

Aan de bewoners en ondernemers van Centrumwaard

Datum Alkmaar, 12 mei 2023

Onderwerp Verslag inloopbijeenkomst bouwplan Centrumwaard aan de Middenweg 243 in Heerhugowaard

Geachte heer, mevrouw,

Via deze brief informeren wij u naar aanleiding van de informatiebijeenkomst met betrekking tot het bouwplan aan de Middenweg 243 in Heerhugowaard over de reacties, vervolgstappen en de planning.

Woensdag 22 februari 2023 vond de informatiebijeenkomst voor het bouwplan plaats in het Mootjes-café in Jumbo Monique aan de Middenweg 245 in Heerhugowaard. U als omwonende en/of ondernemer was middels een brief voor deze bijeenkomst uitgenodigd. Tijdens een vrije inloop van 16:00 tot 19:00 uur heeft u de gelegenheid gekregen uw inbreng te leveren of de beoogde beeldkwaliteit aansluit op de uitwerking van de gebiedsvisie. In de uitnodiging werd aangegeven dat het bouwvolume, de bouwhoogte en het (woon)programma naar aanleiding van het Beeldkwaliteitsplan al eerder is vastgesteld.

De informatiebijeenkomst was goed bezocht en wij willen u hartelijke bedanken voor de genomen tijd om input te leveren op het bouwplan.

Verloop van de informatiebijeenkomst

Het bouwplan, met 9 huurwoningen en een winkel op de begane grond, werd middels impressies gepresenteerd. Tijdens de vrije inloop stonden de initiatiefnemers en de betrokken architect klaar om het bouwplan aan geïnteresseerden toe te lichten en vragen te beantwoorden. Tevens waren verschillende vertegenwoordigers van de gemeente Dijk en Waard aanwezig om met omwonenden of ondernemers in gesprek te gaan.

Reacties

Ontwerp

Het ontwerp van het bouwplan is positief ontvangen. Men vindt dat het ontwerp een behoorlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering is ten opzichte van de bestaande rommelige situatie. Een invulling op deze plek is wenselijk om het algehele aanzicht te verbeteren. De gekozen materialen, indeling van de kozijnen en fijne detaillering konden rekenen op goedkeuring vanuit de aanwezige genodigden. Men hoopt ook dat deze kwaliteitsslag een aanzet is voor de verdere herontwikkeling van de bestaande bebouwing aan de Middenweg als onderdeel van het Beeldkwaliteitsplan in het gebied Centrumwaard.

Opmerkingen op het ontwerp die werden meegegeven gingen over de gekozen kleur van de baksteen en/of iets met groen aan de gevel wordt gedaan. Voor wat betreft de kleur van de gevelsteen werd geopperd om de voorgestelde kleur van de gevelsteen te wijzigen in een kleur die minder rood is ('het komt teveel op je af'). Er werd voorgesteld om de kleur van de gevelsteen aan te passen naar een lichtere kleur met grijs tinten.



Zorgen

De grootste zorgen bestaan bij de directe burens welke wonen boven de Jumbo aan de Middenweg en vanaf hun balkon direct zich hebben op de plek van het bouwplan. De zorg betreft vooral de bouwhoogte en de afstand waarbij privacy en/of uitzicht in het geding komt. Men vreest inkijk in hun woningen en verstoring van het uitzicht.

Bouwen

Door enkele eigenaren van aan het bouwplan grenzende bebouwing is het punt funderen aangekaart. Heipalen kunnen tot overlast en zelfs schade leiden. De architect heeft aangegeven om boorpalen toe te passen die overlast tot het absolute minimum zullen beperken.

Parkeren

Tijdens de inloopbijeenkomst zijn enkele opmerkingen gemaakt hoe wordt omgegaan met parkeren als onderdeel van het bouwplan. In het bouwplan wordt ten behoeve van het parkeren rekening gehouden met behoud van 7 reeds bestaande openbaar toegankelijke autoparkeerplaatsen in het plangebied. Deze zullen niet aan individuele appartementen worden toegekend. Op basis van de parkeerbalans Centrumwaard d.d. 31 maart 2022 is geconcludeerd dat er in het huidige omliggende openbaar gebied in bepaalde mate voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Van de additionele parkeerbehoefte ten behoeve van het bouwplan van 13 parkeerplaatsen worden 5 toegerekend aan deze bestaande parkeerplaatsen. Dit in lijn met de door het college van Dijk en Waard d.d. 14 mei 2022 vastgestelde parkeerbalans Centrumwaard.

