

Ontvangen reacties van inwoners n.a.v. het burgerinitiatief op de Vrijburglocatie


Datum informatieavond : 11 oktober 2023

Opgesteld door Projectteam

Centrum Plan Uitgeest : Chantal Oldenburg, projectondersteuner / Joyce Francke, projectleider

Datum : november 2023

Inhoud reactie(s)	Aantal reacties	Afweging / beantwoording door de gemeente
OPMERKINGEN BURGERINITIATIEF VRIJBURGLOCATIE 11 OKTOBER 2023		
1. Hoe is de bewonerscommissie geselecteerd?		Op initiatief van een buurtbewoner is er een groepje omwonenden samengesteld. De gemeente heeft daarin geadviseerd, om bewoners uit verschillende hoeken ten opzicht van de woningbouwlocatie daarin te vragen.
2. Hoe streng houdt de gemeente of het burgerinitiatief de 44 woningen aan?	Ruimtelijk kader	De gemeenteraad heeft een voorlopig ruimtelijk kader met 44 woningen vastgesteld. De wethouder heeft aangegeven dat, gezien het woningtekort en het belang van het opstarten van de doorstroming in Uitgeest, het aantal van 44 een uitgangspunt is van het college en raad. Minder woningen bouwen betekent ook dat de woningen duurder zullen worden, en daarmee worden de doelgroepen, de mensen die zo hard een woning nodig hebben, zoals starters en senioren, niet bediend.
3. Heeft het burgerinitiatief parkeerplekken ingetekend?	Parkeren	Nee, want dat was te moeilijk. Inpassing van 44 woningen + 75 parkeerplaatsen op hetzelfde stuk grondvlak is een lastige opgave voor bewoners. Deze deskundigheid ligt meer op het terrein van een stedenbouwkundige.
4. Is bekend voor welke doelgroepen er gebouwd gaat worden?	Doelgroep	Binnen het ruimtelijk kader kunnen er 22 sociale koopwoningen, 20 middenhuur en 10 grondgebonden eengezinswoningen en/of een aantal beneden/bovenwoningen worden gebouwd. Doelgroepen zijn starters/jongeren of senioren voor de appartementen en gezinnen voor de grondgebonden woningen. Het voorstel van het burgerinitiatief is om van de grondgebonden woningen duplexwoningen te maken, waarbij de senioren onder en de jongeren boven kunnen wonen (dan hoeft er geen lift te worden gebouwd).
5. Is er gedacht aan schuine daken in verband met groenbekleding en zonnepanelen?	Duurzaamheid	Omdat de woningen gasloos worden gebouwd zal er inderdaad ook ruimte voor zonnepanelen op de daken vrijgehouden moeten worden. Ook juicht de gemeente groen vanuit haar duurzaamheidsambities zoveel mogelijk toe.
6. Wordt er net zoals bij de Bibliotheeklocatie geparkeerd onder de grond? (dus in een parkeergarage)	Parkeren	Een parkeergarage onder de grond is een dure aangelegenheid. Verwacht wordt dat dit financieel niet zal uitkomen gelet op het sociale woonprogramma.
7. Kooglaan wordt Koogpark, houden jullie rekening met dit park qua inrichting van de locatie op de Vrijburg?	Inrichting	Het woningbouwplan en de openbare ruimte zullen qua uitstraling en materialengebruik aansluiten bij de herinrichting van de Kooglaan.
