van de voorraad bedraagt. Het huidige aanbod van te koop staande woningen bestaat veelal uit woningen met een vraagprijs vanaf €300.000.

Positionering centrumplanlocatie en programma

Uit onderzoek van Bureau Stedelijke Planning (dd 23 feb 2018) volgt dat de binnenstedelijke bouwlocaties in en rond het centrum van Venhuizen vooral aantrekkelijk zijn voor ouderen en dorpsgebonden starters. Zij komen gezien de huidige woningmarkt en het huidige woningaanbod maar beperkt aan bod in Venhuizen.

Beide doelgroepen dragen bij aan de instandhouding van het diverse aanbod aan voorzieningen. Denk hierbij aan grondge-

bonden en gestapelde ouderenwoningen. Onder starters in Venhuizen is vooral vraag naar betaalbare geschakelde woningen. Qua prijssegment wordt veel betaalbare koop (onder de € 200.000) geadviseerd, dit deels om de vraag naar sociale huur op te vangen. Daarnaast is er in Venhuizen ook vraag naar een klein aandeel huurwoningen in het midden-segment (tot ongeveer € 850,- per maand).

MOGELIJKE DOELGROEPEN VOOR 'T WEIJVER

- **Ouderen (75+)** vormen een primaire doelgroep voor deze locatie. Het aantal ouderen neemt sterk toe. Ouderen die veelal in eensgezinskoopwoningen wonen, stromen in de praktijk weinig door naar andere woningtypen, waardoor deze weinig vrijkomen. De ouderen die wel doorstromen, kiezen ervoor om kleiner en gelijkvloers te wonen in de directe nabijheid van voorzieningen (Atrivé, 2018). Gelet op de vergrijzing en de toenemende vraag vanuit deze doelgroep wordt er een grotere behoefte verwacht aan dit type woningen. Meerwaarde is dan ook dat hierdoor weer meer eensgezinskoopwoningen vrijkomen doordat babyboomers vanaf 2030 de woningmarkt verlaten.

>> gelijkvloerse woning/gestapelde woning

- Naast gestapelde woningen zijn grondgebonden levensloopbestendige woningen in de belangstelling bij **ouderen (75+)**.
>> **grondgebonden levensloopbestendige woning**
- **Empty nesters (vanaf ca. 50-55 jaar)** zijn zowel landelijk als regionaal gezien oververtegenwoordigd in de gemeente Drechterland met een aandeel van 31% (landelijk is 26%). Dit beeld past bij een landelijke gemeente. Empty nesters geven de voorkeur aan nieuwbouw in een groene, dorpse woonomgeving. Een geschikte locatie zou hiermee de zuidzijde van het perceel kunnen zijn. Empty nesters vormen daarnaast een interessante doelgroep, omdat hiermee het programma gevarieerder qua segmentering (koop, huur en de prijs) en zo een bredere doelgroep wordt aangesproken.
>> **compact wonen in groene dorpse omgeving**
- **Dorpsgebonden starters**
Het aanbod van starterswoningen in Venhuizen is zeer beperkt. Tegelijkertijd laat de demografische ontwikkeling van Venhuizen een vergrijzing laat zien. Onder potentieel dorpsgebonden starters uit Venhuizen is een woonbehoefte enquête uitgezet (mei 2017). Hieruit komt naar voren dat

er evenwel vraag bestaat naar geschikte starterswoningen, maar dat het huidige aanbod hier nauwelijks in voorziet. Juist de dorpsgebonden starter een woningtype aanbieden, geeft hen de gelegenheid in Venhuizen te kunnen blijven wonen, als tegenhanger van de ingezette vergrijzing.

>> **betaalbaar**

BANDBREEDTE AANTAL WONINGEN

In het aangegeven ontwikkelgebied van 't Weijver kunnen tussen de 30 en 50 woningen worden ontwikkeld. Het aantal is afhankelijk van de uiteindelijke typologie (soort woning) en grootte van de woning.

OMGEVINGSFACTOREN

Voor de verdere planuitwerking is een aantal omgevingsfactoren van belang. Het betreft hier: bodem, archeologie, asbest, flora en fauna.

De benodigde onderzoeken maken onderdeel uit van een nog op te stellen bestemmingsplan.

