

Notulen

Aan

Alle aanwezigen

Betreft

Ontwikkelingen Sint Maartensbrug

Van

Ninon Pijnacker

088 17 18 190

klantcontact@wooncompagnie.nl

Datum

18 juli 2023

Aantal bladen

7 inclusief dit blad

Aanwezigen:

- 22 omwonenden;
- Dhr. S. Kruijer (wethouder Gemeente Schagen);
- Dhr. J. Dijkstra (projectleider Gemeente Schagen);
- Mvr. H. Bouma (projectleider Gemeente Schagen);
- Dhr. A. Munniks (verkeersdeskundige Gemeente Schagen);
- Dhr. P. Cornielje (projectontwikkelaar Wooncompagnie);
- Mvr. N. Pijnacker (projectontwikkelaar Wooncompagnie).

1. Opening

De dorpsraad opent de bijeenkomst en heet ieder van harte welkom bij deze bijeenkomst.

Peter Cornielje neemt het woord over en verteld dat afgelopen *7 december 2022* de laatste bijeenkomst is geweest. In deze bijeenkomst heeft hij verteld dat hij komend halfjaar het ontwerp, naar aanleiding van de getoonde volumestudies, verder uit ging werken.

Daarnaast is er verteld dat in *juli 2023* de Omgevingswet in werking zou treden en dat er vóór de intrede van de nieuwe wet, een gecoördineerde aanvraag (omgevingsvergunning en bestemmingsplan) bij de gemeente ingediend zou worden. Omdat deze wet is uitgesteld, is de bijeenkomst iets later gepland zodat de laatste punten omtrent het ontwerp nog op de i gezet konden worden.

Tijdens deze bijeenkomst wil Peter Cornielje de omwonenden graag bijpraten over de stand van zaken.

2. Tijdslijn ontwikkeling

Peter Cornielje neemt het programma van deze avond door en laat de tijdslijn van de afgelopen bijeenkomsten tot vandaag zien.

3. Ontsluiting & stedenbouwkundig schetsplan 7 december 2022

Peter Cornielje geeft het woord over aan Anton Munniks, verkeersdeskundige van Gemeente Schagen.

Aan

Alle aanwezigen

Betreft

Ontwikkelingen Sint Maartensbrug

Van

Ninon Pijnacker

088 17 18 190

klantcontact@wooncompagnie.nl

Datum

18 juli 2023

Aantal bladen

7 inclusief dit blad

Anton Munniks geeft aan dat er nu harder gereden wordt op de Sint Maartensweg dan is toegestaan. Het is momenteel een 30 km zone. Hij geeft aan dat er maatregelen getroffen worden om het verkeer langzamer te laten rijden. De volgende maatregelen worden besproken:

- Er komt een plateau ter plaatse van de uitrit van het project waarbij het verkeer van rechts voorrang heeft. Tijdens de vorige bijeenkomst was er de angst dat dit plateau te hoog zou worden. Dit is nog een keer heroverwogen waardoor bepaald is dat het plateau plat blijft en niet verhoogd wordt. Het is een visueel plateau zodat het verkeer wel af gaat remmen.
- Voetgangers: Er is gekeken naar de meest veilige manier van oversteken voor de voetgangers. Een zebrapad is alleen veilig als er voldoende mensen gebruik van maken. Met de te verwachten aantallen (extra) bewoners en kinderen is er een grens dat een zebrapad wel de veiligste manier is. Dit voorstel is besproken met de politie en zij hebben aangegeven hier achter te staan. Er komt een voetpad vanuit het project naar het zebrapad en de brug.
- Fietsers: de oversteek van fietsers gebeurt van twee fietsstroken naar één fietsstrook toe. Vanaf de kruising gaan zij hier halverwege oversteken. Tijdens de vorige bijeenkomst was er een opmerking om de oversteek dichterbij het kruispunt te halen maar dat wordt te onveilig. Om de oversteek iets verder te plaatsen is het rustiger en heb je de tijd om te kijken of je kunt oversteken.

Daarbij ziet de gemeente Schagen de toegevoegde waarde om ook buiten het project/plangebied maatregelen te treffen. Voor deze ingrepen dient er nog wel budget geregeld te worden. Dit staat los van de planning van het project.