8. Denk aan groen, uitzicht en leefbaarheid Als alternatief voor parkeren, denk aan deelauto's		Vanuit het beleid van klimaatadaptatie dient er een groenplan te worden ingediend. De gemeente wil dat de openbare ruimte zoveel mogelijk klimaatadaptief wordt ingericht, zoals gebruik van waterdoorlatende stenen tegen wateroverlast, groen en bomen tegen hittestress, groene parkeerplaatsen. De inzet van deelauto's zou ook helpen om het autogebruik terug te dringen en geven we als idee mee aan de projectontwikkelaar.
9. Bouwen op de Hertenkamp in plaats van de Vrijburg (ruilen)		Al jarenlang is in de visie van de gemeente (Omgevingsvisie Uitgeest 2030 en de Gebiedsvisie Centrumgebied + 4 schoollocaties) de Vrijburglocatie aangewezen voor nieuwbouw van woningen. Op de locatie kunnen een ander soort woningen gebouwd worden om wat meer differentiatie in de wijk De Koog aan te brengen. Gestreefd wordt naar het bouwen van 1 à 2 persoons huishoudens in een wijk met veel eengezinswoningen, omdat daar veel behoefte aan is. Aanwezige groen- en waterstructuren zullen daar waar mogelijk zoveel mogelijk worden versterkt.
10. Wat is de parkeernorm?	Parkeren	De parkeernorm is een getal dat aangeeft hoeveel parkeerplaatsen aangelegd moeten worden als er een woning wordt bijgebouwd in een wijk. De geldende parkeernorm voor Uitgeest is momenteel 1,7 parkeerplaats per woning. In het voorlopig ruimtelijk kader is rekening gehouden met deze norm en zijn 75 parkeerplaatsen ingepast. Omdat in het beleid geen onderscheid is gemaakt in het soort woningen en doelgroepen, zal het beleid daarop worden bijgesteld. Verwacht wordt dat met de 1 à 2 persoonshuishoudens het totaal aantal parkeerplaatsen voor dit woningbouwplan omlaag gaat. Daardoor ontstaat er meer ruimte voor groen.
11. Staat de Woningbouwdashboard op de website?		Ja deze is te vinden op → https://www.uitgeest.nl/woningbouw-plannen-2020-2030
12. Waarom komen er allemaal parkeerplaatsen aan de Van Niesvenstraat? Kan dat niet meer verdeeld worden in de straten er omheen?	Parkeren	Ook aan de Kooglaan worden in het herinrichtingsplan van de Koog parkeerplaatsen aangelegd. Dit plan is al in uitvoering. Omdat in deze laan extra groen wordt aangelegd, is het niet wenselijk om daar meer parkeerplaatsen aan te leggen. Aan de Van Niesvenstraat is voldoende ruimte voor de aanleg van extra parkeerplaatsen. Door verlaging van het aantal vereiste parkeerplaatsen kan worden geprobeerd meer groen tussen de parkeerplaatsen aan te leggen of de parkeerplaatsen misschien groen aan te kleden met een haag.
13. Kunnen jullie nog eens naar de parkeernorm kijken?	Parkeren	Er wordt momenteel onderzoek gedaan naar het autobezit van doelgroepen in Uitgeest. Op basis van deze resultaten, in combinatie met het beleid in de BUCH-gemeenten, wordt de gemeenteraad geadviseerd de parkeernormennota van Uitgeest te vernieuwen. Bovendien worden er parkeer- en verkeerstellingen in de omgeving van de Vrijburglocatie verricht zodat er een totaalbeeld ontstaat van de actuele bestaande parkeerdruk.

