

ingekomen bij de raad: 26 november 2020
registratienr. 1536487

Geacht College, Raads- en commissieleden,

Na het zomerreces hebben Wooncompagnie en ondergetekende het conceptplan kunnen toelichten bij enkele fracties van de gemeente Beemster. Het was mooi om te constateren dat het plan positief werd ontvangen en het advies werd meegegeven om het plan in te dienen bij de gemeente om een préadvies en ruimtelijke toets te verkrijgen.

Middels deze mail informeren wij u dat het indienen van het plan inmiddels heeft plaatsgevonden op basis van de hieronder genoemde drie bijlagen.

1. *Zienswijze op de visie zoals opgesteld door Wooncompagnie.*
2. *Toelichting op het RO-advies*
3. *Situatietekening met indicatie gebouwwontwerpen.*

Als vierde bijlage treft u de memo aan waarin Odion heeft aangegeven op welke wijze de financiering van de zorg zal plaatsvinden. In de memo is aangegeven dat er weinig tot geen uitbreiding van de financieringsbehoefte is van de Gemeente Wmo of Jeugdzorg.

4. *Memo Odion m.b.t. onderbouwing financiering zorg*

De verdere inhoud van de documenten spreekt voor zich.

Wij hebben de overtuiging een mooi plan te hebben opgesteld met een grote differentiatie dat tegemoet komt aan de grote vraag naar betaalbare sociale huur-, koop- en zorgwoningen. Aan u bij deze de vraag om het plan te willen omarmen en positief te willen beoordelen.

Voor vragen en of een nadere toelichting is Wooncompagnie, Odion en of ondergetekende namens GreenFields TAD, vanzelfsprekend beschikbaar.


Vr.gr.

(geanonimiseerd)

GreenFields TAD

Postadres

Postbus 160, 1620 AD Hoorn (NH)

Gemeente Beemster
T.a.v. College van B&W
Rijn Middelburgstraat 1
1462 NV MIDDENBEEEMSTER


Bezoekadres

Geldelozeweg 41, Hoorn
T 0900 20 22 373; F
www.wooncompagnie.nl

Datum

28 februari 2020

Behandeld door

██████████
██████████
██

Betreft

Zienswijze Voorkeursvariant Zuidoostbeemster

Zienswijze betreffende de voorkeursvariant voor de Dorpsontwikkeling Zuidoostbeemster zoals op maandag 24 februari 2020 gepresenteerd en gepubliceerd op de website www.visievanbeemster.nl.

Geacht college,

Met waardering voor de inhoud, maar met verbazing over het proces, hebben wij kennis genomen van de voorkeursvariant Dorpsontwikkelingsvisie Zuidoostbeemster. Verbazing omdat wij als maatschappelijke partners van de gemeente niet zijn geconsulteerd bij de totstandkoming. Dit overigens in tegenstelling tot de dorpsontwikkelingsvisie voor Middenbeemster.

Inleiding

Sinds 2018 zijn Wooncompagnie en Odion in overleg met ontwikkelaar GreenFields TAD voor het realiseren van sociale huurappartementen en sociale huurappartementen met zorg en dagbesteding op de "Plomp-locatie" gelegen tussen de Zuiderweg en het Zuiderpad. Naast de sociale huisvesting is de ontwikkelaar voornemens op de locatie grondgebonden senioren/starterswoningen in het segment betaalbare koop en eengezinswoningen in het segment dure koop te realiseren (zie bijlage). Wij hebben de voorkeursvisie voor Zuidoostbeemster beoordeeld. In deze zienswijze schetsen we onze kijk op de voorkeursvisie die met name gericht is op het realiseren van woningen voor de sociale doelgroep, zorg en differentiatie van de woningvoorraad over de gehele kern Zuidoostbeemster.

Wooncompagnie heeft onvoldoende aanbod om aan de woonvraag te kunnen voldoen

Wooncompagnie heeft op dit moment 81 ruime eengezinswoningen in Zuidoostbeemster. Helaas is dit onvoldoende om aan de huidige (en toekomstige) vraag te kunnen voldoen; zowel kwantitatief (onvoldoende woningen) als kwalitatief (het ontbreekt aan levensloopbestendig en gedifferentieerd aanbod). De wooncrisis is diep en raakt velen. De urgentie is dan ook groot. Inmiddels is de sociale woningvoorraad in uw gemeente zelfs onder de 20% - kritische grens uit de woonvisie- gezakt. Met de huidige programmering in de nieuwbouwplannen voor de sociale doelgroep lijkt daar op korte termijn geen verandering in te komen. Als zodanig kunnen we op dit moment de kleinere huishoudens en de mensen met een zorgvraag niet in Zuidoostbeemster huisvesten.