BODEMONDERZOEK KAVEL GEMEENTEHUIS

De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft het bodemonderzoek uit april 2019 positief beoordeeld. De grond is hiermee geschikt voor een nieuwe woonbestemming bevonden.

BODEMONDERZOEK DE VLIEGENDE FAAM

Uit onderzoek is gebleken dat de bovengrond een licht kwik- en loodverontreiniging bevat. Het grondwater is niet verontreinigd. Een nadere verkenning op asbest is niet nodig bevonden.

BODEMONDERZOEK ACHTER DE ROODE LEEUW

Uit onderzoek is gebleken dat de bovengrond een licht kwik- en loodverontreiniging bevat. Het grondwater is niet verontreinigd. Een nadere verkenning op asbest is niet nodig bevonden.



Fragment concept-beleidskaart archeologie gemeente Drechterland

ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

De zone weergegeven in de kleur grijs op afbeelding p.22 is vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Hier is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk.

Aangezien voor de geplande ontwikkelingen op de gemeentehuislocatie in Venhuizen nog geen concrete plannen beschikbaar zijn, kan momenteel voor de rest van het plangebied geen definitief advies worden gegeven. Om deze reden adviseert Archeologie West-Friesland een tweede versie van de Quicksan op te stellen zodra bouwplannen beschikbaar zijn.

Op basis van de vrijstellingsgrenzen op de conceptbeleidskaart kan gesteld worden dat in het meest noordelijke deel van het plangebied resten van bebouwing, ophogingslagen etc. uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd worden verwacht (donkeroranje zone op p.22). Om deze resten niet verder te verstoren geldt dat de ondergrondse sloop van de hier aanwezige opstallen onder archeologische begeleiding dient plaats te vinden.

Voor de overige in de 20^{ste} eeuw aangelegde bebouwing geldt dat de aanleg het bodemarchief naar verwachting heeft verstoord.

Voor het zuidelijke deel van het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de Bronstijd (oranje op p.22). Deze bevinden zich direct onder de bouwvoor.

ASBESTONDERZOEK GEMEENTEHUIS (STOLP)

Voor het gemeentehuis is een asbestinventarisatie uitgevoerd. Bij renovatie zal het aanwezige asbest door een erkend bedrijf moeten worden verwijderd.

FLORA EN FAUNA

Voor de locatie is een verkennend natuurwaardeonderzoek uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten daarvan is opdracht gegeven voor een vervolgonderzoek. Er is hierbij vervolgonderzoek gedaan naar de gevolgen voor de huismus, vleermuis en gierzwaluw.

In het plangebied werd één verblijfplaats van een gierzwaluw waargenomen, in de nok van de stolp. Als de verblijfplaats bij voorgenomen ontwikkelingen wordt beschadigd of verdwijnt dient een ontheffing te worden aangevraagd waarbij in een op te stellen projectplan mitigerende en compenserende maatregelen worden uitgewerkt. Het bevoegd gezag voor het verlenen van deze ontheffing ligt bij de provincie.



COMMUNICATIE EN AFSTEMMING

PROCES EN PLANNING

In het traject na definitieve goedkeuring van dit PvE wordt de uitwerking van de locatie 't Weijver in overleg met de omwonenden, allianties en overige belanghebbenden voortvarend opgepakt.

Op basis van het PvE worden een stedenbouwkundig plan (gebouwtypologie, oriëntaties, ontsluiting, parkeeroplossingen, groen/ water/speelvoorzieningen, fasering) opgesteld. Deze vertaalslag wordt in samenspraak met de grondeigenaren van aangrenzende percelen en de direct omwonenden opgesteld. Voor de inrichting van de buitenruimte wordt samengewerkt met een landschapsarchitect.

COMMUNICATIE

Communicatie met belanghebbenden is essentieel in het proces voor herontwikkeling van het gebied zoals genoemd in plan 't Weijver. Plan 't Weijver komt voort uit het Centrumplan Venhuizen. Dit plan is met inbreng van belanghebbenden tot stand gekomen. De belanghebbenden in dit traject waren de omwonenden, de allianties Vitale dorpen en belangrijke partijen zoals de ondernemers, de woningbouwvereniging, de kerk. Ook hebben omwonenden en de allianties hun reacties kunnen geven op het PvE voor 't Weijver.

