

Verslag gesprek MPO - Dorpsraad Watergang, n.a.v. Bouwplan 16 appartementen: t.h.v. Kanaaldijk 85 te Watergang

Datum 2 april 2019, 20:30u

Locatie: Dorpshuis De Nieuwe Boet, Watergang

Aanwezig namens de dorpsraad (bestuur Dorpsvereniging Watergang):

Dhr. [REDACTED]

Mevr. [REDACTED]

Dhr. [REDACTED]

Dhr. [REDACTED]

Dhr. [REDACTED]

(Afwezig met bericht: [REDACTED])

Aanwezig namens MPO:

Dhr. [REDACTED]

Dhr. [REDACTED]

Opening:

Na een korte toelichting van dhr. [REDACTED] over de aanwezigheid van dhr. [REDACTED] en dhr. [REDACTED], wordt stil gestaan bij de Bewoners-informatieavond van 18 maart 2019.

De Dorpsraad is zeer tevreden over de manier waarop MPO de Bewoners en de Dorpsraad informeert.

Dhr. [REDACTED] memoreerde de goede sfeer tijdens de informatieavond.

Aansluitend stellen dhr. [REDACTED] van PBV Architecten uit Wassenaar het ontwerpbureau van dit plan en dhr. [REDACTED] projectmanager namens MPO zich voor aan de Dorpsraad. hier zijn verder geen vragen over.

Dhr. [REDACTED] licht de rol van MPO toe. MPO is een familiebedrijf bestaande uit dhr. [REDACTED] en mevr. [REDACTED]. MPO is niet alleen de ontwikkelaar van dit plan maar zal ook optreden als verhuurder van deze woningen.

Korte toelichting op het plan:

- het gaat in dit plan om 16 woningen.
- de huren zijn gericht op het middensegment (vrije sector)
- het gemiddelde gebruiksoppervlak van de woningen ligt rond de 50 m2
- het gaat hier om 2-kamer appartementen
- de ingetekende groenstrook direct grenzend aan de zuidkant van het project is (nog) geen eigendom en valt formeel buiten het project.

Stand van het project:

- het plan is door MPO vooraf besproken met de gemeente Waterland
- De gemeente heeft MPO gevraagd vooroverleg met omwonenden en de dorpsraad te organiseren.

Voortgang:

Wanneer zowel de informatieavond als het gesprek met de dorpsraad positief zijn verlopen, gaan we in overleg met de gemeente om de volgende stap te bespreken: het opstellen van een goede Ruimtelijke Onderbouwing.

Vragen en opmerkingen:

Parkeren

De dorpsraad vindt het aantal pp van 24 erg veel op het compacte parkeerterrein, zeker ook omdat alle groenstroken op het eigen terrein ingericht worden als parkeerplek. In één situatie is een parkeerplaats zelfs geblokkeerd door een andere. Daarnaast bevinden we ons in landelijk gebied en heeft men in de regel twee auto's per huishouden, zodat minder parkeerplaats voor 16 woningen geen optie lijkt. Dit is in het licht van de afgelegen, landelijke ligging i.c.m. een beperkte busverbinding - de snel- en spitsbussen stoppen hier niet-- reëel. Met een deelauto kunnen we aan de wens tegemoetkomen om mobiliteit te bieden zonder eigen auto en kan men wellicht toe met minder parkeerplaatsen.

Het aantal pp komt voort uit de norm opgelegd door de gemeente van 1,5.

MPO geeft aan dat zij ook liever minder pp zou willen en meer ruimte voor groen of een grotere buitenberging wil. Gedacht wordt o.a. aan de mogelijkheid van een elektrische deelauto. MPO staat hiervoor open maar moet dit bespreken met de gemeente.

Fietsen

De dorpsraad geeft aan dat de fietsenstalling erg klein lijkt te zijn voor 16 appartementen. MPO geeft aan dat deze meer ruimte biedt dan wellicht lijkt op tekening, maar de dorpsraad blijft twijfels houden, met name omdat er ook geen verdere berging bij de appartementen is noch ruimte op het eigen terrein om een fiets te stallen, anders dan op de parkeerplaatsen, welke al als te beperkt wordt ingeschat.

Buitenruimte

De dorpsraad geeft aan dat er voor deze woningen vrijwel geen buitenruimte is, behalve de parkeerplaatsen. De kleine terrasjes aan de Kanaaldijk zijde lijden onder fors verkeerslawaaï van de provinciale weg en zouden daardoor eigenlijk niet gebruikt mogen worden - de bovengelegen woningen hebben om die reden ook geen balkon -. Daarnaast resteert er een piepklein gemeenschap hoekje ter grootte van 2 parkeerplaatsen voor 7 woningen zonder eigen buitenruimte (plus 3 aan de voorzijde). De ingetekende groenstrook ten zuiden van het plan, is eigendom van een derde partij en behoort (nog) niet tot het project. Al met al lijkt de buitenruimte voor een landelijk gebied volstrekt onvoldoende.

Energie

Het plan wordt als full-electric uitgevoerd, dus zonder aardgas. Het streven is naar een EPC die lager ligt dan bouwbesluit technisch (0,4) verplicht is.

De woningen worden uitgevoerd met een gebalanceerd systeem van verwarming/koeling en ventilatie en een warmtepomp. Desgevraagd wordt door de ontwikkelaar aangegeven dat de stroomaansluitingen ter plaatse voldoende krachtig zijn om dit concept te ondersteunen.