Odion wil ook mensen met een beperking de kans bieden om in Zuidoostbeemster te wonen

Met Vlijthoeve, De Boerderij en Buitenrust in Middenbeemster is Odion een zorgpartner van de gemeente Beemster. Op dit moment beschikt Odion nog niet over een (zorg)locatie in Zuidoostbeemster. Gezien de enorme vraag acht Odion het wenselijk om ook in Zuidoostbeemster een locatie - met zowel dagbesteding als zorgwoningen - te realiseren.

De voorkeursvariant is aansprekend maar wonen & zorg lijkt te ontbreken

Als partijen zijn wij blij dat ingezet gaat worden op betaalbare woonruimte geschikt voor ouderen en starters. Het ontbreekt immers in Zuidoostbeemster aan voldoende woningen voor één- en

Betreft

Zienswijze Voorkeursvariant Zuidoostbeemster

Datum

28 februari 2020

tweepersoonshuishoudens. Wij missen ambitie op het gebied van wonen & zorg. Naar onze mening is daar ook behoefte aan in Zuidoostbeemster.

Differentiatie in het aanbod “wonen” en “locatie”

De ontwikkeling van woningbouw is binnen de visie vooral ten noorden van het Noorderpad in het gebied Zuidoostbeemster II geprognosticeerd. Dit betekent een geconcentreerde uitbreiding van woningen voor ouderen en starters. Wij achten het wenselijk dat de in de visie genoemde huidige en toekomstige senioren en starters als ook de overige doelgroepen een keuze hebben in woningtypen en locatie. Dit betekent dat woningbouw in **heel** Zuidoostbeemster mogelijk moet zijn. Ook ten zuiden van het Noorderpad.

Het bezit van Wooncompagnie is op dit moment niet toereikend om hieraan invulling te geven. Terwijl de noodzaak zich op korte termijn zal gaan aandienen omdat de gemiddelde leeftijd van onze bewoners in Zuidoostbeemster op dit moment 61 jaar is. Met de realisatie van verschillende typen sociale woningbouw gecombineerd met (betaalbare- en dure) koop wordt meer differentiatie aangebracht in woningtypen, woningaanbod en keuzemogelijkheid in de **gehele** kern Zuidoostbeemster. Hetgeen op korte termijn zeer wenselijk is.

Infrastructuur-verkeersbewegingen

De Plomp-locatie biedt de mogelijkheid voor het huisvesten- en het bieden van activiteiten voor mensen met een beperking. Deze cliënten zijn niet in staat zelfstandig te reizen. Dit betekent dat deze cliënten worden gehaald en gebracht d.m.v. groepsvervoer. Door de realisatie van de zorgappartementen en dagbesteding op de Plomp-locatie is een goede ontsluiting op de Zuiderweg mogelijk. Hierdoor is de bereikbaarheid geborgd. Daarnaast worden het aantal verkeersbewegingen voor het bereiken van de sociale huur- en koopwoningen door het dorp beperkt.

Locatie ‘de Plomp’ biedt kansen om, passend bij het karakter van Zuidoostbeemster, ook een wonen & zorgprogramma te realiseren

Zoals eerder aangegeven zijn Wooncompagnie en Odion al enige tijd op zoek naar een locatie in Zuidoostbeemster om gezamenlijk een woningbouwprogramma te realiseren voor mensen met en zonder zorgvraag. Deze locatie is zeer geschikt omdat de ligging aan de rand van het dorp de mogelijkheid biedt de tuin aan de buitenkant te realiseren waardoor (geluids)overlast vanuit de cliënten van Odion niet tot overlast voor de buurt zullen leiden. Het voorgenomen programma bestaat uit minimaal 32 sociale huurappartementen (Wooncompagnie), 32 sociale huurappartementen met zorg en 650 m2 dagbesteding (Odion) gecombineerd met een koopsegment van betaalbare- en dure koop door GreenFields TAD. Met locatie ‘de Plomp’ (zie bijlage) dachten wij een locatie gevonden te hebben waar ons programma op gerealiseerd kon worden en waar we ook bestuurlijk draagvlak voor zouden vinden bij u als college. Vooral omdat hierover zowel ambtelijk als bestuurlijk veelvuldig is gesproken door zowel Odion als de wooncompagnie. Tot onze verbazing ontbreekt deze locatie echter in de voorkeursvariant. Wij dringen erop aan dat in de definitieve dorpsontwikkelingsvisie alsnog dit programma op te nemen zodat wij dit op (zeer) korte termijn kunnen gaan realiseren.

