

Inspraaknotitie vergadering 9 februari 2021

Paul Wezenbeek, Oudkarspel

Participatie van bewoners Is de participatie in de ontwikkeling van dit stedenbouwkundig traject eerlijk en transparant verlopen?
Er zijn vier bijeenkomsten geweest waarvan 1 op locatie.
Bijeenkomst 1 en 2 met bewoners aan de Noord en Westzijde van het plangebied.
Bijeenkomst 3 en 4 ook met enkele bewoners aan de oostzijde.

Na deze eerste twee bijeenkomsten, met groep 1, is het plangebied ineens vergroot, is de hoogbouw massaler geworden en verplaatst naar de Voorburggracht.

Na de 3^e bijeenkomst is het plan iets kleiner geworden door parkeervoorzieningen in het plangebied te realiseren.

De 4^e bijeenkomst betrof geen inspraak meer, maar betrof de presentatie van het door het college goedgekeurde definitieve plan.

Vragen:

- Heeft elke burger evenveel participatie- en inspraakrechten?
- Is hier sprake van een slim schaakspel om zoveel mogelijk van de omwonenden tevreden te stellen?
- Waarom is er niet een bredere groep bewoners gezamenlijk geraadpleegd en juist samen met de werkgroep Knarrenhof?
- Is participatie een 'inspanningsplicht', gemeente stelt dat ze voldoende inspanning hebben geleverd in dit proces?
- Wethouder stelt het jammer te vinden dat ik 'het idee' heb te weinig betrokken te zijn geweest. Heb ik hierover slechts een idee of is de betrokkenheid ook echt minder en is juist dat dan niet jammer?



Privacy Met voornoemd plan wordt de privacy in onze achtertuin verder beperkt. Zoals aangegeven heeft dit verder geen significante impact meer gehad op het plan. "We kunnen niet iedereen tevreden stellen", aldus de wethouder.

Parkeren In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich momenteel 80 parkeerplaatsen, 20 parkeerplaatsen zijn gesitueerd in het plangebied zelf en zullen verdwijnen. De overige 60 liggen bij de Vomar. Er is verder geen aanvulling voorzien. Dit betekent een afname van 25% van de thans beschikbare parkeervoorzieningen.

Het plangebied zelf heeft daarnaast ook nog 4 plaatsen nodig buiten het plangebied. Deze zijn ingetekend op plekken waar momenteel al voertuigen staan geparkeerd en komen dus niet extra beschikbaar.

Wat betekent dit voor de mensen ten tijde van het halen en brengen van kinderen naar de scholen nabij de Vomar?

Momenteel staan er op die momenten, uitgezonderd Corona en Lock-Down, al voertuigen op stoepen en fietspaden te wachten met halen en brengen. Steeds vaker zie je kinderen afgezet en opgehaald worden op de Voorburggracht. Dat was toch nooit de bedoeling? Hoe erg gaat dat straks worden? Er staat hier niets over beschreven, wat vinden de personen hiervan die zich bij de ontwikkeling van de Vomar zo sterk maakten voor de veiligheid van onze kinderen?

Financieel Het plan moet financieel sluitend zijn.

De boekwaarde van het plan is hoog door aanschaf van woningen en te verwachten saneringskosten.

In de begroting van Langedijk 2020 is dit plan niet opgenomen als lopend project.

Wel staat er een voorkeur voor faciliterend grondbeleid beschreven. Hierbij draagt de gemeente de grond over aan de toekomstige exploitant die de grond verder zelf bouwrijp maakt.

Waarom is er nu ook niet voor deze vorm gekozen en heeft de gemeente toch panden in eigendom genomen waarna de boekwaarde heel hoog blijkt en er maar liefst 30 woningen gerealiseerd moeten worden om net uit de kosten te komen.

Waarom zijn bij deze aankoop al niet de bewoners betrokken, of heb ik dat gemist?

Die hebben nu toch wel te maken met de gevolgen?

