

Informatieavond Keijzershoff, 10-01-2024

(Nieuwbouw)project : **Polderpark**

31 sociale huurwoningen en 10 bouw kavels

Vraag	Antwoord
De woningstichting is bedoeld voor sociale woningbouw. Hoe rijmt dat met het uitgeven van vrije kavels? Het is toch geen taak van de woningstichting?	Het klopt dat het voorzien in sociale woningbouw onze kerntaak is. Om dit te kunnen realiseren is echter ook geld nodig. De opbrengst uit de verkoop van de kavels is hier een (zeldzame) mogelijkheid om de gewenste sociale woningbouw te kunnen realiseren.
Worden de vrije kavels toegewezen aan inwoners van Hollands Kroon? Ik vind dat dit wel moet.	Dat is nog niet bekend. Het is wel een sympathieke gedachte. Daar gaan we goed over nadenken.
Hoe wordt gedacht over de verkeerssituatie? Het is nu al druk op de Molenvaart. Ik voorzie een verkeersinfarct op de Molenvaart en onveilige situaties.	In 2021 heeft TWC Verkeersonderzoek & advies in opdracht van de gemeente Hollands Kroon een verkeerskundige analyse gemaakt. Bij Woningstichting Anna Paulowna zijn we (helaas) geen verkeerskundigen. We verwijzen u daarom graag naar dit onderzoek: https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.1911.OVBPKAP2012004-on01/b_NL.IMRO.1911.OVBPKAP2012004-on01_tb9.pdf
Bij de entree werd een woonmagazine uitgedeeld. Is er een relatie tussen de uitgevende organisatie en Woningstichting Anna Paulowna.	Nee.
Hoe passen de huurwoningen in het poldergebied?	Er is in het ontwerp gepoogd om de woningen in een passende bouwstijl te realiseren die, voor zover dit mogelijk is, zo weinig mogelijk 'conflict' oproept bij de omgeving. U mag (be)oordelen of we daarin geslaagd zijn.
Hoe hoog worden de woningen en hoe verhoudt dat met het natuurgebied Kruiszwijn?	De huurwoningen worden 1 laag met een kap (maximaal 9 meter). De de woningen op de vrije kavels zullen worden: <ul style="list-style-type: none"> - 5 woningen met 1 laag + een kap(maximaal 9 meter) - 5 woningen met 2 lagen + een kap (maximaal 10 meter).
Kan je bij de vrije kavels je eigen elektrische auto opladen?	Bij de vrije kavels moeten per woning twee parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd worden. Daar kan de bewoner zelf een oplaadpunt realiseren.

Mag je op de vrije kavels een notariswoning bouwen?	Nee, dat is niet toegestaan. De woning dient aan weerszijden één dakvlak te hebben, waarvan de maximale goothoogte en de marge voor de toe te passen dakhelling is beschreven in de kavelpasporten.
Mag je op de kavels een platte bungalow (voor ouderen) bouwen?	Nee. Zie het antwoord op de voorgaande vraag.
In de nieuwbouw aan de Corn. Keizerlaan is het niet mogelijk om de vloerverwarming in de badkamer apart aan- en uit te zetten. Als de zon in de woonkamer schijnt reageert de kamerthermostaat hierop, waardoor dan de badkamer ook niet meer verwarmd wordt. Kunnen jullie daar in de volgende nieuwbouw rekening mee houden?	De installaties zijn ontworpen conform bouwbesluit. Daar waar de thermostaat hangt wordt de installatie gestuurd. Om de badkamer bij te verwarmen in de appartementen is het mogelijk elektrisch bij te verwarmen in die ruimte. De vloerverwarming in iedere ruimte apart bedienbaar maken kan, maar is een aanzienlijk duurdere optie. Per nieuwbouwproject bekijken we de prijs-kwaliteit mogelijkheden.
We waren op de informatieavond van het Polderpark omdat we geïnteresseerd zijn in de vrije kavels. Nu begreep ik van iemand dat er per kavel een kavelpaspoort is. Zijn deze ergens op de site te vinden of kunnen jullie deze anders mailen? We zijn wel benieuwd wat de mogelijkheden zijn per kavel.	Wanneer er meer bekend is over de zekerheid doorgaan van het project zullen we als Woningstichting een keuze maken hoe we de kavels gaan verkopen. Er zal dan documentatie worden samengesteld met de prijzen, de kavelpaspoorten en een mogelijk inschrijfbiljet. Op basis van die gegevens kunt u een afweging maken of u zich definitief aanmeldt voor een kavel. Deze informatie wordt dus later verstrekt als u bij ons staat ingeschreven als belangstellende.
Hoe groot mag een te bouwen woning zijn op de locatie Polderpark?	Zie de vorige vraag. Op basis van die stukken zal een architect of een aannemer een ontwerp maken die ter goedkeuring aan de gemeente wordt voorgelegd.
Hoe is de afvoer van rioolwater van het plan Polderpark geregeld?	Rioolwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool (via een aansluiting op de Molenvaart). Hemelwaterafvoeren zijn afgekoppeld en worden lokaal geïnfiltreerd of op de afwateringssloten aangesloten.
Geldt er een zelfbewoningsplicht voor de vrije kavels of	Dat is nog niet bekend. De manier van verkopen van de kavels is nog niet bepaald.