Wij komen onze zienswijze graag persoonlijk aan het college toelichten.

Met vriendelijke groet,

Stefan van Schaik, bestuurder Wooncompagnie
Annemarie van Dalen, bestuurder Odion

Betreft
Zienswijze Voorkeursvariant Zuidoostbeemster

Datum
28 februari 2020

Bijlage: Volumestudie nieuwbouw “de Plomp” locatie



Aanvraag RO-toetsing ontwikkeling project Plomp-locatie

Inleiding

Sinds 2018 zijn Wooncompagnie en Odion in overleg met ontwikkelaar GreenFields TAD voor het realiseren van woningbouw op de locatie gelegen in de hoek aan de A7 tussen de Zuiderweg en het Zuiderpad de zogeheten Plomp-locatie. Naast de sociale huurwoningen voor Wooncompagnie, zorgwoningen voor Odion behelst het plan ook een aanbod in verschillende type woningen in het koopsegment.

Het initiatief voor deze ontwikkeling is destijds genomen door GreenFields TAD om invulling te geven aan de grote behoefte aan betaalbare sociale huurwoningen voor 1 à 2 persoons huishoudens, de wens van Odion om een zorglocatie in Zuidoostbeemster te realiseren en om invulling te geven aan de behoefte om in Zuidoostbeemster koopwoningen in verschillende typen en prijsklasse te realiseren.

Verloop ontwikkelproces

Begin 2018 is dit initiatief besproken met de heer D. Butter en mevrouw A. Zeeman beide wethouder van de gemeente Beemster en [REDACTED] (projectleider gemeente Beemster). Waarna de aansluiting op de markt en de kansen en mogelijkheden van het plan ook zijn besproken [REDACTED] (gemeente Purmerend). Op basis van de uitkomst van deze gesprekken is het plan verder geconcretiseerd tot de voorliggende bouwenvelop van ca. 129 woningen.

Dorpsontwikkelingsvisie van Zuidoostbeemster 2020-2040

Om de volgende stap in het proces te maken is het plan op 6 februari 2020 besproken met [REDACTED]. Tijdens dit gesprek bleek dat er in de afgelopen periode gesprekken waren gevoerd voor het opstellen van de Dorpsontwikkelingsvisie Zuidoostbeemster hetgeen heeft geresulteerd in een concept Dorpsontwikkelingsvisie wat op 24 februari 2020 is gepresenteerd. Bij deze gesprekken over de Dorpsontwikkelingsvisie zijn Wooncompagnie als sociale partner en Odion als zorginstelling niet betrokken. Als zodanig zijn onze plannen voor de nieuwbouw niet opgenomen in deze dorpsontwikkelingsvisie. Na de presentatie van de Dorpsontwikkelingsvisie hebben Wooncompagnie en Odion een zienswijze uitgebracht op de dorpsvisie (zie bijlage). Echter, is de Dorpsontwikkelingsvisie Zuidoostbeemster is zonder reactie op onze zienswijze op 2 juni 2020 vastgesteld.

Consultatie fracties gemeente Beemster

De Dorpsontwikkelingsvisie Zuidoostbeemster laat ruimte voor particuliere initiatieven. Om de draagvlak voor het plan te toetsen hebben we in september de fracties CDA, VVD en BPP van de gemeente Beemster geconsulteerd. Los van de procedurele inhoudelijke beoordeling waren de fracties enthousiast over het nieuwbouwplan en werd ons geadviseerd het plan zo snel mogelijk in te dienen.