Na goedkeuring van het PvE, zullen we met belanghebbenden (omwonenden, kerk, allianties, belangstellenden voor hergebruik van gebouwen en potentiële kopers) verder spreken over hun wensen en worden ze geïnformeerd over de voortgang van plan 't Weijver. In de uitvoeringsfase van het plan informeren we omwonenden over de gevolgen van de bouwactiviteiten.

Mogelijke vormen van communicatie zijn informatie- en inloopavonden, publicaties in dorpsbladen, website, nieuwsbrief, social media en brainstormbijeenkomst met een kleine groep. Aan de hand van de planning voor de herontwikkeling van plan 't Weijver wordt een communicatieplan opgesteld.

BIJLAGEN

TERUGKOPPELING EN BEANTWOORDING INLOOPBIJeenKOMST 27 JUNI 2019

INTRO

In de avond van 27 juni is een inloopbijeenkomst voor buurtbewoners van het gebied rond 't Weijver georganiseerd. Op deze avond is geïnformeerd, gediscussieerd en is in kleine groepjes over enkele ontwikkeluitgangspunten gesproken. Hiervan is een verslag gemaakt.

In dit document leest u hoe de input en vragen wordt verwerkt in het vervolgproces.

Producten

Voordat er daadwerkelijk kan worden ontwikkeld zijn er een aantal producten nodig. Hieronder worden deze toegelicht zodat u kan volgen welke opmerking wij in welk product willen terug laten keren.

Ontwikkelplan

Een document waarin de ruimtelijke en programmatische ontwikkelingen voor een groter gebied worden beschreven en verbeeld. Hierin wordt de samenhang tussen bebouwde en onbebouwde gebieden weergegeven, groenstructuren toegelicht, programma beschreven en doelgroepen benoemd.

Programma van eisen (PvE)

Dit document wordt opgesteld om de ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden voor een gebiedsontwikkeling vast te leggen. Een PvE beschrijft in de meeste gevallen een deelgebied dat in het ontwikkelplan is aangegeven. Het PvE is de basis voor alle producten die hierna worden opgesteld (zie ook hieronder).

Stedenbouwkundig plan (SP)

Op basis van de ambities en uitgangspunten wordt een integraal ontwerp voor een gebied gemaakt. Hierin staat aangegeven wat openbaar en uitgeefbaar gebied is, wat waar bebouwd wordt, waar geparkeerd wordt, waar wegen en paden liggen, wat het groenplan is, de waterhuishouding en de ruimte voor kabels en leiding opgetekend.

Grondexploitatie (GREX)

Een financiële doorrekening van de kosten en mogelijke opbrengsten van een ontwikkelvoorstel.

Bouwplan

Een gedetailleerd ontwerp van de bebouwing. Dit is de basis voor het aanvragen van een bouwvergunning.

Inrichtingsplan openbare ruimte

Een gedetailleerd ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte. Dit is de basis voor een finale berekening en een technische uitwerking voor de uiteindelijke aanleg.

Bestemmingsplan (BP)

Het juridische kader waar een bouwvergunning aan wordt getoetst. Het stedenbouwkundige plan wordt als basis voor het bestemmingsplan gebruikt.

HET VERSLAG

Relatie tussen gebiedsontwikkeling en omwonenden

Het ontwikkelgebied grenst langs twee zijden aan achter- en voortuinen van omwonenden. Merendeel van de tuinen (Kadijk en De Morgenstar) grenst aan gebied dat niet in eigendom van de gemeente is. Een eventuele ontwikkeling op dit gebied is daarmee nog ongewis. In het kader van het Programma van Eisen 't Weijver en het overkoepelende Ontwikkelplan Centrumgebied Venhuizen wordt wel over randvoorwaarden en uitgangspunten van een eventuele ontwikkeling op deze gronden nagedacht.

Meegegeven door buurtbewoners

1. Aandacht privacy achtertuinen door groene, openbare buffer (struiken en enkele bomen) langs de waterkant.

Antwoord: Aandacht voor privacy wordt opgenomen als ontwikkeluitgangspunt in Programma van Eisen

2. Geen hoge bomen (schaduwwerking)

Antwoord: Bij de uitwerking van het inrichtingsplan openbare ruimte wordt hier rekening mee gehouden. Opnemen in Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte

3. Borgen privacy; geen tuinen aan de waterkant.

Antwoord: Aandacht voor privacy wordt opgenomen als ontwikkeluitgangspunt. Een (zij)tuin wordt niet uitgesloten. Opnemen in Programma van Eisen

4. Geen bebouwing direct langs de waterkant.

Antwoord: Geen bebouwing direct langs de waterkant wordt als uitgangspunt opgenomen. Opnemen in Programma van Eisen.