Bouwhoogte en grondwater

De Dorpsraad geeft aan dat het huidige grondwaterpeil in dit gedeelte erg hoog staat. Dat is de reden dat de achterliggende nieuwbouwwoningen en de woningen in de Schouw hoger zijn

aangelegd. Bij langere perioden van regen stijgt het waterpeil in de sloten erg snel. Verhoging van het maaiveld betekent zonder ingrijpen echter wateroverlast voor de naastgelegen gronden, niet verhogen natte voeten voor de nieuwe bewoners. Dit aspect heeft bij eerdere bouw ook al tot discussie geleid, waar bestaande bewoners de Gemeente om harde garanties hebben verzocht. Dit is iets waar in overleg met de gemeente aandacht aan moet worden besteed. Advies is mogelijk rondom water te creëren en drainage, c.q. open bestratingen aan te leggen. Op dit moment is het geheel erg stenig...

Bestemmingsplan

De dorpsraad memoreert dat het bestemmingsplan een drietal eengezinswoningen telt ter plekke. Met name de extra verkeersstromen over de snelle fietsroute en over de lange oprit aan de zuidzijde, direct grenzend aan net gerealiseerde woningen in plan Riessenveld, baren de dorpsraad zorgen. Zij geeft m.b.t. het laatste punt het belang aan van draagvlak bij directe burens voor wijziging van dit plan.

Sociale huur

De dorpsraad staat even stil bij het feit dat de huren liggen in het middensegment en vraagt zich af waarom er geen sociale woningbouw wordt gerealiseerd. De raad vindt het onbegrijpelijk dat woningen van 50 m² buiten de sociale huur vallen. Na enige discussie over en weer wordt vastgesteld dat er in plan Riessenveld op eis van de Gemeente wél een deel sociale huurwoningen zijn gerealiseerd.

De dorpsraad zal dit punt zeker nog in het periodiek bestuurlijk overleg met de gemeente aan de orde stellen.

Bodemverontreiniging

De dorpsraad geeft aan, dat het betreffende perceel mogelijk verontreinigd is, het direct aanliggende bouwproject heeft de bodem aldaar moeten saneren.

Bouwverkeer

De dorpsraad memoreert nog de tergende ervaringen met het bouwverkeer tijdens de realisatie van eerdere bouwprojecten (m.n. Riessenveld) nabij het Schouw.

De communicatie door de aannemer, door de Gemeente en het Hoogheemraadschap met de omwonenden is als zeer slecht ervaren.

Auto's van onderaannemers die op de weg en in de groenstroken geparkeerd stonden en niet op het bouwterrein, het open leggen van toegangswegen zonder communicatie is allemaal als erg storend ervaren.

Het huidige gebied ligt feitelijk op een eiland en is beperkt bereikbaar. Iedere open gebroken weg of blokkade is een gevaar voor de doorgang en bereikbaarheid, niet alleen voor bewoners maar ook voor ambulances en brandweer.

Dus dringt de dorpsraad aan op parkeren van bouwverkeer op eigen terrein en omwonenden tijdig informeren. MPO geeft aan dit aldus te zullen regelen.

Aansluiting op de huidige weg voor het plan;

De weg die voor het plan langs loopt is feitelijk een deel van de (snel-)fietsroute van Purmerend naar Amsterdam, waar auto's toegestaan zijn. In de spits wordt de weg veel gebruikt door snelle fietsers die het oprijden van de weg met een auto gevaarlijk maken.

Daarom het verzoek om de toegangsbrug aan de voorzijde schuin op de weg aan te laten sluiten, in de richting van de aansluiting met de provinciale weg. Dit zal het zicht en de veiligheid van de fietsers en automobilisten sterk verbeteren.

Misschien is het bespreekbaar om het terrein ook aan de achterzijde te ontsluiten. Achter de auto's en voorzijde alleen voor fietsers.

MPO zal dit bespreken met de gemeente

Nagekomen opmerking:

In verband met het broedseizoen bestaan in het betreffende gebied restricties ten aanzien van bouwlawaai en –verlichting.

Conclusie van de dorpsraad

Tijdens het gesprek werd gesteld, dat gebruikelijk in een later stadium met dorpsraden en omwonenden wordt besproken, maar dat de gemeente Waterland heeft verzocht dit nu al te doen.

De dorpsraad is positief over de vroegtijdige communicatie. Daarnaast is gesteld dat het ontwerp van het gebouw niet negatief afsteekt bij de overige bebouwing gezien vanaf de Kanaaldijk: het is geen vierkante doos geworden. Gegeven de discussie is de dorpsraad er in dit stadium niet van overtuigd dat het huidige plan voor 16 appartementen in al zijn aspecten passend is ter plekke.

De dorpsraad ziet dit gesprek als een eerste gezamenlijk, oriënterend overleg van de plannen van MPO. Het is nog te vroeg om aan dit gesprek verdere conclusies t.a.v. het plan dan wel instemming met het plan te verbinden. Het is de dorpsraad pas tegen het einde van wat zij meende een oriënterend overleg te zijn gebleken dat het overleg door de Gemeente als formeel wordt beschouwd. De dorpsraad heeft ten aanzien van door haar gedane op- en aanmerkingen deze gedaan uit haar eigen eerdere ervaringen zonder de diverse aspecten te kunnen terugkoppelen met haar achterban.

Watergang 2 april 2019

Getekend door de voorzitter van de Dorpsraad,

namens de projectontwikkelaar,

Dhr. 

