

Bevindingen naar aanleiding van bewonersavond 't Weijver, Venhuizen

Terugkoppeling en vooruitblik 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 kunt volgen welke opmerking wij in welk product willen terug laten keren.

Ontwikkelpunten

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	Hoe hiermee om te gaan	Relevantie voor product
1. Aandacht privacy achtertuinen door groene, openbare buffer (struiken en enkele bomen) langs de waterkant	Aandacht voor privacy wordt opgenomen als ontwikkeluitgangspunt	Programma van Eisen
2. Geen hoge bomen (schaduwwerking)	Bij de uitwerking van het inrichtingsplan openbare ruimte wordt hier rekening mee gehouden	Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte
3. Borgen privacy; geen tuinen aan de waterkant	Aandacht voor privacy wordt opgenomen als ontwikkeluitgangspunt. Een (zij)tuin wordt niet uitgesloten.	Programma van Eisen
4. Geen bebouwing direct langs de waterkant	Geen bebouwing direct langs de waterkant wordt als uitgangspunt opgenomen	Programma van Eisen
5. Liever flinke groenstrook dan verbreden water	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	Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte
6. Moestuin tussen nieuwe woningen en achtertuinen	Dit kan als groenvulling (punt 1) worden vormgegeven.	Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte
7. Nieuwbouw dwars/haaks op bestaande bebouwing	Een definitieve keuze over de typologie wordt in het Stedenbouwkundig Plan gemaakt. Op dat moment zal de positionering en voorkant-achterkant worden vastgelegd.	Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte

8. Behoudt de drie grote bomen (populieren)	Wordt als uitgangspunt overgenomen.	Programma van Eisen
9. Behoud alle bomen op kavels	Mogelijkheden worden onderzocht.	Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte
10. Liever flinke groenstrook dan verbreden water	Zie punt 5	Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte
11. Wel verbreden water	Zie punt 5	Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte
12. Ruimte vrijhouden tussen bestaande woningen en nieuwe woningen (ivm uitzicht vanaf De Pauw)	Wordt als uitgangspunt opgenomen.	Programma van Eisen
13. Geen ramen/uitzicht nieuwbouw richting De Pauw	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.	Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte
14. Geen verkeer en parkeren aan de zuidzijde van 't Weijver	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.	Programma van Eisen / stedenbouwkundig plan
15. Open en groene overgang tussen 't Weijver en de Vliegende Faam	Wordt als uitgangspunt opgenomen.	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	Hoe hiermee om te gaan	Relevantie voor product
16. Bij ontsluiting vanuit Tuinstraat/Westeinde wordt meer verkeer aangetrokken en de kwaliteit van het toekomstige plein komt hierdoor onder druk	Hier zal rekening mee worden gehouden (dit is oplosbaar).	Ontwikkelplan Programma van Eisen
17. Eenrichting erin en	Kan een optie zijn. Wordt nader	Stedenbouwkundig plan

eenrichting eruit	onderzocht.	
18. Ontsluiten langs westzijde van stolp	Kan een optie zijn. Wordt nader onderzocht.	Stedenbouwkundig plan
19. Ontsluiting vanaf Tuinstraat	Kan een optie zijn. Wordt nader onderzocht.	Stedenbouwkundig plan
20. Tuinstraat is te druk, ontsluiten vanuit de Pauw	Wordt niet als uitgangspunt opgenomen. Zie 14. Een keuze volgt later	Programma van Eisen / stedenbouwkundig plan
21. Geen (brug) verbinding tussen De Pauw en 't Weijver	Zie 14. Langzaamverkeer moeten het gebied veilig vanuit meerdere richtingen kunnen binnenkomen en doorkuisen. Een verbinding naar de Pauw en Vliegende Faam wordt onderzocht	Ontwikkelplan Programma van Eisen / Stedenbouwkundig plan
22. Een brug alleen voor langzaam verkeer	Wordt niet als uitgangspunt opgenomen. Een keuze volgt later (zie 14)	Programma van Eisen / stedenbouwkundig plan
23. De Pauw is niet geschikt als entree voor auto's (het wordt te druk)	Wordt niet als uitgangspunt opgenomen. Een keuze volgt later (zie 14)	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.	Zie 14. Verkeersveiligheid is een belangrijk thema. De uitwerking wordt in een stedenbouwkundig plan uitgewerkt.	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	Hoe hiermee om te gaan	Relevantie voor product
25. Ruimte tussen de bebouwing wordt als kwaliteit gezien	Opnemen als ruimtelijk uitgangspunt	Ontwikkelplan Programma van Eisen
26. Parkeren clusteren/centraal houden en de rest van het gebied autovrij/luw	Opnemen als ruimtelijk uitgangspunt	Ontwikkelplan 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)	Opnemen als ruimtelijk uitgangspunt	Ontwikkelplan Programma van Eisen

28. Openbare plekken/tuinen zullen hangjongeren aantrekken	Aandachtspunt voor uiteindelijke vormgeving en programmering	Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte
29. Openbare plekken zo veel mogelijk in noordelijk deel van 't Weijver	Openbare plekken worden in een later stadium uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan.	Programma van Eisen / Stedenbouwkundig plan
30. Éen grote speelplek (ipv drie kleine plekken)	In het plan wordt niet voorzien in een extra speelvoorziening gelet op de aanwezigheid van een speeltuin in de directe omgeving	Nvt
31. Speel/moestuin voor kinderen van de Jozefschool	Goed idee. Voorleggen aan schoolbestuur.	Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte
32. Natuurspeeltuin	Zie 30	Nvt
33. Speeltuin voor 8-12 jarigen	Zie 30	Nvt
34. Openbare plekken veilig en overzichtelijk	Veiligheid is algemeen uitgangspunt	Programma van Eisen