- Er komt een versmalling bij beiden komgrenzen;
- Er worden twee slalommen (chicanes) met betonblokken gerealiseerd. De minimale breedte van de chicane is 3,5 meter. Er zal nog een nader te bepalen tijdstip een bewonersavond of gesprek met de dorpsraad en/of omwonenden gehouden worden ten behoeve van de definitieve positionering van de chicanes.

Planning: De maatregel voor het toepassen van een visueel plateau zit bij het plan inbegrepen ca. in het jaar 2025. De overige maatregelen worden later uitgevoerd.

Notulen

Aan

Alle aanwezigen

Betreft

Ontwikkelingen Sint Maartensbrug

Van

Ninon Pijnacker

088 17 18 190

klantcontact@wooncompagnie.nl

Datum

18 juli 2023

Aantal bladen

7 inclusief dit blad

Tot die tijd zal er af en toe een periode een “verkeerssmiley” geplaatst worden die aangeeft dat er 30 km gereden moet worden.

Verder zijn er voldoende parkeerplaatsen opgenomen in het plan. In totaal 44 stuks volgens de parkeernormen en type woningen van Gemeente Schagen.

Als laatste ligt Anton Munniks de ongevallencijfers vanaf 2014 toe en een meettool die aangeeft wat voor snelheden er momenteel gereden worden op de Sint Maartensbrug.

4. Uitwerking van het schetsplan naar een Voorlopig Ontwerp

Peter Cornielje neemt het woord over van Anton Munniks en laat het laatste stedenbouwkundige ontwerp van afgelopen 7 december 2022 zien. Hij loopt een aantal vragen na die toen gesteld werden.

Het project omvat 4 levensloopbestendige woningen, 12 eengezinswoningen en 10 rug-aan-rug woningen. Tussen de woningen zijn groenstroken met (hopelijk) speeltoestellen aanwezig. De individuele bergingen van de rug-aan-rug worden aan de achterzijde van de woningen in één blok gepositioneerd. Daarbij is daar ook ruimte voor afvalbakken gemaakt.

De insteek van het project is om dit zo groen mogelijk te houden: groene schutting met hедера, half verharding, groentegels, etc.

De bomensingel blijft zoals deze nu is. Rond de bomensingel komt een half-verhard pad waar een voertuig overheen kan om het onderhoud van de woningen te organiseren. Dit zijn tevens de achterpaden van de woningen. De wegenstructuur naar de woningen toe is verhard inclusief draaicirkel voor groot verkeer/vrachtwagens.

De gemeente heeft een bedrijf geselecteerd om de duizendknoop te bestrijden. Zij gaan binnen een afzienbare periode starten met de bestrijding hiervan. Dit heeft verder geen invloed op de bouwplanning.

Er is een overeenkomst gesloten met Trebbe (bouwer & architect) om het project uit te tekenen en straks ook te realiseren. De impressies, zoals getoond in de presentatie, zijn onlangs voorgelegd bij de welstand van de gemeente. Zij hebben

Notulen

Aan

Alle aanwezigen

Betreft

Ontwikkelingen Sint Maartensbrug

Van

Ninon Pijnacker

088 17 18 190

klantcontact@wooncompagnie.nl

Datum

18 juli 2023

Aantal bladen

7 inclusief dit blad

dit getoetst en de punten hieruit zijn ook verwerkt in de 3d impressies die worden getoond op deze avond.

Verder is er voorzichtig contact met Liander over de levering van stroom. We weten momenteel nog niet of de trafo die ingetekend staat, er ook daadwerkelijk moet komen. De planning wanneer er stroom kan worden geleverd is volgens Liander momenteel *juli/augustus 2025*. Echter is dit nog niet "hard" gemaakt en kan dit altijd nog wijzigen. Dit heeft te maken met dat Liander de woningen pas daadwerkelijk wil inplannen als er een huisnummerbesluit aanwezig is. Deze wordt pas verleend bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Ook de positionering van de ondergrondse container is nog niet zeker. Dit gaat HVC uiteindelijk bepalen.

Peter Cornielje laat de geveltekeningen van de woningen zien. Op de eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen liggen vier zonnepanelen per woning op het dak ter plaatse van de achtergevel. De rug-aan-rug woningen krijgen aan beiden zijden 4 zonnepanelen omdat deze woningen aan twee kanten een voorgevel hebben.