Hart van Oudkarspel heeft ervaring met het realiseren complexe projecten en verkrijgen van breed draagvlak, ook binnen de Politiek. Hart van Oudkarspel hecht veel waarde aan de ontwikkeling van een echt Knarrenhof®, zie ook de brief die eerder is verstuurd is naar college en raad. Hart van Oudkarspel wil graag de werkgroep Knarrenhof® Oudkarspel ondersteunen bij het realiseren van hun doelstellingen. Een echt Knarrenhof® op genoemde locatie zal een positieve invloed kunnen hebben op de seniorenactiviteiten binnen het Behouden Huis waar ook senioren uit Oudkarspel en omgeving van kunnen profiteren.

Woningen De komende 10 jaar zijn 100 – 120 nieuwe woningen benodigd in Oudkarspel.

Een echt Knarrenhof® kan met ca 20 woningen ook een significante bijdrage leveren waarbij doorstroom binnen de gemeente naar vrij komende woningen mogelijk is. Voor de overige 10 woningen is vast wel een passende plaats te vinden.

Knarrenhof® Knarrenhof® is een geregistreerd merk welk soms ‘misbruikt’ wordt, zo ook in het voorliggende stedenbouwkundig plan. Zie voor meer informatie hierover.

www.knarrenhof.nl en deze [nieuwsbrief](#) van december 2020.

Gevraagd besluit Aan de raad vraag ik om besluitvorming over het ingediende stedenbouwkundig plan uit te stellen en het college op te dragen medewerking te verlenen aan de werkgroep Knarrenhof® Oudkarspel om in samenwerking met Hart van Oudkarspel en met ondersteuning van vrijwilligers uit Oudkarspel een nieuw plan voor te bereiden en door te rekenen.

Het is aannemelijk dat er bij de overdracht van de gronden ten gunste van een Knarrenhof® een financieel plaatje komt wat voor de gemeente negatief is op de korte termijn maar veel positiever is op de langere termijn en meer recht doet aan het dorpse karakter van Oudkarspel, de lintbebouwing van de Voorburggracht (1 bouwlaag en een kap) en de betrokkenheid van bewoners.

Bewoners We hebben hierover een enquête gehouden onder bewoners in Oudkarspel.

120 bewoners steunen het initiatief om uitstel te vragen tbv besluitvorming en werkgroep het Knarrenhof® te steunen om tot een gedegen alternatief plan te komen.

Een voorbeeld is als bijlage bijgevoegd.