<p>een anti-speculatiebeding? Gezien de grote belangstelling van de informatieavond zou het zonde zijn als er ook aan speculerende kopers wordt verkocht.</p>	
<p>Mag je een garage op de kavels aanbouwen?</p>	<p>Ja, dat mag naast de woning.</p>
<p>Hoe zit het met het plaatsen van schuttingen.</p>	<p>Om het parkachtige karakter van het gebied zoveel mogelijk te benadrukken zijn schuttingen niet toegestaan. Er komen groene afscheidingen tussen de woningen en achter de woningen.</p>
<p>Wanneer komen de bouwkavels te koop?</p>	<p>Zodra er voldoende duidelijkheid is dat de plannen doorgang kunnen vinden, zullen we de verkoop opstarten. Mogelijk is dat in de loop van 2024, maar dat kan ook goed begin 2025 worden.</p>
<p>Wat gaat een bouwkavel kosten?</p>	<p>Zie voorgaande antwoorden. Op dat moment worden de kavels getaxeed en worden de verkoopprijzen vastgesteld.</p>
<p>Gaat de Woningstichting Anna Paulowna de bouwkavels verkopen of gaat een bouwbedrijf of een projectontwikkelaar dit doen?</p>	<p>Dat is nog niet bekend</p>
<p>Mag je zelf een bouwer kiezen</p>	<p>Dat is nog niet bekend.</p>
<p>Wie gaat de huurwoningen bouwen? Kan ik hetzelfde bouwbedrijf kiezen?</p>	<p>Dat is nog niet bekend.</p>
<p>Waarom loopt de duiker niet rechtdoor via het Polderpark? Dit is voor de omwonenden veel prettiger, omdat er gevreesd wordt voor wateroverlast.</p>	<p>Rechtdoor was niet mogelijk, omdat dan altijd het riool en het Nuts tracé gekruist moet worden. De sloten waar de duiker op uit komt worden verbreed om de benodigde afvoer te kunnen garanderen. Die sloten kunnen rechtstreeks lozen op het Kruiswin.</p>
<p>Wat wordt het peil van de nieuwe afwateringsloot? Is er rekening gehouden met het peil van de woningen aan de Molenvaart?</p>	<p>Peil wordt bepaald door het waterschap en zal gezien de functie voor het op peil houden van het grondwaterpeil in de omgeving niet of nauwelijks afwijken van het huidige peil.</p>