Bouwlocatie/bouwenvelop



De bouwlocatie is gelegen in de hoek aan de A7 tussen de Zuiderweg en het Zuiderpad. Kadastraal bekend sectie D nr. 2954 ged. en sectie D nr. 4400 ged. (geel omcirkeld op afbeelding).

De bouwenvelop voor de locatie bestaat uit circa 129 woningen onderverdeeld in verschillende typen:

- 48 Sociale huurappartementen in 3 woongebouwen
- 32 Sociale zorgappartementen met dagbestedingsruimte
- 17 Seniorenwoningen koopsegment.
- 10 Eengezinswoningen dure koopsegment
- 22 Appartementen starters koopsegment.

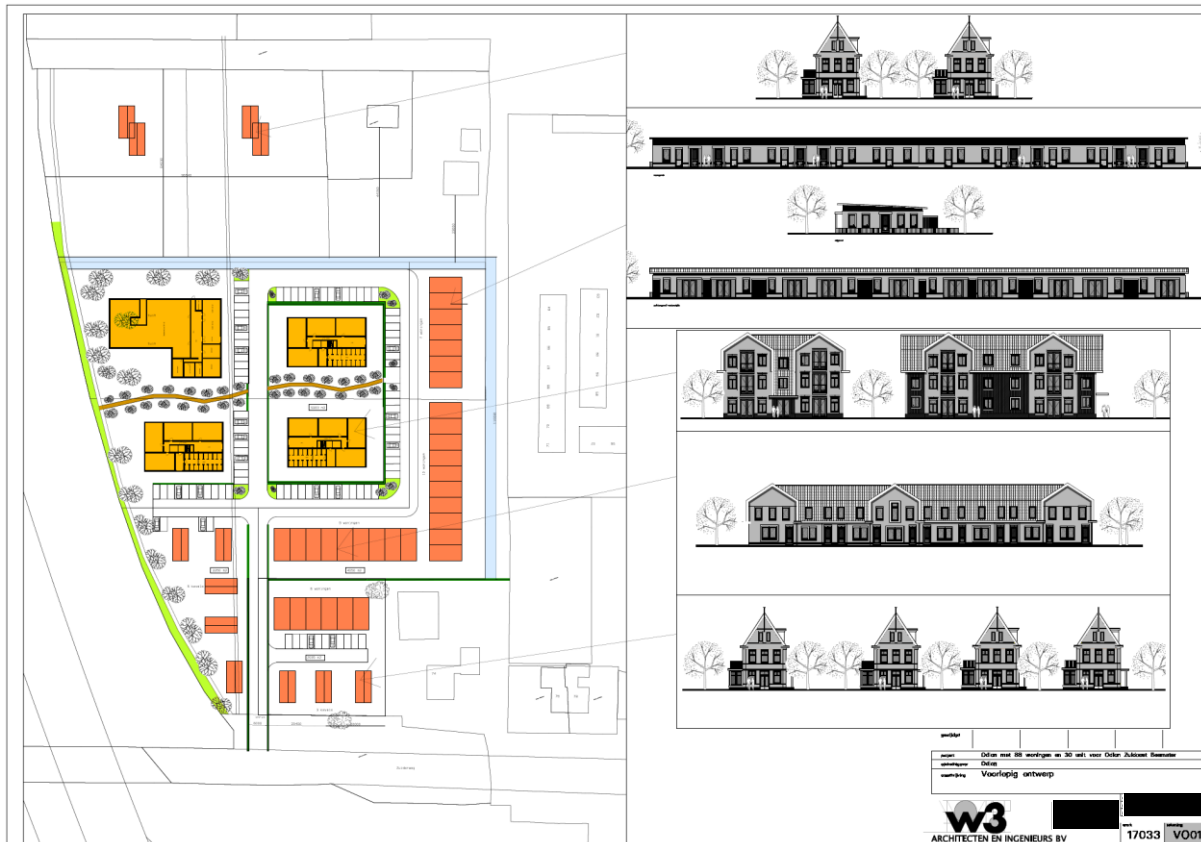
Toelichting locatie

Door de ligging van de bouwlocatie vormt dit als ware een nieuw wijkje met gedifferentieerde woningtype van verschillende huishoudtypen. De ontsluiting van dit wijkje

Aanvraag RO-toetsing ontwikkeling project Plomp-locatie

vindt plaats vanaf de Zuiderweg. De Zuiderweg ligt aan de rand van het dorp waardoor er voor de ontsluiting geen extra verkeersbelasting in het dorp ontstaat.