14. Houdt rekening met de toekomstige leefbaarheid van de buurt		Bij de ontwikkeling van woningen in een bestaande woonwijk wordt meer dan ooit veel aandacht besteed aan een goede leefbaarheid in de wijk. Er wordt bijvoorbeeld rekening mee gehouden dat de parkeerdruk niet onevenredig toeneemt, dat de privacy van omwonenden zoveel mogelijk wordt beschermd, dat de openbare ruimte klimaatadaptief wordt aangelegd met waterdoorlatende stenen, groene parkeerplaatsen, bomen en groen om hittestress en wateroverlast zoveel mogelijk tegen te gaan.
15. Niesvenstraat graag goed meenemen als een straat en niet als een doorgang		<p>De Niesvenstraat wordt meegenomen met de herinrichting van wijk De Koog. De straat krijgt een inrichting die hoort bij een 30km/uur woonstraat met verkeersremmende maatregelen zoals drempels. De Niesvenstraat wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer naar de achterliggende straten en sportvelden.</p> 
16. Is er goed gedacht aan *Groen *Klimaatadaptie *Duurzaamheid	Duurzaamheid	Zeker wordt daar aandacht aan besteed. De gemeente Uitgeest vindt het heel belangrijk dat de openbare ruimte in woongebieden klimaatadaptief wordt aangelegd met bijvoorbeeld wadi's, waterdoorlatende stenen, en zoveel mogelijk groen en bomen om hittestress en wateroverlast zoveel mogelijk tegen te gaan. In de wijk De Koog worden deze maatregelen momenteel al uitgevoerd. Ook wordt er 'natuurinclusief' gebouwd en krijgen bijvoorbeeld vleermuizen en vogels mogelijkheden op de nieuwe woningen nestjes te bouwen.
17. Dure bouwgrond, wat is het nu waard? Wat is de taxatiewaarde?		Omdat de gemeente nog in het verkoopproces zit, is het niet tactisch om de taxatiewaarde openbaar te maken.
18. Wie zitten er in de selectiecommissie voor het vinden van de juiste projectontwikkelaar?		Deskundige ambtenaren (verkeerskundige, planeconoom, stedenbouwkundige, projectleider)
19. Op welke momenten kunnen wij weer een terugkoppeling krijgen?	Informatie/Participatie	Via dit document krijgen de mensen die hebben gereageerd op de plannen of een vraag hebben gesteld, een reactie en antwoorden van de gemeente (november 2023). De gekozen projectontwikkelaar zal de bewoners te zijner tijd verder informeren over het uit te werken woningbouwplan.
20. Heeft de gemeente nog iets te vinden van de plannen van de bewoners?	Participatie	De verbetervoorstellen van het burgerinitiatief heeft de gemeente in ontvangst genomen. Het projectteam geeft de verbetervoorstellen vervolgens mee aan de belangstellende projectontwikkelaars die zich inschrijven voor de ontwikkeling van dit woningbouwproject. De verkoop-selectiecommissie kijkt mee in hoeverre de projectontwikkelaar de ideeën en voorstellen van omwonenden meeneemt in zijn plan. Daarop kunnen extra punten worden gescoord. De (nog in te stellen) klankbordgroep van inwoners kan ook meekijken met de plannen die de projectontwikkelaars indienen, en adviseert vervolgens de verkoop-selectiecommissie.
21. Waar en wanneer is de info/verslag van deze avond en die van 12 juli jl. terug te vinden?	Participatie/Informatie	Begin november wordt dit overzicht geplaatst op de website van de gemeente https://www.uitgeest.nl/plannen-en-projecten/centrumplannen/vrijburg-locatie

