

Van: [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>
Verzonden: 24-06-2024 13:31
Aan: Advies Omgevingsdienst IJmond <[redacted]@odijmond.nl>
Onderwerp: FW: Project verduurzamen sportlocaties in Wormer

Priscilla,

Wil jij in join hier een principezaak van maken?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Milieuadviseur Ruimtelijke Ordening, bodem en geluid

T 06-[redacted]

werkdagen: ma t/m do



Bezoekadres: Stationsplein 48b, 1948 LC Beverwijk
Bezoekadres: Koetserstraat 2A, 1531 NX, Wormer
Postadres: Postbus 325, 1940 AH Beverwijk
Telefoonnummer: 0251-263 863



Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@over-gemeenten.nl>
Verzonden: vrijdag 21 juni 2024 11:14
Aan: [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>
Onderwerp: Project verduurzamen sportlocaties in Wormer

Dag [redacted],

Jij kent het project verduurzaming sportaccommodaties Wormer toch?

Tennisbanen e.d. op het ijsbaancomplex. Daar heb jij al eens op geadviseerd/naar gekeken, toch?

Ben je ook bekend met de terugbouwlocaties/de 3 tennisverenigingen die fuseren en dus verplaatsen naar het ijsbaanterrein.

Die locaties willen we gaan ontwikkelen voor (grotendeels) woningbouw.

Daar is een PvE van. Zie bijlage.

Ken jij de locaties/plannen?

Zou jij eens een QuickScan kunnen doen waar we mee te maken krijgen qua milieu en het belangrijkste, zie jij struikelblokken/problemen?

Hoor het graag.

[REDACTED] J

06 [REDACTED] J

----- Disclaimer -----

De informatie verzonden met dit e-mailbericht (en bijlagen) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en zij die van de geadresseerde(n) toestemming kregen dit bericht te lezen.

Kennisgeving door anderen is niet toegestaan. De informatie in dit e-mailbericht (en bijlagen) kan vertrouwelijk van aard zijn.

Indien dit e-mailbericht niet voor u bestemd is, wordt u verzocht de afzender daarover onmiddellijk te informeren en het e-mailbericht (en bijlagen) te vernietigen.

Concept ter besprekingsdoeleinden

Programma van Eisen Verduurzaming Sportlocaties Wormer



Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Projectomschrijving

3. Programma en woningtypen

4. Programma van eisen Sporthal

5. Financiën

6. Participatie

7. Voorwaarden ontwikkeling

1. Inleiding

-Overzicht van project Verduurzaming Sportlocaties

De plaats Wormer, gelegen in de gemeente Wormerland, beschikt over diverse sportaccommodaties. Er zijn drie tennisverenigingen, te weten T.V. De Spatter, LTC de Poelstars en TC Eendragt. Deze verenigingen staan op het punt te fuseren en samen te verhuizen naar een nieuw tennispark op het bestaande ijsbaanterrein. Daarnaast bevinden zich in Wormer de 'Sporthallen Wormer', gelegen aan de Spatterstraat.

Deze accommodatie bestaat uit twee sporthallen, waarvan de oudste hal in 1967 is gerealiseerd en inmiddels afgeschreven is. Om deze en andere verouderde faciliteiten te onderhouden, zijn aanzienlijke investeringen nodig. Een nieuwe sporthal is hierbij essentieel om aan de hedendaagse behoeften en duurzaamheidsstandaarden te voldoen.

Projectdoelstellingen

Dit project heeft tot doel om niet alleen de drie tennisverenigingen te consolideren binnen één moderne locatie op Locatie Nova Zembla, maar ook om de verouderde sportinfrastructuur in de gemeente te revitaliseren. Dit omvat de ijsbaan en de sporthal aan de Spatterstraat en de integratie van deze faciliteiten met nieuwe woonontwikkelingen.

Op Locatie Nova Zembla zijn thans de ijsvereniging en de jeu de boules club gehuisvest. Om de voorgenomen fusie en verhuizing van de drie tennisverenigingen mogelijk te maken, moet de Locatie Nova Zembla worden herontwikkeld. Er dient een nieuwe ijsbaan te komen, een tennispark en een gezamenlijk clubgebouw voor de (gefuseerde) tennisverenigingen en de ijsvereniging inclusief jeu de boules-club.