5. Liever flinke groenstrook dan verbreden water.

Antwoord: Vormgeven van groen en water wordt uitgewerkt in het Stedenbouwkundig Plan. Verbreding van het water zal waarschijnlijk nodig zijn i.v.m. wettelijke watercompensatie bij ontwikkeling. Opnemen in Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte.

6. Moestuin tussen nieuwe woningen en achtertuinen.

Antwoord: Dit kan als groeninvulling (punt 1) worden vormgegeven. Opnemen in Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte.

7. Nieuwbouw dwars/haaks op bestaande bebouwing.

Antwoord: Een definitieve keuze over de typologie wordt in het Stedenbouwkundig Plan gemaakt. Op dat moment zal de positionering en voorkant-achterkant worden vastgelegd. Opnemen in Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte.

8. Behoudt de drie grote bomen (populieren) .

Antwoord: Wordt als uitgangspunt overgenomen in Programma van Eisen.

9. Behoud alle bomen op kavels.

Antwoord: Mogelijkheden worden onderzocht. Opnemen in Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte.

10. Liever flinke groenstrook dan verbreden water.

Antwoord: Zie punt 5 Opnemen in Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte

11. Wel verbreden water.

Antwoord: Zie punt 5 Opnemen in Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte.

12. Ruimte vrijhouden tussen bestaande woningen en nieuwe woningen (ivm uitzicht vanaf De Pauw)

Antwoord: Wordt als uitgangspunt opgenomen in Programma van Eisen.

13. Geen ramen/uitzicht nieuwbouw richting De Pauw.

Antwoord: Wordt niet als uitgangspunt opgenomen. Gelet op de locatie is het aannemelijk dat enige mate van aantasting van privacy en/of hinder hieraan inherent is. Bij de uiteindelijke verkaveling wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de bestaande woonomgeving. Opnemen in Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte.

14. Geen verkeer en parkeren aan de zuidzijde van 't Weijver.

Antwoord: Wordt niet als uitgangspunt opgenomen. In het programma van eisen wordt een voorkeur uitgesproken voor een gebiedsentree aan de noordzijde, met een ontsluiting vanuit der Pauw als alternatief. Gestreefd wordt naar een autoluwe inrichting van het gebied, waarbij het verkeer zo veel mogelijk bij de gebiedsentree wordt opgevangen. de definitieve keuze volgt later. Opnemen in Programma van Eisen / stedenbouwkundig plan.

15. Open en groene overgang tussen 't Weijver en de Vliegende Faam

Antwoord: Wordt als uitgangspunt opgenomen in Programma van Eisen

Ontsluiting van 't Weijver

Het ontwikkelgebied is nu niet of nauwelijks bereikbaar. Bij een gebiedsontwikkeling zal dit veranderen. Met omwonenden is gesproken over waar de auto, fietser en voetganger het gebied het gebied in en uit kunnen.

Meegegeven door buurtbewoners

16. Bij ontsluiting vanuit Tuinstraat/Westeinde wordt meer verkeer aangetrokken en de kwaliteit van het toekomstige plein komt hierdoor onder druk.

Antwoord: Hier zal rekening mee worden gehouden (dit is oplosbaar). Opnemen in Ontwikkelplan en Programma van Eisen.

17. Eenrichting erin en eenrichting eruit.

Antwoord: Kan een optie zijn. Wordt nader onderzocht in Stedenbouwkundig plan.

18. Ontsluiten langs westzijde van stomp.

Antwoord: Kan een optie zijn. Wordt nader onderzocht in Stedenbouwkundig plan.

19. Ontsluiting vanaf Tuinstraat.

Antwoord: Kan een optie zijn. Wordt nader onderzocht in Stedenbouwkundig plan

20. Tuinstraat is te druk, ontsluiten vanuit de Pauw.

Antwoord: Wordt niet als uitgangspunt opgenomen. Zie 14. Een keuze volgt later.

Opnemen in Programma van Eisen / stedenbouwkundig plan.