<p>22. Klopt het dat Kennemer Wonen niet is gevraagd zich in te schrijven voor de woningbouwontwikkeling op deze locatie?</p>		<p>Ja dat klopt. Er zitten geen sociale huurwoningen in het woonprogramma op de Vrijburglocatie. Kennemer Wonen bouwt voornamelijk sociale huurwoningen.</p>
<p>23. Er was nog een algemene zinnige opmerking gisteravond over groencompensatie door Lokaal Uitgeest. Gras is OOK belangrijk groen voor stikstofreductie en CO2 opname is. Ik heb daarover nagedacht. In de Niesvenstraat zijn nu nog 4 groenstroken aan de huizenkant en ook rondom de hele Vrijburgschool. Bovendien is de school nu nog aan alle kanten omringd door bomen, Dat is niet te compenseren via een klein randje aan te leggen groen op de Kooglaan</p>		<p>Langs de woningen van de Niesvenstraat komen groenvakken terug. In deze vakken worden de eerder gekapte bomen gecompenseerd met nieuwe bomen, zie ontwerptekening op de vorige pagina. Daarnaast wordt wijk de Koog vergroend en komt er ca. 25 % aan oppervlakte groen bij, met name in de Kooglaan.</p>
<p>24. Wordt de verdere planning nog gemeld?</p>	<p>Informatie</p>	<p>De grove planning zal op de website worden geplaatst.</p>
<p>25. Het plan zoals het door de architect werd gepresenteerd, stemt mij uiterst droevig. Het lijkt op een Almere 70-jaren plan. Veel beton, veel steen en een lelijk perspectief. Ik ben blij dat omwonenden zich hebben verdiept in andere plannen.</p> <p>Een andere opmerking: het is een uiterst stenig plan. Al het groen wordt weggehaald, ervoor in de plaats een postzegel aan groene beplanting. Ik vind dat in deze tijd van duurzame bouw enorme kansen blijven liggen.</p> <p>De wethouder hanteert 1,7 parkeerplaats per woning. Ik heb even bij mijn companen rondgevraagd. Elders krijg ik 1, 2 en zelfs in Purmerend, ook een stenige stad, minder dan 1. Ik heb die avond verzocht om de parkeernorm tegen het licht te houden. Stenen houdt in: geen onderhoud groen, maar..... Hoe kijkt de gemeente aan tegen een leefbare omgeving? Klimaatbestendig bouwen? Ik heb het woord zonnepaneel niet gehoord. Een gemiste kans, wanneer men op de daken -van welke vorm bouw dan ook- een collectief zonnepan kan worden geprojecteerd. Ik heb de architect hier niet over gehoord.</p> <p>Woningen: 22 voor starters, te beginnen bij verkoopprijs - huidige stand van zaken- 281.000 Dat is een straffe vierkante meterprijs van 5629,00 per vierkante meter. Bijna stadse prijzen, lijkend op de verkoopprijs in Amsterdam. Wat krijgen starters (wie zijn dit die deze aankoopprijs kunnen opbrengen?) hiervoor terug? 50m2 woning, en een aantal is op het noorden gesitueerd. In deze tijd van energiezuinig vind ik dat feitelijk zorgelijk dat dit plan zo gebracht wordt.</p> <p>Ik heb het woord gevelbeplanting niet gehoord. Op de Kooglaan wordt een fiks aantal bomen verwijders. Gevelbeplanting houdt in: koelere zomers en een gezondere omgeving. Het kost niets, maar je moet het wel even bedenken. In Spanje, een land met temperaturen die hier niet</p>		<p>Er zit nog geen ontwikkelaar of architect aan tafel bij de Vrijburglocatie. De plaatjes die zijn getoond is een zogenaamde massastudie, daarin wordt weergegeven op welke plekken er gebouwd kan worden en met welk volume. Een gebouw in een massastudie ziet eruit als een witte blokkendoos. Gelukkig worden de woningen geen blokkendozen. De woningen moeten nog ontworpen worden, met raampartijen en balkons, en hierin wordt de architectuur gekozen en de materialen. We zijn daarom heel benieuwd met welke plannen de belangstellende projectontwikkelaars komen.</p> <p>De gemeente Uitgeest zet zich in om zoveel mogelijk groen en bomen te behouden. Als bomen niet kunnen worden behouden op de huidige plek, dan wordt de boom of verplaatst, of er wordt een nieuwe boom in de omgeving geplant. De gemeente hanteert divers beleid voor de aanleg van een klimaatadaptieve omgeving (ten behoeve van wateropvang en het voorkomen van hittestress). En er wordt 'natuurinclusief' gebouwd, zie bovenstaand antwoord.</p> <p>De woningen worden duurzaam, in ieder geval gasloos, er worden warmtepompen en zonnepanelen geplaatst om de nieuwe woningen van stroom te voorzien.</p> <p>De huidige parkeernorm van 1,7 wordt inderdaad tegen het licht gehouden. Er is een onderzoek verricht naar het autobezit in Uitgeest en de parkeernorm zal binnenkort bijgesteld worden naar de verschillende doelgroepen en soorten woningen in Uitgeest.</p> <p>Om de toename van verstening tegen te gaan kunnen er ook groene parkeerplaatsen (dmv grastegels) worden aangelegd. De gemeente Uitgeest heeft verregaande besluiten genomen over natuurinclusief- en klimaatadaptief bouwen. Deze afspraken zijn uiteraard ook van toepassing op deze locatie. Beplanting, aanbrengen van nestkasten, gevelbeplanting en sedumdaken leveren punten op. Er zal een minimum aantal punten gescoord moeten worden om de bouw mogelijk te maken.</p> <p>De prijzen in de bouw zijn sinds de oorlog in Oekraïne zodanig gestegen dat het nog heel moeilijk is om een sociale woning te bouwen met een verkoopprijs van onder de €281.000. Vanwege deze kostenstijging worden daarom de nieuw te bouwen woningen steeds kleiner in Nederland. Er is ook behoefte aan kleinere woningen. In dit plan zitten 22 sociale koopappartementen (tot een prijs van €281.000 (prijsspeil 2023)) voor starters en senioren, die kleiner willen wonen.</p> <p>Wijk de Koog wordt momenteel vergroend. Er wordt circa 25% aan groen toegevoegd aan de wijk. Bijvoorbeeld langs de gehele Kooglaan worden allerlei groenvakken en bomen toegevoegd.</p> <p>Wij dagen de projectontwikkelaars uit met een mooi plan te komen waarin zoveel mogelijk duurzaamheid, klimaatadaptatie, groen, bomen en parkeeroplossingen worden aangedragen.</p>

