

VRAGEN EN ANTWOORDEN AVOND WONINGBOUWPLANNEN 250821

- Wat verwachten jullie aan woningbehoefte. Als ik bv. kijk hoeveel jongeren er op de lagere school zitten in Wognum, vermoed ik dat er per jaar 75-100 woningen nodig zijn, hoe kan er zo snel mogelijk veel gebouwd worden? Er is nu al een erg te kort. Volgens mij zijn er op korte termijn 300 of meer woningen nodig.
Op deze vraag wordt in de presentaties ingegaan.
- Denken jullie dan ook aan woontorens? Bv. langs de A7?
Het kan tot de mogelijkheden behoren.

CPO:

- Zijn er nadelen aan CPO?
Als je de regierol wilt moet je het waarmaken.
Verskil tussen Spierdijk en Wognum:
In Spierdijk is het hele traject van de bestemmingsplanprocedure tot en met de Raad van State gevolgd.
Dit is in Wognum niet nodig – Bloesemgaerde Noord. Dat scheelt veel discussie, er moet wel worden geprobeerd een rol te krijgen in de toewijzing.

Bloesemgaerde Noord:

- Komt de presentatie op de website van de gemeente?
Ja
Er staan 250 woningen gepland voor de groeikernen tot 2030 (per kern). Er wordt gehoopt dat er naar 300 gegaan kan worden. Hoe zijn de woonwensen/woningbehoefte geïnventariseerd?
Er is een enquête geweest. Er wordt geprobeerd daar iets mee te doen.
- Kunnen er appartementen worden gebouwd boven het oude pand van Blokker?
Er is ooit een plan geweest; op dat moment mochten er maar een beperkt aantal woningen worden gebouwd. Leek toen niet verstandig. E.e.a. heeft elkaar gekruist met een nieuwe huurder van het pand. Hiermee lijken de kansen voorlopig verkeken.
- *Er is opgegeven dat er 25% in de betaalbare sector wordt gebouwd met een bovengrens van € 325.000,-- (NHG grens). Kan er een toezegging komen dat er 10/15 starterswoningen worden gebouwd? Daar gaat over worden onderhandeld.*
- Bestaat er een mogelijkheid tot het bouwen van woontorens?
Dat zou kunnen; er wordt gewacht op de stedenbouwkundige verkenning.
- In andere kernen is er gebouwd in een categorie tot €200.000,--
Waarom worden de woningen hier duurder?
Dit heeft o.a. te maken met de klimaatadaptie. Er moet groen worden gebouwd; energieloos/gasloos. Dat brengt hogere kosten met zich mee.
- Wat is betaalbaar?
Er wordt ook steeds aangegeven dat er geen hogere percentages betaalbare woningen in wijken gebouwd kunnen worden. Een modaal salaris, wat lang niet iedereen verdient, is 3000 euro per maand. Daar kun je bijna 170.000 hypotheek voor krijgen. Als je minder verdient dan modaal zul je dus al snel op de 150/160k zitten. Dit

was bijv in de Bloesemgaerde noord niet mogelijk omdat de sfeer zo nodig moest aansluiten bij de bestaande wijk, en er niet meer woningen per m2 mochten komen. Ook dit is een politieke keuze en geen wetmatigheid. Eventuele planschade van burens had verhaald kunnen worden op de ontwikkelaar van plan 1, die heeft nooit iets mogen beloven over noord.

Er is een planschade overeenkomst, waarbij het risico wordt overgedragen op degene die gaat ontwikkelen.

- Hoe zit het met de aanpak van het participatieplan?
Medemblik moet nog met de omgevingswet aan de gang. Er wordt dan niet meer gewerkt met bestemmingsplannen, maar deze gaan op in het omgevingsplan. Het traject Omgevingsvisie wordt opgestart vanuit de bestaande structuurvisie met de kernvisie. Het geeft meer speelruimte.