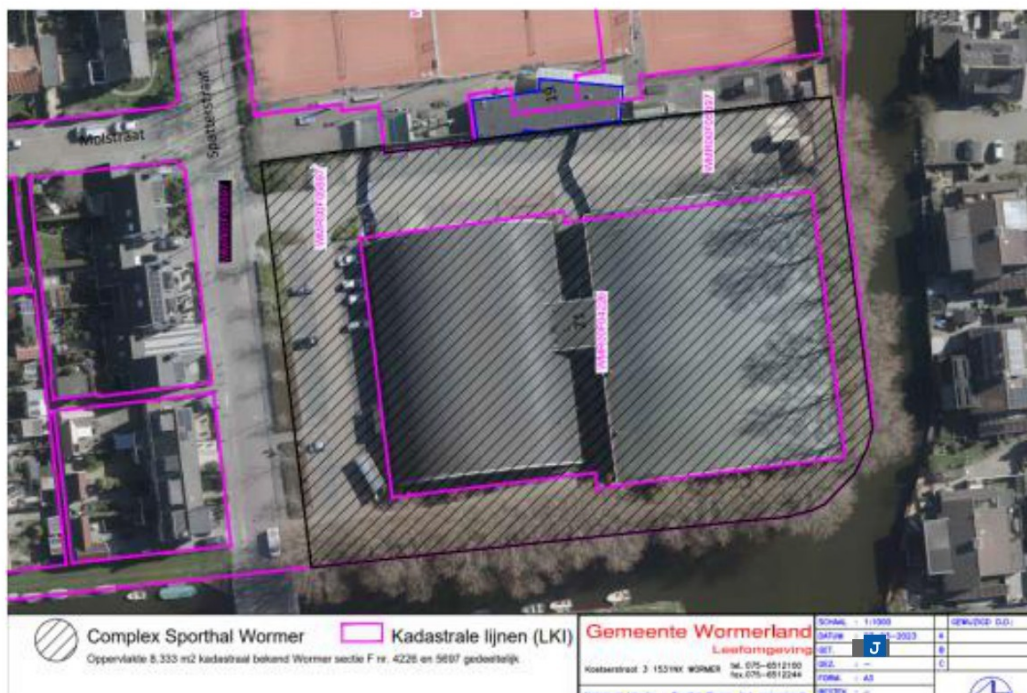
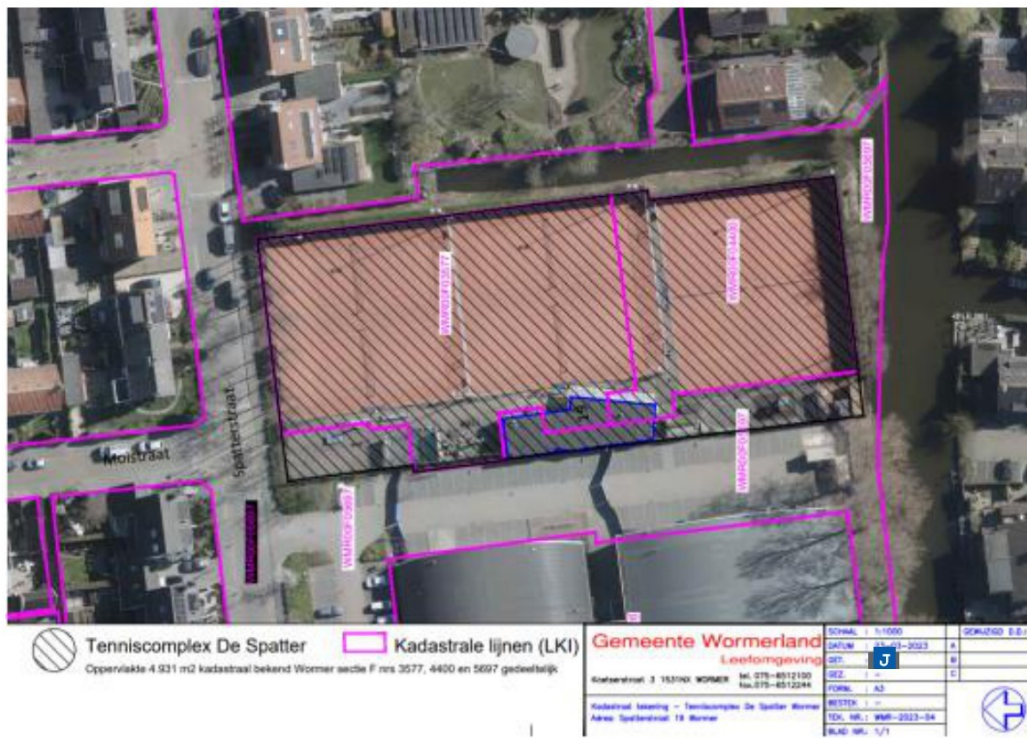
De gemeente zet daarbij hoog in voor wat betreft verduurzaming van het sportpark. De Vrijkomende Locaties van de tennisverenigingen komen terug naar de gemeente. Op de vrijkomende Locaties kunnen in totaal circa 180-200 woningen worden gerealiseerd, in elk geval zoveel mogelijk als nodig voor een budgetneutraal plan. Omdat de herontwikkeling van Locatie Nova Zembla nodig is om de opgave financieel haalbaar te maken, wordt de woningbouw op de vrijkomende locaties tezamen met de herontwikkeling van Locatie Nova Zembla en locatie Spatterstraat, gezien als een integrale opgave. De huidige locatie aan de Spatterstraat, met een verouderde sporthal die gesloopt zal worden, biedt de mogelijkheid om nieuwe, geïntegreerde sport- en woonfaciliteiten te creëren. Deze transitie van sportfaciliteiten naar woningbouw sluit aan bij de lokale woningbehoefte en biedt tevens de kans om de sportvoorzieningen te moderniseren.