21. Geen (brug) verbinding tussen De Pauw en 't Weijver.

Antwoord: Zie 14. Langzaamverkeer moeten het gebied veilig vanuit meerdere richtingen kunnen binnenkomen en doorkuisen. Een verbinding naar de Pauw en Vliegende Faam wordt onderzocht in het Ontwikkelplan

Programma van Eisen / Stedenbouwkundig plan.

22. Een brug alleen voor langzaam verkeer.

Antwoord: Wordt niet als uitgangspunt opgenomen. Een keuze volgt later (zie 14) in Programma van Eisen / stedenbouwkundig plan .

23. De Pauw is niet geschikt als entree voor auto's (het wordt te druk)

Antwoord: Wordt niet als uitgangspunt opgenomen. Een keuze volgt later (zie 14) in Programma van Eisen / stedenbouwkundig plan.

24. De veiligheid van schoolgaande kinderen komt in gevaar als er gekozen wordt voor een zuidelijke ontsluiting van het plan richting de Pauw.

Veel schoolgaande kinderen lopen en fietsen via De Pauw naar de Jozefschool.

Antwoord: Zie 14. Verkeersveiligheid is een belangrijk thema. De uitwerking wordt in een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Opnemen in Programma van Eisen / stedenbouwkundig plan.

Gebiedsopzet

Het primaat van de avond lag bij de gebiedsontsluiting en hoe met de randen om te gaan. Hiernaast is ook over de karakteristiek van het toekomstige woonmilieu gesproken.

Meegegeven door buurtbewoners

25. Ruimte tussen de bebouwing wordt als kwaliteit gezien.

Antwoord: Opnemen als ruimtelijk uitgangspunt in Ontwikkelplan en Programma van Eisen.

26. Parkeren clusteren/centraal houden en de rest van het gebied autovrij/luw.

Antwoord: Opnemen als ruimtelijk uitgangspunt in Ontwikkelplan en Programma van Eisen

27. Open en groene opzet van dit gebied is mooi uitgangspunt, maar moet wel kunnen worden waargemaakt (praktijk moet net zo groen worden als op de plaatjes).

Antwoord: Opnemen als ruimtelijk uitgangspunt in Ontwikkelplan en Programma van Eisen.

28. Openbare plekken/tuinen zullen hangjongeren aantrekken.

Antwoord: Aandachtspunt voor uiteindelijke vormgeving en programmering in Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte.

29. Openbare plekken zo veel mogelijk in noordelijk deel van 't Weijver.

Antwoord: Openbare plekken worden in een later stadium uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan.

30. Éen grote speelplek (ipv drie kleine plekken).

Antwoord: In het plan wordt niet voorzien in een extra speelvoorziening gelet op de aanwezigheid van een speeltuin in de directe omgeving

31. Speel/moestuin voor kinderen van de Jozefschool.

Antwoord: Goed idee. Voorleggen aan schoolbestuur. Opnemen in Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte.

32. Natuurspeeltuin.

Antwoord: Zie 30

33. Speeltuin voor 8-12 jarigen.

Antwoord: Zie 30

34. Openbare plekken veilig en overzichtelijk.

Antwoord: Veiligheid is algemeen uitgangspunt in Programma van Eisen

Bebouwing

Omwonenden hebben ook al ideeën en reacties over bouwvormen, typologie en doelgroepen.

Meegegeven door buurtbewoners

35. Type woningen en doelgroepen moeten een net gebied opleveren.

Antwoord: Kwaliteit opnemen als ruimtelijk uitgangspunt in Ontwikkelplan, Programma van Eisen, Bestemmingsplan / Beeldkwaliteitsplan.

36. Angst is dat doelgroep jongeren en goedkope huur tot een doorvoerhuis kunnen leiden wat de betrokkenheid bij het gebied (en daarmee de netheid) niet ten goede komt.

Antwoord: Woontype en doelgroep wordt deels bepaald door gemeentelijk beleid gebaseerd op marktonderzoek Opnemen in Ontwikkelplan en Programma van Eisen

37. Architectonische uitwerking is erg belangrijk.

Antwoord: Zie 35 Ontwikkelplan, Programma van Eisen, Bestemmingsplan / Beeldkwaliteitsplan.

38. Gebied moet goed onderhouden (kunnen) worden.

Antwoord: Aandachtspunt voor uiteindelijke vormgeving en programmering. Opnemen in Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte.

