

# Verslag bijeenkomst Woonwensen in De Lange Weeren

Dinsdag 23 februari 2021

## Inleiding

**Op dinsdag 23 februari 2021 organiseerde Scholtens Projecten een online participatiebijeenkomst over woonwensen, speciaal voor mensen die geïnteresseerd zijn om te wonen in De Lange Weeren in Volendam. Wegens de coronamaatregelen vond deze bijeenkomst online plaats via Zoom.**

Tijdens de bijeenkomst stelde het team zichzelf voor en werd er meer verteld over de ontwikkeling, welke stappen we doorlopen in het proces en hoe geïnteresseerde woningzoekenden betrokken worden in de planvorming.

Voorafgaand aan de bijeenkomst kregen geïnteresseerde woningzoekenden via de nieuwsbrief van [Wonen Volendam](#) een online peiling toegestuurd. Hierin werd een aantal vragen gesteld om meer inzicht te krijgen in de (woon)wensen voor de nieuwe wijk. We ontvingen bijna 700 reacties. De uitkomsten van deze online peiling kwamen aan bod tijdens de online bijeenkomst. De complete resultaten kunt u downloaden via [deze link](#). Daarnaast kregen deelnemers tijdens de bijeenkomst via [de Mentimeter](#) de gelegenheid om nog verder in te gaan op Woonwensen in De Lange Weeren.

Verder was er gelegenheid voor het stellen van vragen en het doorgeven van wensen en aandachtspunten via de chatfunctie in zoom. De vragen en antwoorden en de wensen en aandachtspunten zijn terug te lezen in dit verslag.

### Aanwezig vanuit het projectteam waren:

<b>Scholtens Projecten II BV</b>
Richard de Ruiter
Peter van Asselt
<b>De Wijde Blik</b>
Arjan Kaashoek
Danielle Hasenbos
<b>INBO</b>
Joost van den Hoek
Remmelt Oosterhuis

In totaal namen er **63 personen/huishoudens** deel aan de bijeenkomst.

## Welkom

**Arjan Kaashoek is voorzitter en stelt zichzelf en het team voor aan de deelnemers van de online bijeenkomst. Daarna geeft hij een korte toelichting over hoe de online bijeenkomst verder in zijn werk gaat. Het programma ziet er als volgt uit:**

1. Welkom door Arjan Kaashoek van De Wijde Blik: voorstellen team en toelichting doel bijeenkomst
2. Testvraag Mentimeter
3. Korte toelichting uitkomsten online woonwensenpeiling
4. Presentatie door Joost v/d Hoek (INBO) en terugkoppeling online woonwensenpeiling, gevolgd door mentimeter en vragen m.b.t. onderstaande thema's:
  - Woningtypen
  - Architectuur
  - Slim wonen
  - Voorzieningen
5. Overige vragen & aandachtspunten

### ***Toelichting Scholtens Projecten***

Na de toelichting op de agenda geeft Arjan Kaashoek het woord aan Peter van Asselt van Scholtens Projecten. Peter vertelt dat Scholtens projecten al ruim 20 jaar grondeigenaar is van De Lange Weeren. Samen met Richard de Ruiters werkt hij met veel plezier aan het woningbouwplan voor dit gebied.

Peter vertelt dat Scholtens het belangrijk vindt om in de ontwikkeling rekening te houden met woonwensen van toekomstige bewoners, maar ook met de wensen en belangen van omwonenden. Vandaar deze themabijeenkomst. In de gemeente Edam-Volendam is veel behoefte aan woningen. Ruim 1800 woningzoekenden hebben zich aangemeld als geïnteresseerde woningzoekende in De Lange Weeren via [www.wonen-volendam.nl](http://www.wonen-volendam.nl). Peter stipt verder aan dat starten met bouwen nog niet direct kan, omdat zij nog een aantal procedures moeten doorlopen. De gemeente moet onder andere nog instemmen met het plan. Uiteindelijk wil Scholtens een mooi, groen en duurzaam plan realiseren waar mensen graag willen wonen.

### ***Toelichting en presentatie door INBO***

Joost van den Hoek en Remmelt Oosterhuis zijn als stedenbouwkundigen via INBO betrokken bij de ontwikkeling van De Lange Weeren. Joost stelt zichzelf kort voor en vertelt op welke manier zij bezig zijn met de uitwerking van de plannen en hoe zij hierover nadenken. Dit licht hij toe met behulp van een presentatie waarin 4 thema's aan bod komen:

- Woningtypen
- Architectuur
- Slim wonen
- Voorzieningen

In de presentatie is ook een aantal resultaten van de online peiling uitgelicht, welke gekoppeld zijn aan bovenstaande thema's. De presentatie kunt u terugvinden [via deze link](#).

Na ieder thema in de presentatie vindt er een interactieve peiling via de Mentimeter plaats over De Lange Weeren. Hierin gaan we nog wat dieper in op bovenstaande thema's en brengen we de input van deelnemers in kaart. De resultaten van deze interactieve peiling in de Mentimeter kunt u terugvinden via [deze link](#). Tegelijkertijd krijgen deelnemers de gelegenheid om vragen te stellen via de chat.

### **Afsluiting**

Nadat alle thema's, vragen en aandachtspunten behandeld zijn, sluit Arjan Kaashoek de bijeenkomst af en wordt er aangegeven dat alle (ook de nu nog onbeantwoorde) vragen, antwoorden en aandachtspunten terug te vinden zijn in dit verslag.

**Op de volgende pagina kunt u de gestelde vragen en antwoorden teruglezen.**

## Vragen en antwoorden

### Woningtypen

#### **Hoeveel woningen gaan er ongeveer gebouwd worden?**

Er is nog geen duidelijkheid over het aantal woningen. Het uitgangspunt is in eerste instantie is om een kwalitatief hoogwaardige woonwijk te realiseren tussen de 740 en 1100 woningen. Er moet ook ruimte komen voor voorzieningen. We verwachten dat we dan ergens in het midden uitkomen.