Overigens bezit de ontwikkelaar van het bouwplan 20 parkeerplaatsen op het parkeerterrein achter de Jumbo. Deze parkeerplaatsen worden beschikbaar gesteld als openbaar toegankelijke autoparkeerplaatsen zodat per saldo het bouwplan ruimschoots voldoet aan de maatgevende parkeervraag voor deze ontwikkeling.

Mogelijkheid tot schriftelijke toelichting

Alle genodigden, wel of niet aanwezig, hebben ook de mogelijkheid gekregen om tot en met 3 maart 2023 persoonlijke of overige vragen te stellen via info@baveko.nl. Naar aanleiding van deze mogelijkheid zijn ook tot op heden geen vragen binnengekomen.

Vervolgstappen in het proces

In hoofdzaak zijn de belangrijkste opmerkingen beperkt gebleven tot zorgen van de directe burens over het bouwvolume en de vraag of de kleur van de gevelsteen aangepast kan worden naar een lichtere kleur met grijs tinten.

Voor wat betreft het bouwvolume en de kleur van de gevelsteen is er een bouwplan ontwikkeld welke past binnen het vastgestelde ruimtelijke kader in het Beeldkwaliteitsplan. Aan dit Beeldkwaliteitsplan is een uitgebreid participatie-proces voorafgegaan. Het Beeldkwaliteitsplan is te vinden op de website van de gemeente Dijk en Waard. Zowel de aangehouden bouwhoogte en massa als de gekozen kleur van de gevelsteen passen binnen dit kader. Het door de raad vastgestelde Beeldkwaliteitsplan is een hard uitgangspunt voor de verdere uitwerking. Afwijken van dit kader betekent ook afwijken van het product wat de gemeente samen met inwoners, ondernemers en ontwikkelaars heeft opgesteld.



Overigens voldoet het bouwplan aan alle wettelijke regels en eisen met betrekking tot privacy. Hiermee wordt gewaarborgd dat omwonenden niet worden beperkt in hun woongenot en/of persoonlijke levenssfeer.

Planning

Omdat het ontwerp van het bouwplan goed is ontvangen en het bouwvolume past binnen de kaders van het door de gemeenteraad van Dijk en Waard vastgestelde Beeldkwaliteitsplan, worden er geen wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp voor de formele aanvraag omgevingsvergunning. Een tweede bijeenkomst is dan ook niet noodzakelijk omdat het plan ongewijzigd blijft.

Het doel is om de aanvraag omgevingsvergunning eind mei 2023 in te dienen. Na het indienen van de omgevingsvergunning volgt een ruimtelijke procedure van ongeveer een half jaar waarna een ontwerpbeschikking gedurende 6 weken ter inzage zal worden gelegd. Gedurende de terinzagelegging bestaat de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

De ambitie is om eind 2023 of begin 2024 te starten met de eerste sloop- en bouwwerkzaamheden. Momenteel worden de gesprekken met een aannemer opgestart om het bouwplan verder uit te werken en om een startmoment te bepalen. Voor de bouw is een doorlooptijd van minimaal een jaar realistisch. De start van de bouw zal vermoedelijk samenvallen met de herinrichting van de Middenweg. De planning hiervan wordt in overleg met de gemeente op elkaar afgestemd.

Wij doen ons best om de overlast voor u als omwonende en/of ondernemer tot een minimum te beperken. In overleg met de aannemer zullen wij gedragsregels hanteren die tot doel hebben de overlast voor de omgeving van de bouwplaats zo veel mogelijk te beperken.

Meer informatie

Heeft u vragen over de inhoud van deze brief? Neem dan contact op met de heer Leon Pater op telefoon 06 10 43 57 17 of per e-mail : info@baveko.nl.

Met vriendelijke groet namens BAVEKO,

Leon Pater