Verdere Toelichting op enkele onderwerpen in de inspraaknotitie

<p>Participatie van bewoners</p>	<p>Het college van Langedijk heeft een stedenbouwkundig plan ingediend met betrekking tot de ontwikkeling van de percelen naast de scholen en de hoek Voorburggracht Lourens Bogtmanstraat.</p> <p>In de aanloop hiervan zijn diverse momenten geweest waarop de buurt betrokken is geweest. Dit begon in het voorjaar 2020 toen plan 1 is gepresenteerd aan bewoners rondom de locatie. Met deze bewoners is een locatie bezoek geweest waarin over de bouwplannen is gesproken.</p> <p>Tegen bewoners is uitdrukkelijk gezegd dat minder dan de 20 te realiseren woningen niet mogelijk is omdat het plan anders niet financieel sluitend is. Het projectbureau is verder gaan ontwikkelen en op 16 november is er een derde bijeenkomst, digitaal dit keer, waarbij ook bewoners van de Dorpsstraat worden betrokken. Zo ook ondergetekende. Inmiddels blijkt het plan flink aangepast te zijn doordat bestaande huizen aan de voorburggracht worden gesloopt, er op deze plaats appartementen zijn gepland en de gesloopte percelen worden teruggebouwd aan de andere zijde van het plangebied.</p> <p>De eerste bewoners groep is zeer content met de aanpassingen, uitgezonderd enkele bewoners aan de Lourens Bogtmanstraat die het plangebied ineens op hun af zien komen. Ook nu wordt uitdrukkelijk aangegeven dat het realiseren van minder woningen niet uitvoerbaar is omdat dat financieel niet sluitend is.</p> <p>Er zijn nu ook bewoners voor het eerst betrokken waaronder ikzelf en die zijn minder tevreden. Naar nu ook blijkt is er ook geen mogelijkheid meer om het plan zodanig aan te passen dat de hoogbouw ofwel verdwijnt, ofwel lager wordt uitgevoerd, immers er kunnen niet minder woningen worden gerealiseerd omdat het plan financieel niet sluitend is te krijgen. Achteraf blijken er ook bewoners te zijn die wel hadden willen deelnemen aan het overleg maar simpelweg te laat de brief thuis hebben ontvangen.</p> <p>Niemand in de buurt heeft voorafgaand aan de bijeenkomsten inzicht gehad in tekeningen noch van bespreekverslagen van het verloop van het proces.</p> <p>Grote vraag: Is hier sprake van rechtsongelijkheid? Is hier sprake van 'wie het eerst komt die het eerst maalt' Is hier sprake van een schaakspel waarin strategisch is toegewerkt aan een meerderheid van enthousiastelingen. Ik weet het niet maar dit komt erg ongelijkwaardig over. Was het plan net zo ontwikkeld geweest als alle buurtbewoners vanaf dag 1 dezelfde inspraakmogelijkheden hadden.</p> <p>Was het plan anders ontwikkeld geweest als de groep actieve bewoners van Oudkarspel betrokken in de werkgroep Knarrenhof® vanaf het begin betrokken waren geweest bij de planontwikkelingen.</p>
<p>Hart van Oudkarspel</p>	<p>Hart van Oudkarspel heeft ervaring met het realiseren complexe projecten en verkrijgen van breed draagvlak, ook binnen de Politiek.</p> <p>In 2008 was er reeds door de raad besloten om een wijksteunpunt te realiseren nabij de scholen. Hierbij ontstond grote onzekerheid over de toekomst van Het Behouden Huis in Oudkarspel.</p> <p>Door inbreng actieve dorpsbewoners, later omgevormd naar Hart van Oudkarspel is dit plan omgebogen tot het renoveren en toekomstbestendig maken van Het Behouden Huis.</p> <p>Hart van Oudkarspel draait momenteel zeer succesvol en alleen met vrijwilligers, veel vrijwilligers.</p> <p>Hart van Oudkarspel heeft inmiddels ook het Regthuis verworven en gerenoveerd.</p>

	<p>In de eerste gesprekken die we destijds voerden met wethouders Bonsel en Nugteren kregen we complimenten over de visie die we hadden over de ontwikkelingen van het Hart van Oudkarspel. Mooi gepresenteerd in een tekening van een verbindend dorpsplein.</p> <p>Hart van Oudkarspel hecht veel waarde aan de ontwikkeling van een echt Knarrenhof®, zie ook de brief die eerder is verstuurd is naar college en raad. Hart van Oudkarspel wil graag de werkgroep Knarrenhof® Oudkarspel ondersteunen bij het realiseren van hun doelstellingen. Een echt Knarrenhof® op genoemde locatie zal een positieve invloed kunnen hebben op de seniorenactiviteiten binnen het Behouden Huis waar ook senioren uit Oudkarspel en omgeving van kunnen profiteren.</p>
Knarrenhof®	<p>Knarrenhof® is een geregistreerd merk welk veel 'misbruikt' wordt, zo ook in het voorliggende stedenbouwkundig plan.</p> <p>Knarrenhof® is een geregistreerd concept waarbij senioren samen gaan wonen in een woongroep voor zelfredzame senioren in leeftijdsbestendige woning. Belangrijk bij dit concept is het hebben van een gezamenlijke ruimte/tuin waar men gezamenlijk verantwoordelijk voor is. Waar de gemeente in het advies wel verwijst naar een 'Knarrenhof' is het voorliggende stedenbouwkundig plan dit geenszins.</p> <p>Opmerkelijk is dat bij de gesprekken met de bewoners nimmer plaats is geweest voor deze werkgroep.</p> <p>Zie voor meer informatie hierover. www.knarrenhof.nl en deze nieuwsbrief van december 2020.</p>
Gevraagd besluit	<p>Aan de raad vraag ik om besluitvorming over het ingediende stedenbouwkundig plan uit te stellen en het college te vragen medewerking te verlenen aan de werkgroep Knarrenhof® Oudkarspel om in samenwerking met Hart van Oudkarspel en met ondersteuning van vrijwilligers uit Oudkarspel een nieuw plan voor te bereiden en door te rekenen.</p> <p>Het is aannemelijk dat er bij de overdracht van de gronden ten gunste van een Knarrenhof® een financieel plaatje komt wat negatief is op de korte termijn maar veel positiever is op de langere termijn en meer recht doet aan het dorpse karakter van Oudkarspel en de lintbebouwing van de Voorburggracht (1 bouwlaag en een kap)</p>
Bewoners	<p>We hebben een enquête gehouden onder bewoners in Oudkarspel. 120 bewoners steunen het initiatief om uitstel te vragen tbv besluitvorming en werkgroep het Knarrenhof® te steunen om tot een gedegen alternatief plan te komen.</p> <p>We hebben hier papieren met handtekening en een PDF bestand van, ivm privacy graag in overleg overhandigen.</p> <p>Een voorbeeld is als bijlage bijgevoegd.</p>