De richtlijnen en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het nieuwe sportpark en de bijbehorende woningbouw zijn vastgelegd in dit Programma van Eisen. Hiermee garanderen we dat alle ontwikkelingen niet alleen tegemoetkomen aan de huidige behoeften, maar ook toekomstbestendig zijn en bijdragen aan de duurzaamheidsdoelen van Wormerland.

2. Projecten

Locatie Spatterstraat

Locatie Spatterstraat is het huidige terrein van de tennisvereniging De Spatter. De locatie is gelegen aan de Spatterstraat 19 en kent een oppervlakte van circa 13.875 m², kadastraal bekend gemeente Wormer, sectie F, nummers 3577, 4226, 4400 (geheel) en gedeeltelijk nummer 5697. Op de locatie is tevens een gedateerde sporthal aanwezig. Locatie Spatterstraat is op onderstaande kaart weergegeven:





Massa Studies

Sporthal Wormer en
TV De Spatter aan de
Spatterstraat



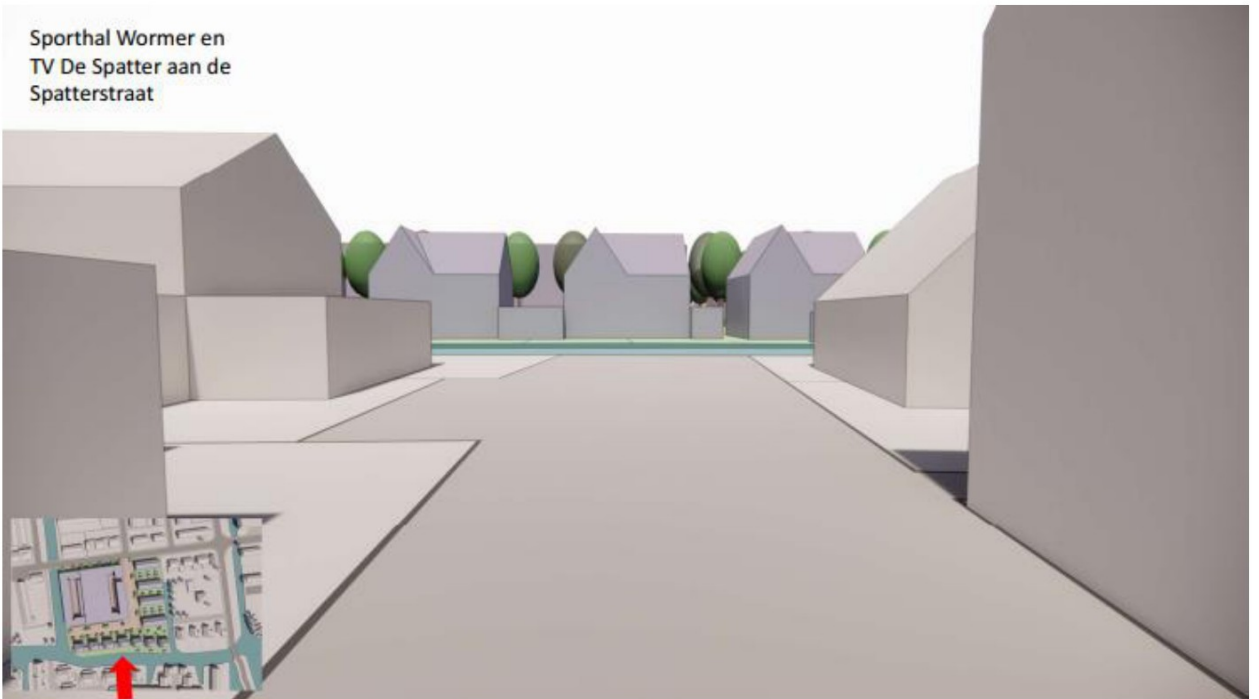
Sporthal Wormer en
TV De Spatter aan de
Spatterstraat



