Bijlage 8: Participatieplan ontwikkeling locatie De Zeehoek Wervershoof

1. Doelgroepen bij de participatie algemeen

De aard van de participatie hangt samen met:

- De nieuw toegevoegde waarden: het beoogde programma, zoals woningbouw, recreatie, bedrijven, waterberging, natuurontwikkeling.
- De bestaande waarden: de vereisten van de locatie. Dat zijn onder andere de omliggende belangen van buren, maar ook bijvoorbeeld het belang van een bepaalde route of zone (stadsgezicht). Maar ook belangen op het gebied van natuurverbindingen, archeologisch bodemarchief, toekomstige andere belangen (bijvoorbeeld nutsroutes).

De aard van de participanten is divers:

- **Overheden en semi-overheden**: zoals waterschappen, provincie, veiligheidsregio, woningbouwverenigingen, zorgpartijen
- **Dorpsraad:** algemene belangenbehartiging gehele dorp
- **Verenigingen en stichtingen**: deze vertegenwoordigen belangengroepen (zoals historische verenigingen, natuurgroepen)
- **Zakelijke stakeholders**: bijvoorbeeld bedrijven (buren of beoogde nieuwe bedrijven) en nutspartijen
- **Bewoners:** zowel degenen die reeds op/om de locatie wonen als de beoogde nieuwe bewoners

De participatiewijze

- Grotere bijeenkomsten hele dorp -> verslaglegging op gemeentewebsite
- Dorpsraad -> reguliere afstemming met verslaglegging (samenvatting op website)
- Kleinere bijeenkomsten per doelgroep aangrenzende belangengroepen -> verslaglegging op gemeentewebsite
- Ad hoc 1-op-1 gesprekken -> geen verslaglegging, toezeggingen bekrachtigen via brief of email
- Gesprekken zakelijke stakeholders ((semi-)overheden) -> afspraken bekrachtigen via email
- Gesprekken met belangenverenigingen -> verslaglegging per email

2 . Beoogde programmatische doelstellingen bij de ontwikkeling van de Zeehoek

De vier programmadoelstellingen voor de ontwikkeling zijn:

- Woningbouw
- Een publiek toegankelijk natuurpark met recreatief gebruik
- Deels extra compensatie waterberging
- Aandacht voor de historie van de plek en de ligging langs de historische IJsselmeerdijkroute

3. Participatiegroepen met betrekking tot de ontwikkeling van de Zeehoek

Vanuit het beoogde programma en de vereisten vanuit de locatie is sprake van de volgende participatiegroepen voor de ontwikkeling van de Zeehoek:

<u>Algemene participatiebijeenkomsten met gehele dorp</u>

- Eerste bijeenkomst kaderstellende notitie: 25 juni 2025
- Terugkoppelingsbijeenkomst november 2025
- Derde en vierde bijeenkomst bij totstandkoming stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan 2026
- Bijeenkomst bij planologische procedure

Klankbordoverleg dorpsraad
- Regulier overleg circa 6 keer per jaar

De directe omwonenden en bedrijvigheid
- Separate groepen met separate belangen: de aangrenzende bedrijven en de aangrenzende woningen
- Op relevante momenten als groep een bijeenkomst plannen -> circa 2 keer per jaar per groep
- Voor de directe maatwerkbelangen diverse persoonlijke gesprekken -> maatwerk, dit speelt continu

De diverse verenigingen m.b.t. de historie van de plek/lokale natuurclubs:
- Stichting Oud Wervershoof (o.a. in verband met de gesloopte oude molen binnen het plangebied) -> een tweetal gesprekken
- Natuurvereniging KNNV afdeling Hoorn/West-Friesland -> gesprek per planstadium

Woningbouw/zorg:
- De overleggen vinden gezamenlijk plaats -> diverse overleggen per planstadium
- Woningbouwvereniging Grootslag
- Omring ouderenzorg

Waterbelangen: berging oppervlaktewater, grondwater, kweldruk IJsselmeer
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier -> diverse overleggen per planstadium

4. Maquette
Bij De Zeehoek wordt bij het ontwikkelproces gebruik gemaakt van een maquette (analoog of digitaal) om bij de participatiebijeenkomsten de ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving te visualiseren.

5. Participatieresultaten op hoofdlijnen inloopbijeenkomst kaderstellende notitie De Zeehoek d.d. 25 mei 2025
Er zijn tijdens de inloopbijeenkomst vele opmerkingen geplaatst en vragen gesteld. Ook in de dagen erna zijn opmerkingen via de mail binnen gekomen. De belangrijkste opmerkingen zijn onderstaand op hoofdlijnen weergegeven met een reactie hoe hiermee is omgegaan bij de afronding van de kaderstellende notitie en hoe dit in het vervolgproces verder wordt meegenomen.
Ook vele kleinere/gedetailleerde opmerkingen zijn geplaatst. Deze zijn geregistreerd en krijgen aandacht bij de uitwerking, maar staan niet in onderstaand overzicht opgenomen.