Plan Maart 2020 (20 wooneenheden)

Laagbouw in combinatie met hoogbouw en ruime open plaatsen



Plan November 2020 / Januari 2021 (30 wooneenheden)

Alle nieuwe objecten zijn hoogbouw met op de hoek een massa van 11 appartementen.
Ogenschijnlijk veel minder openbaar groen door de hogere gebouwen eromheen.



Plan 1 Mei 2020



Plan November 2020 / Januari 2021



Plan Maart 2020 (20 wooneenheden)

In de bestaande stoep aan de noordzijde worden parkeerplaatsen gesitueerd om het uitrijden mogelijk te maken, voetgangers dienen hier de weg te gebruiken om hun weg te kunnen vervolgen?

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Langedijk en aan de leden van de raad van de gemeente Langedijk

Oudkarspel, 15 december 2020

Geacht college en leden van de gemeenteraad

Er is de laatste tijd nogal wat aandacht voor de herinrichting van het terrein aan de Lourens Bogtmanstraat/Voorburggracht in Oudkarspel. Van omwonenden hebben wij geluiden gehoord dat zij mogelijk geconfronteerd worden met hoogbouw, waar zij (uiteraard) geen voorstander van zijn. Als Stichting Hart van Oudkarspel vervullen wij, door middel van de exploitatie van het Behouden Huis en het Regthuis, een centrale rol binnen onze dorpsgemeenschap. Wij vormen letterlijk en figuurlijk het “hart” van Oudkarspel, waar de inwoners samen komen om deel te nemen aan allerlei activiteiten, een spelletje biljart/klaverjas te spelen of gewoon voor een kopje koffie. Dit alles gefaciliteerd door een groot aantal enthousiaste en betrokken vrijwilligers uit het dorp.

Wij hebben vernomen dat er door de trekkersgroep knarrenhof binnen de gemeente Langedijk belangstelling is geuit voor het realiseren van een dergelijke vorm van ouderenhuisvesting op het genoemde terrein in Oudkarspel. Wij willen u hierbij kenbaar maken dat wij als Stichting Hart van Oudkarspel dit initiatief van harte ondersteunen. Door het realiseren van een dergelijke accommodatie in de “achtertuin” van het Behouden Huis ontstaan mogelijkheden en kansen om elkaar te versterken. De bewoners van het knarrenhof kunnen gebruik maken van ons buurthuis en in gezamenlijkheid kunnen wij activiteiten ontwikkelen gericht op deze groep van bewoners. Op deze manier kan sociaal isolement en eenzaamheid worden voorkomen en sociale cohesie, niet alleen binnen deze woonvorm, maar ook binnen het gehele dorp worden bevorderd. Bewoners kunnen worden ondersteund in hun zelfredzaamheid waarbij het initiatief daartoe door onze Stichting kan worden genomen.