Toelichting bouwenvelop



Bovenstaande tekening van de bouwenvelop geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten aan voor de bebouwing en de openbare ruimte. De bouwenvelop kent een grote diversiteit aan bouwvormen en woningtypen. Hiermee ontstaat een gelaagdheid in bouwhoogten en vormgeving waardoor het aansluit bij de diversiteit van de bestaande bebouwing in het dorp.

De getoonde gevelafbeeldingen zijn indicatief voor de vormgeving, bouwhoogten en typen.

Koopsegment (oranje gekleurd): Aan de buitenrand, grenzend aan het dorp worden 17 grondgebonden seniorenwoningen van een bouwlaag gebouwd. Evenwijdig aan de Zuiderweg komen 22 appartementen voor de doelgroep Starters uitgevoerd in twee bouwlagen met kap. Daarbij worden nog 10 vrijstaande eengezinswoningen gebouwd. Twee van de vrijstaande woningen bevinden zich aan het Zuiderpad. Hiervan is één woning “sloop-nieuwbouw”.

Huursegment (oker gekleurd): Het sociale huursegment bestaat uit drie appartementsgebouwen van elk 16 appartementen voor Wooncompagnie. En één appartementsgebouw met 32 zorgappartementen en ruimte voor dagbesteding op de begane grond t.b.v. zorginstelling Odion.

Vraagstelling:

Het advies uit de gesprekken met de fracties is om het plan zo snel mogelijk in te dienen. Echter, de plannen zijn nog niet zover uitgewerkt dat een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd. Daarnaast is een bestemmingsplan wijziging noodzakelijk om de plannen te kunnen realiseren.

Daarom willen we, voorafgaand aan het formele proces voor een bestemmingsplanwijziging en aanvragen omgevingsvergunning het plan te laten toetsen.

Als zodanig vragen wij u om op onderhavige voorlopige ontwerp (zie bijlage) een RO-toetsing uit te voeren en een RO-uitspraak te doen over de bouwenvelop.