Bebouwing

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

Meegegeven door buurtbewoners	Hoe hiermee om te gaan	Relevantie voor product
35. Type woningen en doelgroepen moeten een net gebied opleveren	Kwaliteit opnemen als ruimtelijk uitgangspunt	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	Woontype en doelgroep wordt deels bepaald door gemeentelijk beleid gebaseerd op marktonderzoek	Ontwikkelplan Programma van Eisen
37. Architectonische uitwerking is erg belangrijk	Zie 35	Ontwikkelplan Programma van Eisen Bestemmingsplan / Beeldkwaliteitsplan
38. Gebied moet goed onderhouden (kunnen) worden	Aandachtspunt voor uiteindelijke vormgeving en programmering	Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte
39. Nieuwbouw in vormgeving en materiaal goed afstemmen met bestaande bebouwing aan noordzijde (stolp, Koggehuis, Roode Leeuw)	Zie 35	Programma van Eisen

40. Bouwen voor woningbehoefte in Venhuizen	Zie 36	Ontwikkelplan Programma van Eisen
41. Jong en oud kan prima samen (onder één dak) en levert kwaliteit in het dorp	Zie 36	Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte
42. Ouderen op begane grond, jongeren erboven	Zie 36	Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte
43. Woningaanbod voor jonge gezinnen	Zie 36	Stedenbouwkundig plan / Inrichtingsplan openbare ruimte
44. Jongeren elders in het dorp	Zie 36	Ontwikkelplan Programma van Eisen
45. Uitgelezen plek voor senioren (centraal bij voorzieningen)	Zie 36	Ontwikkelplan Programma van Eisen
46. Ouder in noordelijk deel, jongeren in zuidelijk	Een mix op gebouwniveau is voorstelbaar	Stedenbouwkundig plan
47. Sfeer: je woont alleen, maar bent niet alleen	Mooi uitgangspunt	Ontwikkelplan Programma van Eisen
48. Geen verplichtingen voor collectiviteit	Nader uit te werken	
49. Maximale bouwhoogte 2 lagen met kap (9 meter)	In de Centrumvisie uit 2017 is een max. van twee bouwlagen en een accent tot max. bouwhoogte stulp beschreven.	Ontwikkelplan Programma van Eisen
50. Stulp type mag, maar dan in 'goede' materialen uitgevoerd; netjes en netjes blijvend	Wordt nader omschreven in beeldkwaliteitsplan (onderdeel bestemmingsplan)	Bestemmingsplan (Beeldkwaliteitsplan)
51. Schuur type oogt slordig	Kan mooi worden uitgewerkt	Bouwplan Bestemmingsplan (Beeldkwaliteitsplan)
52. Geen standaard twee-onder-een-kap woningen	Uitgangspunt is een alzijdig type.	Programma van Eisen
53. Appartementen van 75m2 zijn te krap > 90m2	Wordt later uitgewerkt	Stedenbouwkundig plan
54. Geen 'blokkendozen'	Zie 52	Programma van Eisen
55. Nieuwbouw modern	Wordt nader omschreven in beeldkwaliteitsplan	Bestemmingsplan (Beeldkwaliteitsplan)
56. Nieuwbouw traditioneel	Wordt nader omschreven in beeldkwaliteitsplan	Bestemmingsplan (Beeldkwaliteitsplan)
57. Maximaal 30 woningen	Maximum wordt vastgelegd in PvE afhankelijk van ruimtelijk concept	Programma van Eisen
58. Liever 30 x een kleine woning dan 4 x een stulp	Daarmee gaat veel van de tussenruimte verloren	Programma van Eisen
59. Anderen willen liever een	Er wordt naar een mix gezocht.	Programma van Eisen

aantal grote gebouwen (stolp) met doorzichten		
60. Probeer het gebied integraal te ontwikkelen (=met kavels Schipper en Koopman)	Dat is ook gemeentelijke ambitie	Programma van Eisen
61. Is er ook ruimte voor horeca?	Nee	Ontwikkelplan Programma van Eisen
62. Ondergrondse parkeergarage	Financieel niet realistisch	Grondexploitatie

Proces

Meegegeven door buurtbewoners	Hoe hiermee om te gaan	Relevantie voor product
63. Als compensatie van de woningbouwontwikkeling moet het groen van de Vliegende Faam worden verbeterd	Goede suggestie.	Ontwikkelplan
64. Idem, compensatie, maar dan met speelplek langs Vliegende Faam	Goede suggestie.	Ontwikkelplan
65. Alles beter dan verloedering	De ambitie is een mooi en gewild woonmilieu toe te voegen aan Venhuizen	Ontwikkelplan Programma van Eisen
66. Tempo maken	Dat is ook de bestuurlijke ambitie	Plan van Aanpak
67. Er is behoefte aan een goed vindbare plek op de website waarop de verslagen en voortgang zijn op te halen	Wordt aan gewerkt	Website
68. Er is behoefte aan directe communicatie (op de hoogte houden)	Wordt aan gewerkt	Website, nieuwsbrief, krant, inloopavonden Communicatieplan