De architect heeft ook gekeken naar de toe te passen materialen en kleurstellingen. Er worden twee kleuren steen toegepast, metselwerk in reliëf en verticaal metselwerk, twee kleurstellingen kozijnen en deuren en donkere dakpannen.

Het type woning rug-aan-rug heeft een verhoogde borstwering op de verdieping zodat daar meer ruimte ontstaat.

In de zijgevel van de rug-aan-rug woningen willen we proberen om de gevelsteen vanuit de Oude School te herplaatsen.

5. Vragen/procedure

- *Wat is de goothoogte en nokhoogte van de eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen?*
Deze zijn gelijk aan de woningen aan de Sint Maartensweg. Dit was een randvoorwaarde van de gemeente. De rug-aan-rug woningen worden ongeveer anderhalve meter hoger omdat dit blok breder is dan de

Aan

Alle aanwezigen

Betreft

Ontwikkelingen Sint Maartensbrug

Van

Ninon Pijnacker

088 17 18 190

klantcontact@wooncompagnie.nl

Datum

18 juli 2023

Aantal bladen

7 inclusief dit blad

eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen.. De borstwering van deze woningen is ook hoger zodat er meer binnenruimte ontstaat.

- *Hoe komt het onderhoud van de steeg op papier te staan? Er is vaak verwarring bij wie het onderhoud hiervan hoort.*

In dit geval is het duidelijk het onderhoud van de bebouwing inclusief voor- en achtertuinen is voor Wooncompagnie en alles daaromheen is van de gemeente. Het achterpad ligt er zodat de gemeente de bomensingel kan onderhouden.

- *De direct omwonenden kijken nu tegen een gemetselde muur van de school aan. Krijgen ze een schutting of achterom terug?*

Daar hebben we het inderdaad in de vorige bijeenkomst ook over gehad. Dit zal met groen uitgevoerd worden. Zodat het een groene wand wordt.

- *Krijgen de direct omwonenden een achteringang voor fietsen?*

Er worden geen achteringenangen gemaakt want daar worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is nu een groenstrook ingetekend die gereserveerd is voor laadpalen.

- *Is de gevel van metselwerk of wordt dit in de fabriek gefabriceerd?*

Dit zijn dikke steenstrips vanuit de fabriek.

- *Kunnen bewoners een zonwering aanbrengen op de gevel?*

Dat durft Peter Cornielje niet te zeggen.

- *Wat is huur en wat is koop in dit plan?*

Uitgangspunt is dat er vijf rug-aan-rug woningen verkocht worden voor de sociale koopprijs. Echter, zoals Peter Cornielje de vorige bijeenkomst ook heeft aangegeven, heeft de gemeente een grens aangesteld van € 227.500,- v.o.n. In deze tijd kunnen we daar helaas niet meer voor bouwen.

Wooncompagnie mag en kan niet zomaar een korting op de investering geven om verkoop mogelijk te maken. Er loopt een discussie met de gemeente om deze prijs te verhogen zodat de woningen alsnog verkocht mogen worden onder het label "sociale koop". Indien zij hier niet uitkomen zullen de woningen verhuurd worden, net als de andere woningen in het plan.

- *Wat is de maximale huurprijs?*

De liberalisatiegrens ligt momenteel op € 808,- per maand. Voor dit plan zal er een maximale huur gevraagd worden van € 693,- (prijspeil nu). Hierdoor zullen de bewoners nog in aanmerking komen voor een subsidie vanuit de overheid.

- *Wat zijn de energielasten naar inschatting?*

Notulen

Aan

Alle aanwezigen

Betreft

Ontwikkelingen Sint Maartensbrug

Van

Ninon Pijnacker

088 17 18 190

klantcontact@wooncompagnie.nl

Datum

18 juli 2023

Aantal bladen

7 inclusief dit blad

Er zijn nog geen energie- of BENG berekeningen gemaakt. Wel is bekend dat de woningen 4 zonnepanelen en een warmtepomp krijgen.