Men maakt zich zorgen over behoud van de bestaande ‘groene long’-functie en de aanwezige natuurwaarden
Het plan houdt maximaal rekening met de bestaande natuurwaarden. De woningbouw komt ‘te gast in het landschap’ en bestaat nagenoeg geheel uit appartementen zonder privétuin. Het gehele gebied wordt publiek toegankelijk. De bestaande bomen worden zo veel mogelijk behouden en ingepast en de groenstructuur wordt versterkt door te oude en zwakke bomen te kappen en te vervangen. Versterking van natuurinclusiviteit, biodiversiteit en symbiose (samenwerking tussen planten, dieren en mensen) zijn uitgangspunt voor de ontwikkeling.

Men maakt zich zorgen over ontsluitingswijze binnen het gebied en de aansluitingen op de omgeving (onveilige uitrit Dorpsstraat) en er zijn zorgen over parkeerdruk voor de omgeving.
De gehele ontwikkeling krijgt parkeerplaatsen binnen het ontwikkelgebied, deels onder de gebouwen, deels op maaiveld. Er komt dus geen extra parkeerdruk op de bestaande omgeving. Er wordt voldoende parkeergelegenheid ingepast voor de bestaande kinderdagverblijven.
De paar nieuwe kavels in het lint langs de dijk krijgen een auto-ontsluiting vanuit het ontwikkelgebied

en dus niet vanaf de dijkzijde.
Het ontwikkelgebied wordt met de auto aan twee zijden ontsloten: aan de Dorpsstraat en via het bedrijventerrein. Dit is om het autoverkeer zoveel mogelijk te spreiden. De uitrit op de Dorpsstraat is onveilig gelegen in de bocht zonder zicht. Hier wordt een nieuwe verkeersveilige aansluiting voor uitgewerkt in het vervolgproces.
De ontsluitingsweg binnen het gebied is vanaf de Dorpsstraat verschoven van de woningzijde langs de Doprsstraat/Kagerbos naar de zijde van het bedrijventerrein omdat men zich zorgen maakte over trillingen.
Er ligt een verzoek om voor een paar woningen aan het Kagerbos de auto-ontsluiting vanuit De Zeehoek te realiseren. Dit wordt in de uitwerking van de plannen beoordeeld en mogelijk ingepast.

Er zijn diverse wensen geuit met betrekking tot het woonprogramma: aandacht voor senioren en jongeren, aandacht voor grote balkons, gezamenlijke tuinen en grote woningen
Er is aandacht voor de doelgroepen ouderen en jongeren bij deze ontwikkeling. Voor de ouderen is er contact met zorgpartijen en corporatie gelegd. Het hoge aandeel sociale huur, goedkoop en betaalbaar biedt maximaal ruimte voor deze groepen. De wens tot grote balkons is een aandachtspunt bij de verdere uitwerking van de plannen. Vooral de duurdere woningen zullen een groot woonoppervlak hebben.

Er zijn zorgen geuit over de voorgestelde bouwhoogten van de woonblokken, bij voorkeur niet hoger dan 4 bouwlagen
Bij de inloopbijeenkomst was sprake van 4 appartementenblokken in het middengebied, waarbij sprake was van een serie die opliep vanaf de Dorpsstraat van 3 naar 4 naar 5 naar 6 bouwlagen. De laatste twee blokken zijn met 1 laag verlaagd. Deze serie blokken is nu als volgt vanaf de Dorpsstraat: 3 lagen, 4 lagen, 4 lagen 5 lagen.
Ook is het meest zuidelijke blok versmald zodat deze verder van de bestaande woningen komt te liggen.
De hoogste blokken liggen het verst gelegen van de bestaande woningen en zijn het meest aan het zicht onttrokken door de grote bomen die hiertussen staan.

Er is aandacht gevraagd voor de bestande watergangen (slibt dicht) en voor voldoende waterberging
Dit aandachtspunt is bekend en zal de aandacht krijgen bij de uitwerking van de plannen.

Men maakt zich zorgen over veiligheid (in relatie tot bedrijventerrein), geluidsoverlast, trillingen door verkeer (bestaande woningen zonder palenfundering op slappe onderlaag)
Met betrekking tot overlast door verkeer binnen het ontwikkelgebied is de kaderstellende notitie aangepast door de hoofdontsluitingsweg binnen het ontwikkelgebied naar de bedrijvenzijde te verplaatsen. Hiermee is ook de eventuele geluidsoverlast door dit verkeer opgelost.
De veiligheidszone voor de woningen in relatie tot het bedrijventerrein was getekend op 30 meter. Dit is vergroot naar 50 meter.

Aanpassingen kaderstellende notitie na inloopbijeenkomst
- De enkele auto-ontsluiting via de Dorpsstraat is een dubbele auto-ontsluiting geworden met een extra aansluiting op het bedrijventerrein;
- De auto-ontsluiting van de vrijliggende woningen in het lint langs de dijk geschiedt vanuit het ontwikkelgebied van De Zeehoek en niet via het Kagerbos
- Er wordt gekeken over voor 3 bestaande woningen parkeren via de achterzijde mogelijk is.
- De hoogste bouwblokken zijn een laag verlaagd. Het blok met 6 lagen wordt 5 lagen en het blok met 5 lagen wordt 4 lagen.
- De ontsluitingsweg is verplaatst van de woningzijde naar de bedrijvenzijde
- Er wordt een veilige auto-aansluiting ontworpen vanaf de Dorpsstraat