<p>Komt er verschil met het huidige peil?</p>	
<p>Tussen huisnr. 34 en 36 ligt op dit moment een dam, waarbij het waterhoogte verschil op dit moment 45cm bedraagt. Dit betekent dat het waterpeil 45cm hoger is bij nr. 34 tov nr. 36. Hoe wordt dit aangepakt?</p>	<p>Het waterschap bepaalt de peilhoogte.</p>
<p>Bij verhoging waterhoogte kan ik geen optimaal gebruik meer maken van mijn drainage in mijn tuin. Ik pomp elke dag mijn water onder mijn huis weg, naar deze drainage. Kunnen jullie garanderen dat ik deze ruimte onder mijn huis droog kan houden op dezelfde wijze? (Deze droge ruimte onder mijn huis zorgt o.a. ook voor een gezondere leefomgeving in mijn huis, drogere muren, vloeren etc.)</p>	<p>Het waterschap bepaalt de peilhoogte in deze sloten. Er is geen aanleiding om het waterpeil te verhogen</p>
<p>Komt er een verhoging in de waterdoorvoer cq snelheid stromend water, met mogelijk als gevolg afkalving grond achtertuin?</p>	<p>Er komt een aanzienlijke vergroting van de doorsnede van de sloot waardoor de stroomsnelheden beperkt blijven</p>
<p>Als plan ondanks alles doorgaat, kan er aan onze kant beschoeiing geplaatst worden op jullie kosten, zodat bovenstaande tegengegaan wordt?</p>	<p>Een beschoeiing is niet nodig, zie bovenstaand antwoord De eigendomsgrens van de huidige sloot ligt in het midden van de sloot. Dat wil zeggen dat de ene helft van de sloot eigendom is van Woningstichting Anna Paulowna en de andere helft van de sloot eigendom is van de desbetreffende eigenaren van de percelen Molenvaart 16 tot en met Molenvaart 52. De verbreding vindt plaats op het deel dat in eigendom is van Woningstichting Anna Paulowna. De bodem van de sloot blijft gelijk en wordt niet dieper gemaakt. Wel wordt de bagger eruit gehaald zodat de</p>

	<p>sloot weer netjes schoon is. Het is daardoor niet noodzakelijk om het talud aan de zijde van de percelen Molenvaart 16 tot en met Molenvaart 52 aan te passen of te veranderen.</p> <p>Tijdens de aanleg van het Polderpark plaatst de Woningstichting een beschoeiing aan haar zijde van de sloot. Het gedeelte van de sloot dat in eigendom is van de betreffende eigenaren van Molenvaart 16 tot en met Molenvaart 52 verandert niet. Daarom wordt hier geen beschoeiing geplaatst.</p>
Komt er een wandelpad in het Polderpark achter de woningen Molenvaart 4, 6 en 8 richting de Poldertuin?	Nee.
Er zijn zorgen over de verkeersveiligheid op de kruising waar de woningen Molenvaart 12-14 en Polderpark op uitkomen. Worden hier extra maatregelen genomen?	In 2021 heeft TWC Verkeersonderzoek & advies in opdracht van de gemeente Hollands Kroon een verkeerskundige analyse gemaakt. Bij Woningstichting Anna Paulowna zijn we (helaas) geen verkeerskundigen. We verwijzen u daarom graag naar dit onderzoek: https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.1911.OVBPKAP2012004-on01/b_NL.IMRO.1911.OVBPKAP2012004-on01_tb9.pdf
Worden er bomen geplant tussen het Polderpark en de woningen aan de Molenvaart? (verzoek is om dit te doen).	Het heeft onze voorkeur om, waar dit kan, bomen te planten. We zullen dit zeker onderzoeken.
Eerder is gezegd dat langs de sloot achter de particuliere percelen aan de Molenvaart een groene wal gemaakt wordt. Die zie ik niet terug in de plannen van het Polderpark. Waarom niet?	Een groene wal tussen de nieuwe straat en de achtertuinen van de Molenvaart kan niet, omdat vanaf daar onderhoud aan de afwateringssloot plaats moet kunnen vinden.
Hoe hoog worden de huurwoningen in het Polderpark?	De huurwoningen worden 1 laag met een kap (maximaal 9 meter)
Hoe hoog worden de huurwoningen gebouwd?	Het inrichtingsplan moet nog uitgewerkt worden, maar voorlopig is het uitgangspunt dat er een ophoging van 60 cm op het bestaande land komt. Op die ophoging komen de woningen, wegen, parkeervakken etc. De ophoging wordt in het midden wat hoger om het regenwater af te