Bovendien heeft het realiseren van een dergelijke vorm van ouderenhuisvesting het voordeel dat er doorstroom ontstaat in het woonaanbod en er nieuwe mogelijkheden en kansen worden geboden aan nieuwe instromers en jonge woningzoekenden/starters in Oudkarspel. Iets waar het dorp grote behoefte aan heeft.

Tenslotte past het concept van het knarrenhof volledig binnen de door u vastgestelde Structuurvisie 2012-2030. In uw missie/visie hebt u zelf aangegeven dat Langedijk kiest voor een rijk verenigingsleven met hechte sociale verbanden, karakteristiek voor de verschillende dorpen tot nu toe. Daarbij wilt u, aldus uw college in het voorwoord, ruimte geven voor vernieuwing.

In Langedijk is er, aldus uw structuurvisie, naar verwachting sprake van een gematigde afname van de groei en een gemiddelde vergrijzing. Er is daardoor meer behoefte aan woon-zorgcombinaties, met name dichtbij voorzieningen. Langedijk ziet het daarom als een grote en belangrijke opgave om in te spelen op deze demografische ontwikkelingen en om mogelijke kansen te benutten. Naast het aantrekkelijk blijven voor jongeren en jonge gezinnen, wil Langedijk een aantrekkelijk(er) woon- en leefmilieu bieden voor ouderen. Kansen zijn er ook waar het gaat om slimme combinaties van wonen, zorg, ontmoeten, voorzieningen en mobiliteit, aldus uw structuurvisie.

Welnu, dit lijkt ons de ultieme kans om deze visie/missie en uitgangspunten uit uw structuurvisie gestalte te geven. Het college heeft nadrukkelijk uitgesproken participatie en burgerinitiatief op prijs te stellen en gemeentelijke plannen in nauw overleg met bewoners te willen ontwikkelen. Wij verzoeken u daarom met klem serieus naar het voorstel van de trekkersgroep knarrenhof te kijken teneinde een dergelijke vorm van ouderenhuisvesting in ons mooie dorp Oudkarspel mogelijk te maken waardoor een slimme combinatie van wonen, zorg, ontmoeten en voorzieningen daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Vanuit de Stichting Hart van Oudkarspel zijn wij bereid dit initiatief van de trekkersgroep, in gezamenlijkheid, verder door te ontwikkelen.

Wij zijn nieuwsgierig naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Het bestuur van de Stichting Hart van Oudkarspel,

namens deze,

mr. Y. Rep – van 't Wout, voorzitter

Oudkarspel, 5 februari 2021

Brief aan bewoners.

Beste bewoners, zoals bekend is de gemeente bezig met planvorming op de plaats van het voormalig schoolplein.

In de krant zijn inmiddels tekeningen hiervan te zien.

In het traject hiernaartoe zegt het college met voldoende bewoners te hebben gesproken. In werkelijkheid zijn alleen de bewoners aan de westzijde van het plan echt betrokken geweest. Na uitbreiding van het plan zijn de bewoners aan noord en oostzijde slechts geïnformeerd. Een derde partij, trekkersgroep Knarrenhof Oudkarspel, is helemaal niet betrokken geweest bij de planvorming, ondanks dat deze herhaaldelijk heeft aangegeven betrokken te willen zijn en met een eigen voorstel te komen.

Bewoners, stichting Hart van Oudkarspel en trekkersgroep Knarrenhof gaan de Raad vragen om uitstel van besluitvorming voor dit bouwplan en willen zelf in samenwerking met de gemeente tot een Knarrenhof komen.

Steunt u dit initiatief van deze actieve bewoners.

Ja ik steun dit

Naam:

Adres:

Handtekening: