

BIJLAGE 4



Kuin vastgoedontwikkeling B.V.

De Tocht 5, 1611 HT Bovenkarspel

Tel: 0228-511313

www.kuinbv.nl

Email: info@kuinbv.nl

Rabobank Westfriesland-Oost

IBAN: NL89RABO0372850448

Kamer van Koophandel Alkmaar 360.46.148

B.T.W. nr. NL80.52.67.220.B.01

Betreft: Verslag informatieavond, plan De Weel te Hippolytushoef
Datum: 10 oktober 2023

Geachte heer, mevrouw,

Op 14 september 2023 heeft Kuin Vastgoedontwikkeling B.V. een buurt inloopavond gehouden in het Kindcentrum 'Op de Elft' ten behoeve van de ontwikkeling op het perceel van De Weel 97 te Hippolytushoef. Hier is door dhr. [REDACTED] een plan gepresenteerd ten behoeve van 3 vrijstaande woningen. Er zijn circa 18 omliggende huishoudens aanwezig geweest en namens de gemeente was n. [REDACTED] aanwezig op deze inloopavond. Tijdens de buurt inloopavond heeft u de gelegenheid gehad om enkele verzoeken/vragen via het reactieformulier aan ons kenbaar te maken. Wij hebben de reacties omtrent de woningen als overwegend positief ervaren. De woningen passen met deze stijl goed in het straatbeeld. Daarnaast zijn er enkele zorgen geuit omtrent het bouwverkeer. Er zijn geen nagekomen reacties meer binnengekomen. Middels deze weg willen wij graag puntsgewijs onze reactie geven op de door u ingezonden vragen;

1. Openbare parkeerplaatsen

Extra meer openbare parkeerplaatsen. Er komt nu maar één parkeerplaats op 3 extra woningen.

Antwoord Kuin:

Bij nieuwbouwplannen dienen wij aan bepaalde parkeernormen te voldoen. De norm van deze woningen geeft aan dat we rekening moeten houden met 0,3 bezoekersparkeerplaatsen per woning. Dit is tevens zo in vooroverleg met de gemeente besproken. Bij 3 woningen komt dat uit op afgerond 1 parkeerplaats. Daarnaast dienen wij per woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Tevens zal er in de overeenkomst met de kopers worden opgenomen dat ze 2 stuks parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te handhaven. Helaas zien wij verder geen mogelijkheden om extra openbare parkeerplaatsen hieraan toe te voegen.

2. Overlast bedrijfsbusjes / keet

Tijdens de bouw, de bouwkeet en auto's van de werknemers in het 'steegje' tussen de straat De Weel en Zwarte Liester. Hierdoor minder overlast in de straten.

Antwoord Kuin:

Hier kunnen wij tot op heden geen uitspraak over doen. Dit zal in overleg met de gemeente moeten gaan aangezien dit grond van de gemeente is.

3. Warmtepomp buitenunit

De Warmtepomp buitenunit plaatsen aan de achterzijde van de woning. Niet op de schuur of aan voorzijde van de woning vanwege het geluid.

Antwoord Kuin:

Inderdaad is ons voornemens om de woningen uit te voeren met lucht-/water warmtepompen. Wij stemmen er mee in om de buitenunit van de lucht-/water warmtepomp te plaatsen aan de achterzijde van de aangebouwde berging.

4. Interesse in nieuwbouwwoning

Interesse voor kavel 3, staat het bouwnummer vast of zijn er mogelijkheden om grootte/ oppervlakte aan te passen? En wat zijn hierbij de prijsindicaties?

Antwoord Kuin:

Er staat op dit moment nog niks vast. Het plan wat wij gepresenteerd hebben op de inloopavond zijn wij voornemens te gaan realiseren. We dienen hier dus nog wel een omgevingsvergunning voor aan te vragen. Hierdoor kan het e.e.a. nog gewijzigd worden, maar wij trachten er wel naar om vergunning aan te vragen voor woningen gelijkwaardig aan hetgeen wat wij gepresenteerd hebben tijdens de inloopavond qua grootte en oppervlakte. Op dit moment kunnen wij nog niks zeggen qua prijsindicatie.

5. Heipalen

Niet heien maar boren in verband met de huidige staat van de omliggende woningen.

Antwoord Kuin:

Wij begrijpen de bezorgdheid vanuit de buurt en zullen dit voortijdig goed onderzoeken wat voor palen er toegepast zullen worden. Dit hangt af van de samenstelling van de bodem. Niet alle grondsamenstellingen zijn namelijk geschikt om te boren. In dat geval kunnen wij nu nog niet zeggen of we heipalen of boorpalen toepassen. Hierbij willen wij wel toezeggen dat we bij de naastgelegen woningen een 0-meting zullen uitvoeren door een externe onafhankelijke partij. Deze nader te bepalen partij zal een risicoanalyse maken bij welke omliggende woningen het benodigd is. Hier zullen ze van de buitenzijde en van de binnenzijde een opname doen waar naderhand een rapport van komt. Uiteraard zal dit op kosten van de ontwikkelaar gedaan worden.

6. Bouwtijd

Wat is de bouwtijd om deze 3 woningen te realiseren?

Antwoord Kuin:

Wij verwachten ±1 jaar bouwtijd nodig te hebben vanaf heiwerk tot oplevering woning.

7. Openbare parkeerplaatsen tijdens de bouw

Huidige openbare parkeerplaatsen behouden tijdens de bouw.

Antwoord Kuin:

Wij verwachten dat dit niet haalbaar is. Aangezien de huidige parkeerplaatsen niet exact zo blijven zoals ze nu zijn. Aangezien er diverse opritten tussen de parkeervakken komen dient dit opnieuw geherstructureerd worden.

8. Vrachtverkeer door de straat / overlast bouw

Overlast van vrachtverkeer m.b.t. de bouw door de straat.

Antwoord Kuin:

Wij proberen zo min mogelijk tot last te zijn voor de buurt. Transportroute dient nog afgestemd te worden met de gemeente. Hierbij hebben we wel te maken met bepaalde draaicirkels van vrachtwagens en dergelijke. We proberen hier zoveel mogelijk rekening mee te houden tijdens de uitvoering.

9. Uitstraling woningen

Hoe zien de huizen er uit? Past het in het straatbeeld?

Antwoord Kuin:

Tijdens de buurt inloopavond hebben wij de woningen gepresenteerd wat wij voornemens zijn om hier te realiseren. De Architect heeft een ontwerp gemaakt voor een 3-tal 'jaren 30' woningen welk naar zijn inziens aansluiten bij de omliggende woningen (zie bijlage).

10. Groen voor de woningen

Hoeveel groen komt er voor de woningen? Graag niet direct aan de weg bouwen.

Antwoord Kuin:

Vanaf voorzijde erfgrans tot aan voorzijde woning zit ± 3 meter ruimte tussen bij alle woningen. Vanaf de erfgrans komt er eerst nog een deel gemeente groen, dan een gedeelte langs parkeren en daarna volgt de straat Swarte Liester. Het groen en de parkeerstrook samen zijn circa 4,8m breed. In totaal zit er tussen de weg en de voorgevel van de woning circa 7,8 meter, er wordt dus niet direct aan de weg gebouwd.

11. Inspraak buurt

Hebben wij als buurt nog inspraak in de vormgeving en inrichting?

Antwoord Kuin:

Tijdens de inloopavond van 14 september was er de gelegenheid om uw reactie te geven op het plan. Deze reacties nemen wij mee, middels deze brief proberen wij zoveel mogelijk antwoorden te geven en dit zullen we tevens delen met de gemeente. De vormgeving en inrichting wordt voornamelijk getoetst door de gemeente, maar u kunt hier altijd uw reactie op geven richting de ontwikkelaar of richting de gemeente. Verder in het proces zullen wij een bestemmingsplan wijziging gaan aanvragen. Dit zal worden gepubliceerd worden in het gemeenteblad.

12. Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is op dit moment nog niet gewijzigd, wat is het alternatief als de gemeente niet akkoord gaat met drie huizen?

Antwoord Kuin:

Wij hebben onze plannen voorgelegd aan de gemeente om hier 3 woningen te realiseren. De gemeente heeft hier positief op gereageerd. Indien dit plan geen doorgang kan vinden om wat voor reden dan ook zullen we dan pas gaan kijken naar een alternatief. Daar kunnen wij op dit moment niks over zeggen.

13. Eisen Bestemming

Tijdens de bouw van de wijk waren er een aantal verplichtingen tav kleur, steen, goothoogte, houten kozijnen en nokhoogte om de wijk één aanzien te geven. Ov vervalt een bepaalde bouwweis na een aantal jaar?

Antwoord Kuin:

Alvorens er gebouwd mag worden dient het perceel bestemming 'wonen' te hebben. In het bestemmingsplan is opgenomen aan welke eisen de woningen moeten worden voldaan. Voor deze drie woningen zal een apart bestemmingsplan gemaakt worden. Vervolgens zal er een omgevingsvergunning aangevraagd worden welk dient te voldoen aan de eisen in het bestemmingsplan.

14. Anterieure overeenkomst gemeente

Er is al een principe overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. Wat kan dan nog de inbreng zijn van de buurt?

Antwoord Kuin:

Tussen de gemeente en ontwikkelaar is enkel een anterieure overeenkomst gesloten, de bestemming dient nog gewijzigd te worden naar wonen en t.b.v. de woningen dient er nog een omgevingsvergunning aangevraagd te worden. De buurt informatieavond is juist bedoeld om de reactie van de buurt op te nemen, hierbij is de gemeente ook aanwezig geweest en daarnaast zullen wij dit schrijven met jullie reactie en onze antwoorden tevens delen met de gemeente.

15. Ecologisch rapport

Ik vraag mijzelf af of er wel een ecologisch rapport is opgesteld ten behoeve van de flora & fauna. Een ecooloog heeft aangegeven dat er een hoop bijzondere dieren leven in deze omgeving waaronder rugstreeppadden, vleermuizen en spechten. Tevens wordt er aangegeven dat een deel van het terrein eigenlijk gemeenteterrein is waar de werkzaamheden zijn uitgevoerd.

Antwoord Kuin:

Ten behoeve van de flora en fauna dient er gehandeld te worden onder de gedragscode natuurbescherming. Deze maakt onderscheid in ruimtelijke ontwikkelingen of inrichting voor kleinere onderdelen zoals bijvoorbeeld in dit geval een tuin. Namens de grondwerker is er een gecertificeerd gevoegd persoon (niveau 3) van de wet natuurbescherming langs de locatie geweest om de flora en fauna te controleren op beschermde boom- en diersoorten. Hier zijn er geen beschermde soorten geconstateerd. Daarnaast is er zorgvuldig gehandeld, waarbij gekeken is naar de juiste periode van uitvoering. De constatering is niet correct dat er ook een deel op gemeenteground is uitgevoerd. De werkzaamheden zijn enkel op het perceel van De Weel 97 uitgevoerd, wij zullen alleen een deel van de kavel aan de gemeente overdragen wat openbaar groen zal worden.

Mocht u over de inhoud van dit schrijven nog vragen hebben dan kunt u tijdens kantooruren telefonisch contact opnemen met de heer [REDACTED] Kuin Vastgoedontwikkeling, telefonisch bereikbaar onder nummer 0228-784029.

Wij vertrouwen erop u met deze gegevens naar behoren te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Kuin Vastgoedontwikkeling B.V.