#### **Worden de woningen zo gerealiseerd, dat deze later goed uit te breiden zijn?**

Ja, wij ontwerpen onze woningen op zo'n manier dat dit in de toekomst mogelijk is.

#### **Hoeveel m3 zijn de woningen zelf, zonder grond om de woning heen?**

Dat hangt af van het woningtype. Een vrijstaande woning heeft namelijk meer m3 dan een rijtjeshuis. Op dit moment is het nog te vroeg om hier concreet wat over te kunnen zeggen, omdat we nog niet zover zijn in de planvorming.

#### **Welke prijzen kunnen we verwachten bij de verschillende woningtypes (rijwoning/hoekwoning/twee-onder-één kap)?**

De prijzen zijn nog niet bekend. Het is daarvoor nog te vroeg in het proces, de woningen zijn immers ook nog niet ontworpen.

#### **Wat komen er voor woningen? Koopwoningen, sociale huurwoningen? Is hier al een verdeling in bekend?**

Er wordt een gevarieerde woonwijk gemaakt met aanbod voor diverse doelgroepen, maar de exacte verdeling is nog niet bekend. Wel heeft de gemeente aangegeven dat er 30% sociale woningen gebouwd moeten worden (huur en koop).

#### **Naar wat voor soort woningen is er op dit moment veel vraag?**

We zien vraag naar koop- en huurwoningen, twee onder één kap, maar we zien ook veel vraag naar appartementen. Het is heel divers.

**Komt er hoogbouw?**

De hogere bebouwing die wij voor ogen hebben zijn appartementen met voornamelijk 4 bouwlagen. Op sommige plekken in het centrale deel kunnen er 5 tot 6 bouwlagen komen, maar dit is nog niet precies bekend.

**Mag iedereen hier wonen of is de wijk vooral bedoeld voor mensen uit de gemeente?**

Uiteraard is de wijk toegankelijk voor iedereen, maar wij hebben het oogpunt om hier een woonwijk te maken die past bij de identiteit van Volendam, waar Volendammers graag willen wonen.

**Architectuur**

**Kun je een aantal voorbeelden geven van onderhoudsarme materialen die van toepassing kunnen zijn in De Lange Weeren?**

De woningen worden ontworpen en gebouwd met het oog op een lange gebouwlevensduur. Wij gaan uit van 75 jaar. Onderhoudsarme materialen zijn kunststof kozijnen (geen schilderwerk, makkelijk schoon te houden), gevelmetselwerk (slijtvast en ongevoelig voor verrotting). We streven er naar om de woning onderhoudsarm te maken. De houten voordeur zal nog wel eens in de zoveel tijd geschilderd moeten worden maar dat is een karakteristiek element voor de uitstraling van het huis.

**Slim wonen**

**Gaat er ook gewerkt worden met warmtepompen? Of een ander systeem met warmte?**

De verwachting is dat gewerkt gaat worden met warmtepompen.

**Voorzieningen**

**Zijn er plannen voor een school in de wijk, of winkels?**

Dat is nog niet zeker. Wij houden rekening met de komst van een paar commerciële voorzieningen en een paar maatschappelijke voorzieningen. Van de gemeente zullen we nog horen of bijvoorbeeld een school of een sportvoorziening gewenst is, maar we luisteren zeker ook naar suggesties en ideeën.

## Planning & Proces

### **Kan er al iets gezegd worden over wanneer er gebouwd gaat worden, wanneer het klaar is en over verkoopprijzen?**

Scholtens is nu bezig met het ontwikkelingsplan, dat wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Dan moet het bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad. Vervolgens moet de grond bouwrijp worden gemaakt door Scholtens. Uiteindelijk moet er ook nog gebouwd worden. Kortom: Op z'n vroegst zal er ongeveer over 3 jaar gebouwd worden. Over de verkoopprijzen kan nu nog niks concreet gezegd worden.

Wij hebben de ambitie uitgesproken om 50% van de woningen in de betaalbare categorie aan te bieden. Voor de betaalbaarheid hanteren wij de grens van de NHG (Nationale Hypotheek Garantie), wat een norm is die door de overheid gehanteerd wordt. Met die ambitie en randvoorwaarden proberen wij de wijk in te vullen.

### **Hoe hoog is op dit moment de NGH-norm?**

1 januari 2021 is de NHG-norm 325.000 euro. Als er energiebesparende maatregelen worden meegefinancierd is de grens 6% hoger, namelijk 344.500 euro per 1 januari 2021.

### **Kan er nog vertraging ontstaan door tegenstanders?**

Dat is inderdaad mogelijk, maar we hopen natuurlijk dat het niet nodig zal zijn en dat uiteindelijk iedereen zal zien dat we hier aan een zeer grote woningbehoefte voldoen én met respect voor de natuur en de omgeving bouwen.

### **Hoe wordt de toewijzing van huizen bepaald? Loting? Leeftijd?**

Er is nog geen systeem bedacht voor de toewijzing. Wij gaan daar in overleg met de gemeente een voorstel voor maken.

### **Wie bepaalt de verhouding starters woningen en doorstroom?**

De gemeente heeft aangegeven dat er 30% sociale woningen (huur en koop) moeten komen op basis van de woonvisie. De rest is vrij en zal door Scholtens Projecten in overleg met de gemeente o.b.v. marktonderzoek worden ingevuld, waarbij er een goede verhouding komt tussen verschillende woningtypen en voor ieder wat wils. Daarmee ontwikkelen we een dynamische, gevarieerde en leefbare woonwijk.