

Verslag buurtparticipatie Sijbekarspel

Geachte geïnteresseerde,

Onderstaand ontvangt u een kort verslag van de belangrijkste opmerkingen van de buurtparticipatie van maandag 2 december 2024 in Dorpshuis de Vang in Sijbekarspel. We zijn zeer tevreden met de belangstelling, we hebben 60 reactieformulieren ontvangen.

Algemeen: reacties overwegend (heel) positief

Het overgrote deel (48) van de respondenten is “blij” tot “heel blij” met het plan en vinden het plan “mooi” of “heel mooi”. Zeven reacties (vijf adressen) zijn “niet” of “helemaal niet” blij. Vijf reacties zijn “neutraal”.

Woonprogramma

Liefst 75% van de mensen heeft interesse in een woning. Voor alle typen woningen is veel belangstelling.

Voorrang voor inwoners Sijbekarspel en Benningbroek op woningen

Verreweg de meeste reacties hebben betrekking op het (geringe) aanbod aan goedkope (starters) en betaalbare woningen dat beschikbaar komt voor inwoners van Sijbekarspel en Benningbroek. Dit wordt veroorzaakt doordat de gemeente een woonprogramma verplicht stelt: minimaal 35% van de woningen moet een sociale huurwoning zijn die wordt verhuurd via de Woonschakel. Het gaat om 20 sociale huurwoningen die in principe via de wachtlijst van de Woonschakel worden verhuurd.

Reactie:

- We hebben met de Woonschakel weten af te spreken dat inwoners uit Sijbekarspel en Benningbroek voor de helft (10) van de sociale huurwoningen voorrang krijgen.
- Bovendien zullen wij alle andere woningen ook als eerst aanbieden aan inwoners.
- We hebben verzoek ingediend bij de gemeente Medemblik om het aankoopbedrag voor sw regeling voor startersleningen te verhogen naar de grens voor landelijke koop. Starters kunnen onder voorwaarden een lening van € 35.000 krijgen die 3 jaar rente en aflossingsvrij is.

Verkeersontsluiting

Veel genoemd punt van zorg is de verkeersontsluiting. Uit veel reacties blijkt dat met name de Schoolstraat en Molenstraat nu reeds als druk worden ervaren en er vaak gewacht moet worden omdat er geparkeerde auto's zorgen voor slechte doorstroming van het verkeer. De initiatiefnemer heeft een verkeerskundig rapport laten maken. De toename van het aantal verkeersbewegingen wordt geraamd op 420 per etmaal met een maximaal 40 verkeersbewegingen per uur in de spits. De verkeerskundige concludeert *“dat de planontwikkeling niet leidt tot problemen in de afwikkeling van het verkeer”*. De verkeerskundige doet een aantal suggesties aan de hand (gedeeltelijk parkeerverbod of gedeeltelijk éénrichtingsverkeer bijvoorbeeld) om de doorstroom te verbeteren maar dat is niet aan de initiatiefnemer.

Enkele keren wordt de suggestie gedaan een tweede ontsluiting naar de AC de Graafweg te maken. Dit is met de verkeerskundige van de gemeente besproken maar dit is ongewenst vanwege de toename van het sluipverkeer en de gevolgen voor de verkeersveiligheid.

Uitgebreider verslag

Voor een uitgebreider verslag met reactie verwijzen wij u naar de bijlage.

Wij danken u nogmaals voor uw interesse en reactie. Mocht u verder nog behoefte hebben aan een toelichting of gesprek dan zijn wij bereikbaar op: info@excelsiorinvestments.nl

Met vriendelijke groet,

Wilgenrak Vastgoed B.V.

Pieter Schuit
Peter van Dronkelaar
Rob Waardenburg
Roel Bruin

Verslag buurtparticipatie Sijbekarspel 2 december 2024 dorps huis de Vang

1. Graag zien we meer groen en water in het plan. Bestaande watergang wordt verwijderd.

Reactie: het plan voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden. De straten die aansluiten op de bestaande straten in het Sneekerhof zijn veel breder met groenstroken en doorkijk naar de landerijen. Volgens de gemeentelijke norm moet 30% van de openbare ruimte groen zijn. Het plan voldoet ruimschoots aan deze voorwaarde: ruim 40% groen. Bovendien zal een extra strook groen langs het Sneekerhof worden toegevoegd aan de rand van de ontwikkeling (zie opmerking 2). De watergang die wordt verwijderd zal 100% gecompenseerd worden. Er wordt bovendien in overleg met het waterschap een wadi aangelegd, bestaande sloten worden verbreed en er komt een waterberging.