39. Nieuwbouw in vormgeving en materiaal goed afstemmen met bestaande bebouwing aan noordzijde (stolp, Koggehuis, Roode Leeuw)

Antwoord: Zie 35 Opnemen in Programma van Eisen

40. Bouwen voor woningbehoefte in Venhuizen.

Antwoord: Zie 36 Opnemen in Ontwikkelplan en Programma van Eisen

41. Jong en oud kan prima samen (onder één dak) en levert kwaliteit in het dorp.

Antwoord: Zie 36 Opnemen in Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte.

42. Ouderen op begane grond, jongeren erboven.

Antwoord: Zie 36 Opnemen in Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte.

43. Woningaanbod voor jonge gezinnen.

Antwoord: Zie 36 Opnemen in Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte

44. Jongeren elders in het dorp.

Antwoord: Zie 36 Opnemen in Ontwikkelplan en Programma van Eisen

45. Uitgelezen plek voor senioren (centraal bij voorzieningen)

Antwoord: Zie 36 Opnemen in Ontwikkelplan en Programma van Eisen

46. Ouder in noordelijk deel, jongeren in zuidelijk.

Antwoord: Een mix op gebouwniveau is voorstelbaar. Opnemen in Stedenbouwkundig plan.

47. Sfeer: je woont alleen, maar bent niet alleen.

Antwoord: Mooi uitgangspunt. Opnemen in Ontwikkelplan en Programma van Eisen

48. Geen verplichtingen voor collectiviteit.

Antwoord: Nader uit te werken

49. Maximale bouwhoogte 2 lagen met kap (9 meter).

32 *Antwoord: In de Centrumvisie uit 2017 is een max. van twee bouwlagen en een*

accent tot max. bouwhoogte stomp beschreven. Opnemen in Ontwikkelplan en Programma van Eisen.

50. Stomp type mag, maar dan in 'goede' materialen uitgevoerd; netjes en netjes blijvend.

Antwoord: Wordt nader omschreven in beeldkwaliteitsplan (onderdeel bestemmingsplan)

51. Schuur type oogt slordig.

Antwoord: Kan mooi worden uitgewerkt. Opnemen in Bouwplan en Bestemmingsplan, Beeldkwaliteitsplan.

52. Geen standaard twee-onder-een-kap woningen.

Antwoord: Uitgangspunt is eenzijdig type opnemen in Programma van Eisen.

53. Appartementen van 75m² zijn te krap > 90m²

Antwoord: Wordt later uitgewerkt in Stedenbouwkundig plan

54. Geen 'blokkendozen'

Antwoord: Zie 52 Opnemen in Programma van Eisen

55. Nieuwbouw modern.

Antwoord: Wordt nader omschreven in beeldkwaliteitsplan.

56. Nieuwbouw traditioneel.

Antwoord: Wordt nader omschreven in beeldkwaliteitsplan

57. Maximaal 30 woningen.

Antwoord: Maximum wordt vastgelegd in PvE afhankelijk van ruimtelijk concept.

58. Liever 30 x een kleine woning dan 4 x een stolp.

Antwoord: Daarmee gaat veel van de tussenruimte verloren. Opnemen in Programma van Eisen

59. Anderen willen liever een aantal grote gebouwen (stolp) met doorzichten.

Antwoord: Er wordt naar een mix gezocht. Opnemen in Programma van Eisen

60. Probeer het gebied integraal te ontwikkelen (=met kavels Schipper en Koopman).

Antwoord: Dat is ook gemeentelijke ambitie. Opnemen in Programma van Eisen

61. Is er ook ruimte voor horeca?

Antwoord: Nee. Opnemen in Ontwikkelplan en Programma van Eisen

62. Ondergrondse parkeergarage .

Antwoord: Financieel niet realistisch. Opnemen in Grondexploitatie

Proces

Meegegeven door buurtbewoners

63. Als compensatie van de woningbouwontwikkeling moet het groen van de Vliegende Faam worden verbeterd

Antwoord: Goede suggestie. Opnemen in Ontwikkelplan

64. Idem, compensatie, maar dan met speelplek langs Vliegende Faam

Antwoord: Goede suggestie. Opnemen in Ontwikkelplan

65. Alles beter dan verloedering

Antwoord: De ambitie is een mooi en gewild woonmilieu toe te voegen aan Venhuize. Opnemen in Ontwikkelplan en Programma van Eisen

66. Tempo maken

Antwoord: Dat is ook de bestuurlijke ambitie.