6. Planning/RO-Procedure

Peter Cornielje ligt het huidige en nieuwe bestemmingsplan toe. Er zijn verschillende manieren om een bestemmingsplan (afwijken van bestemming van maatschappelijk naar wonen) en omgevingsvergunning (bouwvergunning) in te dienen. In dit project wordt er gebruik gemaakt van een gecoördineerde regeling. Dit houdt in dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning tegelijkertijd aangevraagd worden.

De procedure voor het verkrijgen van een vastgesteld bestemmingsplan en omgevingsvergunning worden aan de hand van een plaatje toegelicht. Tevens wordt gewezen op de mogelijkheid voor het indienen van een zienswijze (bezwaar) op de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan. En waar en wanneer de aanvraag omgevingsvergunning en het bestemmingsplan wordt gepubliceerd.

Aan de hand van de aanvraagprocedure wordt de voorlopige bouwplanning besproken. Indien de normale procedure wordt gevolgd zonder dat er beroep wordt ingesteld is de verwachte oplevering van de woningen *juli 2025*. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat Liander *juli/augustus 2025* stroom levert. Indien er beroep bij de Raad van State wordt ingesteld dan is de verwachting dat de woningen in *februari 2026* worden opgeleverd. Er vanuit gaande dat het beroep wordt afgewezen.

Hesther Bouma geeft de tip dat je jezelf kunt aanmelden bij “mijn overheid” voor projecten bij jou in de omgeving. Hierdoor ontvang je een reminder als er iets gepubliceerd wordt.

7. Vragen

- *Hebben bewoners vanuit de dorpskern voorrang?*
Ja, 80% wordt minimaal toegewezen aan inwoners vanuit de kern. Wellicht geldt dit ook voor de omliggende twee kernen. Er is eerder aangegeven dat Sint Maartensbrug eigenlijk uit drie kernen bestaat. We gaan pas vanaf deze

Aan

Alle aanwezigen

Betreft

Ontwikkelingen Sint Maartensbrug

Van

Ninon Pijnacker

088 17 18 190

klantcontact@wooncompagnie.nl

Datum

18 juli 2023

Aantal bladen

7 inclusief dit blad

toewijzing afwijken, als zich geen kandidaten aanmelden. Dit verwachten we echter niet.

- *Hoe gaat de straat heten?*
Weten we niet. Dit bepaald de gemeente.
- *Krijgen wij nog te horen hoe het gaat met heien of boren?*
Ja, als er een grote kans op schade aanwezig is dan lijkt heien ons niet verstandig. Daarnaast wordt er bij de direct omwonenden een 0-meting uitgevoerd door een specialistische partij. Hierbij wordt de woning helemaal in kaart gebracht en op de foto gezet. Mocht er vervolgens schade ontstaan naar aanleiding van het heien dan kunnen we precies inschatten hoe groot de schade is. Verder kunnen we trilling meters ophangen. Dan geldt er planschade en dergelijke.
- *Hoe worden we hiervan op de hoogte gehouden?*
We gaan met nieuwsbrieven, etc. werken om de omwonenden te informeren. De direct omwonenden worden persoonlijk ingelicht indien nodig.
- *Hoe gaat het met de vleermuizen? Wordt er nog ruimte gecreëerd voor fauna?*
Er is een onderzoek gedaan naar de aanwezige vleermuizen, etc. Daar komen de zogeheten mitigerende maatregelen uit. Dat betekent dat wij komende periode mogelijk vleermuiskasten op moeten hangen. Er worden inderdaad ook permanente voorzieningen in het project getroffen voor vleermuizen en dergelijke.
- *De huidige situatie is nu vreselijk slordig. Wordt dit netter onderhouden?*
Het is nu nog gemeentegrond. Bij fixie kan het eventueel gemeld worden. Hesther Bouma pakt dit intern op geeft ze aan.
- *Als dorp is dit een mooie stap als eerste uitbreiding maar het zou ook mooi zijn als er meer gebeurt. Is hier al zicht op?*
Simco Kruijer geeft aan dat er zicht is op een vervolg in de drie kernen. Hoe dit precies in de tijdslijn zit kan Simco Kruijer helaas nog niet aangeven. Het plan omvat 50 woningen. Het is niet dat we er pas in 2025 mee beginnen maar de ambitie is eerder.

Peter Cornielje bedankt iedereen voor de aandacht en wenst, voor degene die nog op vakantie gaan, een fijne vakantie.