Plan De Commandeur:

- Bij de vragenlijst op de site wordt niet gevraagd naar de woonplaats van de bewoners.
Deze data zijn wel bekend (in het begin en e.e.a. wordt aangepast op de website.
- Er wordt gesproken over 2 categorieën starterswoningen.
Categorie tot €350.000 ,-- is bij elkaar gevoegd. Welke zijn dit?
Het is 60% van de woningen onder de € 450.000,--.
Welk percentage is een echte starterswoning?
Dit is nog niet bepaald. De categorie zal nog worden uitgefilterd.
- De projectontwikkelaar wil de gemeente ontzorgen. Op welke manier kan USP zorgen voor snelle realisatie van het bestemmingsplan?
USP zorgt voor begeleiding van het hele traject.
- *Op welke termijn kan er worden gestart?*
Er wordt naar gestreefd om binnen 3 jaar de eerste paal te slaan.
- Er wordt ontsloten via de Nieuweweg.
Welke 2^e ontsluiting komt er?
 - Dit wordt nog onderzocht.
 - Welke positie heeft CPO bij USP?
Dat is op dit moment nog niet duidelijk.
NB: Contacten tussen Senna Rood van CPO en Frank Nannings van USP zijn gelegd om de mogelijkheden te onderzoeken.
Mag de ontwikkelaar op eigen initiatief eigen inwoners voorrang geven?
Ja en beleggers worden zo veel mogelijk geweerd door een zelfbewoningsplicht van 3 jaar en een aanzienlijke boeteclausule bij niet naleving.
Studenten uit Wognum die zich weer willen vestigen in het dorp na een studieverblijf elders worden tot de A categorie gerekend bij toewijzing.
- De Dorpsraad ziet graag dat Bloesemgaerde Noord en De Commandeur een goede doorgaande ontsluiting krijgen buiten de bebouwing om richting de AC de Graafweg.
Is hier aan gedacht? Staat niet in de plannen opgenomen.
Dit wordt onderzocht.
- In het genoemde participatietraject zit dit project al in stap 5.
De volgorde van de werkwijze wijkt af van normaal.

Dit is een keuze: USP wil ook graag participatie met omwonenden. Er is nog niets besloten. Het plan wordt nieuw gelanceerd na de verkoop door de 1^e projectontwikkelaar.

Bloesemgaerde West:

- Het lijkt zoveel mogelijk aan de mensen zelf te zijn om zaken in te vullen. Wordt er voor energiezaken rekening gehouden met de bouw?
- Wat is de planning van het plan?
*Z.s.m. als het aan de ontwikkelaar ligt.
De Gemeente laat een stedenbouwkundige studie uitvoeren. Dan gaat er een advies naar het college. Daarop moet de gemeente beslissen.*
- Het is een nieuwe wijk, die gasloos gebouwd moet worden. Wordt er gekeken naar de positie van de woningen in relatie tot de gunstigste stand voor de zonnepanelen?
Voor het plaatsen van zonnepanelen zijn slimme oplossingen voorhanden. Hier moet in de technische uitvoering naar gekeken worden.

Plan Kraakman Grote Zomerdijk 43:

- Dit is een project in de Ruimte voor Ruimte regeling. Er komen 2 vrijstaande woningen bij. Met de sloop van de huidige woning en herbouw daarvan komt het totaal op 3. Vorig jaar is het ontwerp Bestemmingsplan ingediend. Dit jaar wordt gestreefd naar het definitieve Bestemmingsplan.

Rondvraag aan alle ontwikkelaars:

- Wordt er rekening gehouden met de scholierenroute op de Westeinderweg?
NB: De Dorpsraad deelt deze zorg en dringt al tijden aan op een veilige ontsluiting Bloesemgaerde Noord/Westeinderweg met mogelijke verlenging van de weg in de toekomst naar de AC de Graafweg.

ALGEMENE TIPS:

- A. Als je staat ingeschreven als woningzoekende op de huurlijst op bv je 18^e, moet je voor je 23^{ste} reageren. Dan krijg je extra voorrang. Anders val je vanaf je 23^{ste} in de grote categorie 23-70, waarbij het veel langer kan duren voor een woning kan**

worden toegewezen.

- B. Wil je op de hoogte blijven van Bloesemgaerde Noord?
Schrijf je in voor de nieuwsbrief:**

[Ontwikkeling Bloesemgaerde-Noord | Gemeente Medemblik](#)