meer ondenkbaar zijn bouwt men veelal groene steden.
Waarom dan niet in Uitgeest?

Met LEGO kunnen we mooiere plannen maken. Het is mij bijna gelukt om een ander plan in elkaar te flansen, waarbij rekening is gehouden met de omwonenden, klimaat vriendelijk bouwen.

Kortom, laat de architect zijn huiswerk doen: groen plan bedenken, met minimaal 1 parkeerplaats (een tweede karretje, indien al aanwezig) kan elders in eht dorp worden gezet. Een opmerking van een aanwezige:

deelauto's; ga daarmee aan de slag et voila, 0,8 parkeerplaats. Gezamenlijke tuin, groen om de bebouwing, gevelbedekking met groen, noem het een ecologisch bouwplan en je krijgt ook nog publiek dat aan de wens van de gemeente voldoet: zorg en plezier met elkaar.

Met het huidige plan zie ik alleen mensen met een gevulde portemonnee van elders komen (en of beleggers, want hoe houdt de gemeente deze tegen???) zodat er weer niets voor Uitgeester jongeren wordt gebouwd.

Een echt gemiste kans.

Met Ecologisch bouwen: ook zonnepanelen, geen enkele woning op het noorden, want dat is stoken geblazen. Hoe staat het met gasloos bouwen?

Niet dat ik daar een voorstander van ben, maar er moet in ieder geval aan gedacht worden.

Maak gebruik van de zon en bescherm mensen tegen de zon in de zomer.

VAng regenwater op en laat daarmee toiletten doorspoelen (In Belgie wordt elk nieuwbouwhuis verplicht een watertank t.b.v. toiletdoorspoeling en mogelijk waswater door regenwateropvang verplicht gesteld, al sinds tiental jaren!).

Uitgeest maakt heir geen gebruik van.

Denk kostenbesparend, milieuvriendelijk, laat een groene binnentuin voor kinderen, plaats zonnepanelen, vang regenwater op, gevelbeplanting en verkoop het plan als autoluw en sociaal wonen: voor en met elkaar.

Ik wens u veel succes. Ik hoop dat de gemeente in staat is om aan de toekomstige bewoners te denken. Visie op langere termijn.