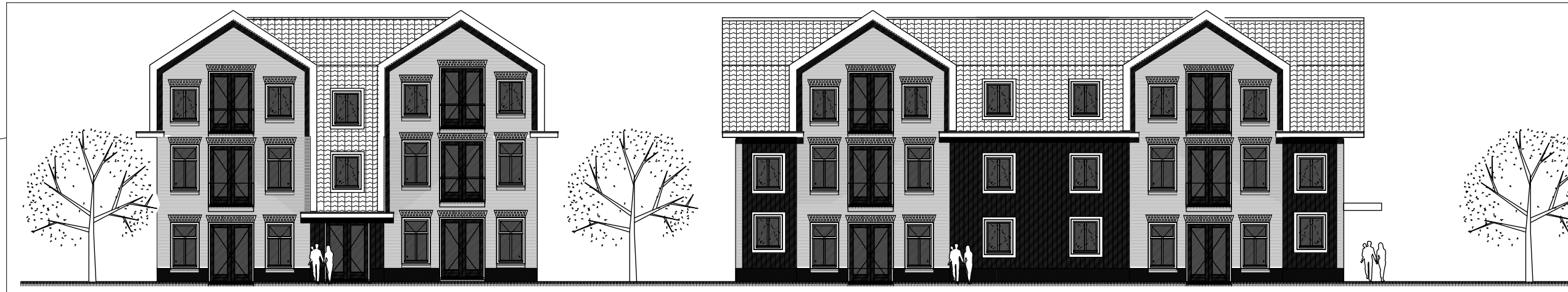
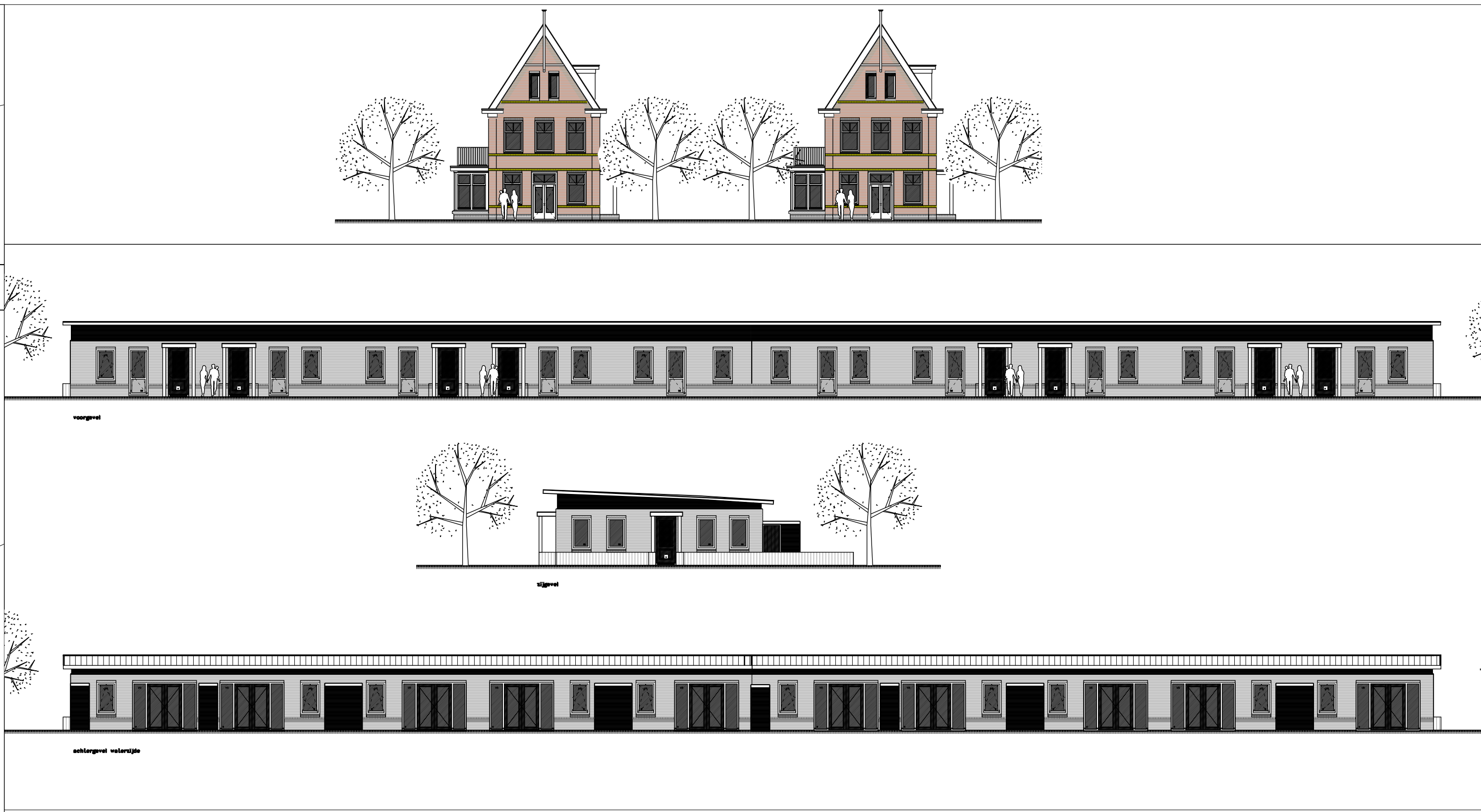
Aanvraag RO-toetsing ontwikkeling project Plomp-locatie

Indien de informatie onvoldoende is om hieraan gevolg te geven dan horen we dat graag.

Voor aanvullende informatie kunt u contact opnemen met [REDACTED], telefoon [REDACTED] email [REDACTED]

Bijlagen:

- VoorlopigOntwerp_17033_VO01_4-11-2020
- 20200228_Zienswijze_Visie Zuidoostbeemster_College_B&W



gewijzigd				
project	Odion met 88 woningen en 30 unit voor Odion Zuidoost Beemster			
opdrachtgever	Odion			
omschrijving	Voorlopig ontwerp			



ARCHITECTEN EN INGENIEURS BV

Wagengouw 12
1161 EG Broek in Waterland
tel. 020 403 13 91
fax. 020 403 37 79
email w3@wadman.nl

refs	17025-vol
schaal	1:100
getekend rwa	datum 04-11-2020
work	tekening
17033	VO01