2. Graag aanleg groenstrook bij aansluiting op Sneekerhof

Reactie: de bestaande stoep in het Sneekerhof verliest haar functie en zal worden vervangen door een extra groenstrook van circa 4,5 meter breed met bomen. Deze groenstrook is inmiddels in het ontwerp verwerkt:



3. Graag minder sociale huurwoningen en meer betaalbare starterswoningen

Reactie: het oorspronkelijke plan bestond uit alleen koopwoningen met 91% van de woningen onder de grens Nationale Hypotheek Garantie (NHG grens). We hebben het plan moeten aanpassen omdat de gemeente in de Woonvisie 2024 een verplicht woonprogramma heeft vastgesteld. We zijn verplicht 35% van de woningen als sociale huurwoning via een woningbouwvereniging aanbieden. We mogen daarvan niet afwijken. Zie verder de opmerkingen in de begeleidende e mail.

4. Bouwverkeer door bestaande woonwijk ongewenst

Reactie: een bouwweg direct naar de AC de Graafweg heeft de voorkeur. De mogelijkheden worden samen met de gemeente onderzocht. Wellicht dat de bouwweg gecombineerd kan worden met het fietspad waar al langere tijd plannen voor bestaan.

5. Graag meer parkeerplaatsen in het plan

Reactie: het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernota. Opgemerkt dient te worden dat vrijwel iedere gemeente de parkeerkencijfers hanteert die door kennisinstituut CROW worden opgesteld. De gemeentelijke parkeernota is nog gebaseerd op de oude CROW parkeerkencijfers uit 2018. Als de meest actuele CROW cijfers (uit 2024) gebruikt zouden worden waren er ruim 20 parkeerplaatsen minder nodig geweest en had er veel meer openbaar groen (zie punt 1) toegevoegd kunnen worden.

6. Door de nieuwbouw zal de verkeerscirculatie exponentieel toenemen in het gehele dorp. Het dorp kampt in zijn huidige vorm al langere tijd met parkeerproblemen, smalle voetpaden, smalle wegen en een slechte doorstroom van het verkeer.

Reactie: het aantal verkeerbewegingen neemt met maximaal 420 per etmaal toe. Het is niet aan de initiatiefnemer om bestaande parkeerproblemen en slechte doorstroom verkeer op te lossen. De ontwikkeling krijgt voldoende parkeergelegenheid en de inrichting voldoet aan de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente Medemblik. Conclusie van de verkeerskundigen (gemeente en externe verkeerskundige) is dat de planontwikkeling niet leidt tot problemen in de afwikkeling van het verkeer. Desgewenst kunnen er, desnoods in een latere fase, relatief eenvoudige verkeersmaatregelen getroffen worden om de doorstroom van het verkeer te verbeteren.

7. Binnen onze eigen wijk hebben we nu al geregeld te weinig parkeerplekken

Reactie: een nieuwe ontwikkeling hoeft bestaande parkeerproblemen niet op te lossen. Bovendien heeft een gerenommeerd onderzoeksbureau een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Conclusie is dat op het maatgevend moment, de doordeweekse avond, de bezetting slechts 46% is. Op het drukste moment zijn 43 van de 79 parkeerplaatsen in het onderzoeksgebied onbezet.

8. Plannen wijken af wat gemeente beloofd heeft

Reactie: we weten niet wat de gemeente zou kunnen beloven. Wend u zich tot de gemeente.

9. Er komen teveel woningen voor voorzieningen in het dorp

Reactie: uit de participatie blijkt wel hoe groot de behoefte aan woningen in het dorp is. Naar onze mening is het juist cruciaal dat er woningen bij komen om de voorzieningen (als een dorps huis, verenigingen etc) in het dorp levensvatbaar te houden.

10. We hebben een klein parkje en nu al conflicten bij het uitlaten van mijn hond

Reactie: we weten niet goed wat we hieraan kunnen doen.

11. Er is onvoldoende rekening gehouden met ecologie

Reactie: de vereiste ecologische onderzoeken zijn uitgevoerd. De omgevingsdienst is het bevoegd gezag en beoordeeld de onderzoeken. Als de omgevingsdienst concludeert dat de onderzoeken onvoldoende zijn komt er geen goedkeuring.

12. Het plan bevat een doodlopende watergang en dat wordt door het waterschap niet toegestaan

Reactie: plannen worden altijd vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan het waterschap.

13. Er hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden en wij zijn als bewoners niet bij de onderzoeken betrokken. Bovendien hebben bewoners geen toegang tot de resultaten.

Reactie: Voor de onderzoeken is (tot dusverre) geen input nodig van de bewoners. De onderzoeken worden ook, zoals dat ook wettelijke vereist is, onderdeel van de openbare ruimtelijke procedure (wijziging omgevingsplan). Dus er is wel degelijk toegang tot de resultaten.

14. Verzoek om tijdige en duidelijke communicatie over toekomstige ontwikkelingen en wijzigingen van het plan

Reactie: er kan altijd een afspraak gemaakt worden voor een nadere toelichting op het plan (info@excelsiorinvestments.nl). Verder adviseren wij u de berichten vanuit de gemeente te volgen. U kunt ook een alert instellen via www.overheid.nl over alle plannen die betrekking hebben op uw buurt.