	laten stromen. Rondom de ophogingen houdt het land zijn huidige hoogte.
Zijn de huurwoningen in het Polderpark ook appartementen zoals aan de Molenvaart?	Nee, het zijn levensloop bestendige grondgebonden woningen, met een slaap- en badkamer op de begane grond, in twee bouwlagen.
Een aantal woningen langs Molenvaart 2 tot en met Molenvaart 10 zijn ongefundeerd. De angst bestaat bij bewoners dat door graafwerkzaamheden het waterpeil in de sloot zakt en er verzakkingen aan de woningen kunnen ontstaan. De bewoners willen graag weten welke maatregelen er worden genomen om te zorgen dat het waterpeil in de sloot tijdens de werkzaamheden op peil blijft en er dus geen schade optreedt aan de woningen.	Er is al eerder contact geweest met de bewoners van Molenvaart 4 en 6 en gemeente Hollands Kroon tijdens de informatiebijeenkomst in 2023 over de duiker die de gemeente gaat aanleggen. Er is toen afgesproken dat er tijdens de werkzaamheden van de gemeente voorzieningen worden getroffen om het waterpeil op de juiste hoogte te houden en een tijdelijke peilschaal te plaatsen om het waterpeil te kunnen monitoren.
Komt er nog een definitieve situatietekening op schaal met maatvoering en exacte erfgrenzen?	Ja, die komt er.
Wordt er bij de kavels een schonegrondverklaring afgegeven?	Er zijn al bodemonderzoeken gedaan waaruit blijkt dat de grond van het Polderpark geschikt is voor bewoning.
Moeten de percelen opgehoogd worden? Zo ja hoeveel en wie betaalt dit?	De percelen worden in principe bouwrijp opgeleverd. Ophoging hangt van de situatie af en wordt van te voren gerealiseerd.
Is de plaats van de ingetekende parkeerplaatsen op de kavels nog aan te passen?	Bij verkoop van de kavels is bekend waar parkeerplaatsen op eigen erf mogelijk zijn. De realisatie van 2 parkeerplaatsen op eigen kavel is verplicht.

<p>Wie zorgt voor de openbare voorzieningen (water, groen, weg e.d.) en wanneer worden deze aangebracht?</p>	<p>Die worden bij de aanleg van de wijk gerealiseerd en worden overgedragen aan de gemeente, net als de wegen en het openbare parkgedeelte komen die daarna in beheer en onderhoud bij de gemeente Hollands Kroon.</p>
<p>Wanneer is de “dikke Kabel” van Liander aanwezig?</p>	<p>Stroomaansluiting is bekend bij de Nutsbedrijven en wordt ingepland zodra aanlegdata bekend zijn.</p>
<p>Wat zijn de randvoorwaarden voor de te bouwen woningen (oppervlakte, inhoud, hoogte, vorm e.d.)</p>	<p>Die worden vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan en kavelpaspoort.</p>
<p>Is het een idee om uit oogpunt van kostenbesparing alle sonderingen gelijktijdig uit te voeren?</p>	<p>Dat is een idee wat we mee zullen nemen bij de verder ontwikkeling van het Polderpark.</p>
<p>Waarom is er geen update uitgegeven op de vragen van de bijeenkomst van 6-4-2023 na een bepaalde periode, zodat eventuele openstaande vragen alsnog beantwoord worden?</p>	<p>We hebben ervoor gekozen om alle vragen die leven in deze vragenronde mee te nemen.</p>
<p>Er is gesproken over de hoogte van de woning. Nu blijkt dat de woningen op een verhoogde 'terp' gebouwd worden. Hoe hoog is deze 'terp'?</p>	<p>De woningen liggen iets (ongeveer 50cm) hoger dan het openbare gebied van het Polderpark.</p>
<p>Wat is nu dan uiteindelijk de totale nokhoogte van de woningen inclusief 'terp'?</p>	<p>Zie de eerder hierover gegeven antwoorden.</p>