67. Er is behoefte aan een goed vindbare plek op de website waarop de verslagen en voortgang zijn op te halen

Antwoord: Wordt aan gewerkt

68. Er is behoefte aan directe communicatie (op de hoogte houden)

Antwoord: Wordt aan gewerkt . Zie Website, nieuwsbrief, krant, inloopavonden Communicatieplan

BIJLAGEN

VERSLAG INLOOPAVOND 'T WEIJVER 6 NOVEMBER 2019

INTRO

Op woensdag 6 november is er voor buurtbewoners en belangstellenden een gelegenheid gecreëerd om op de hoogte te worden gesteld van de voortgang van het opstellen van het Programma van Eisen 't Weijver. De insteek is om te laten zien wat er met de input van de voorgaande inloopavond is gedaan en de bewoners de gelegenheid te geven om hierop te reageren. Met behulp van posters zijn veranderingen in beeld gebracht. Op de posters kon men eventuele reactie noteren. Hieronder is een weergave van de reacties en de beantwoording hierop van de projectgroep.

OPMERKINGEN EN BEANTWOORDING

1. Geen auto en/of fietstoegang vanaf De Pauw. Dit trekt verkeer en parkeerders aan in De Pauw en Stad Riga. Voorzieningen liggen aan noordzijde. Daar gebied op richten.

Antwoord: Geen auto-ontsluiting vanaf de zuidzijde. Een eventuele fietsontsluiting wordt in het stedenbouwkundig plan onderzocht.

2. Ontsluiting vanuit Rode Eenhoorn, niet vanuit toekomstig centrum.

Antwoord: Vanuit de Rode Eenhoorn wordt geen auto-ontsluiting georganiseerd. Een eventuele fietsontsluiting wordt in het stedenbouwkundig plan onderzocht.

3. Maak andere invulling dan woningbouw bespreekbaar.

Antwoord: De raad heeft opdracht gegeven (april 2019) woningbouwmogelijkheden te onderzoeken. In bestaande bebouwing kan mogelijk niet-woningbouwprogramma worden opgenomen. Bijvoorbeeld in de stolp.

4. Is woningbouw toegestaan van provincie?

Antwoord: Ja, dit past binnen provinciaal beleid en er is vraag naar woningen voor de doelgroepen die in het PvE worden benoemd.

5. Plan achter ijsbaan ipv Centrumplan (leegloop Padland, ont-wrichting dorp). Plannen 22 jaar oud. Voordeel: geen directe omwonenden!

Antwoord: Goede suggestie, maar niet relevant voor het PvE.

6. Voorstel inrichting achter Morgenstar: zoals Schoutstuinen: groen, parkeren en voorkant huizen uitzicht op Morgenstar

Antwoord: Dit wordt in SP onderzocht.

7. Let op schaduwwerking van bebouwing achter Morgenstar
Antwoord: Dit wordt in SP onderzocht.

8. Geen zijtuinen aan waterkant (privacy)
Antwoord: In PvE blijft staan dat dit wordt nagestreefd. In het stedenbouwkundige plan wordt het verder uitgewerkt.

9. Water verbreden ivm privacy
Antwoord: Dit wordt in SP onderzocht.

10. Bebouwingsvrije groenstrook langs de randen
Antwoord: In PvE blijft staan dat dit wordt nagestreefd, maar volledig groen wordt niet vastgelegd. In het stedenbouwkundige plan wordt het verder uitgewerkt.

11. Wat wordt de toekomst van de stolp?
Antwoord: Invulling wordt momenteel onderzocht. Selectiecriteria voor nieuw programma wordt opgesteld

12. Maak duidelijk wat het grotere kader is waarbinnen wordt ontwikkeld. Wat is het plan voor het plein, hoe worden de verkeersstromen, waar parkeren, waar de kermis?
Antwoord: Parallel aan 't Weijver wordt aan plannen voor het

centrumgebied (Ontwikkelplan) gewerkt. Informatie over de voortgang hiervan volgt later.

13. Algemeen:

a. Wens om meer betrokkenheid bij uitwerking
Antwoord: Er wordt klankbordgroep ingesteld

b. Meer communicatie om ontwikkelingen te kunnen volgen
Antwoord: Is opgenomen in PvE