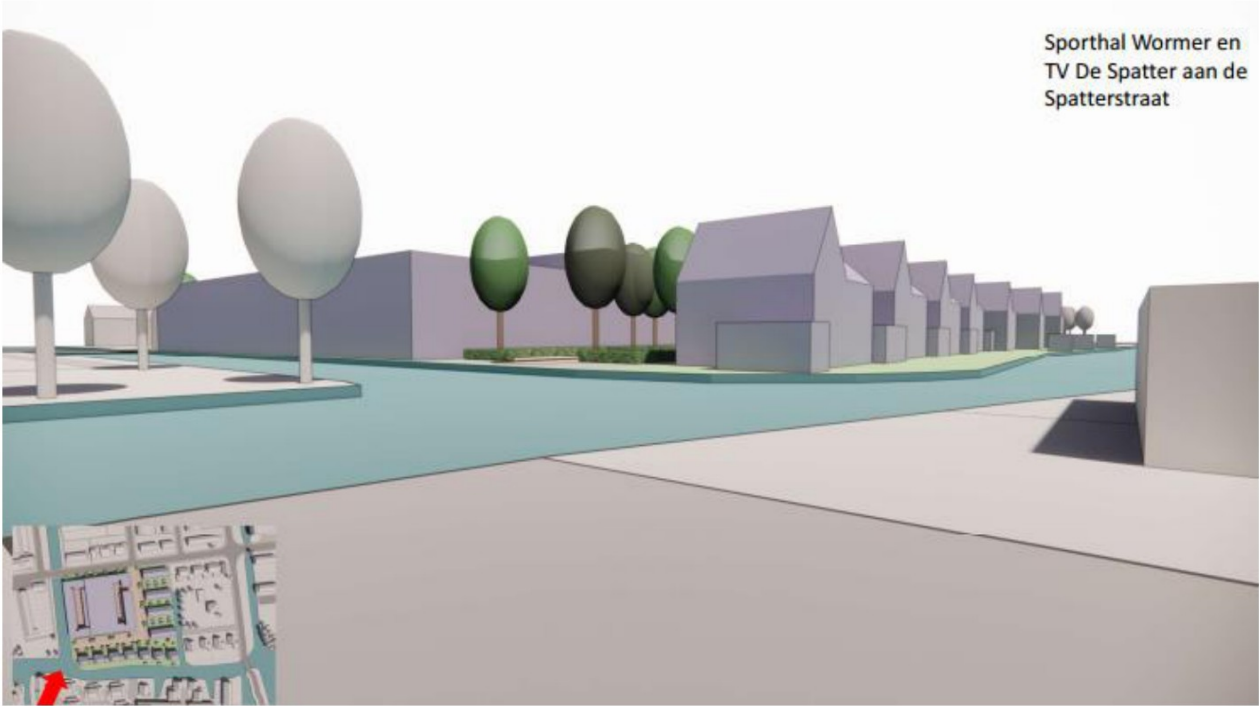
Sporthal Wormer en
TV De Spatter aan de
Spatterstraat



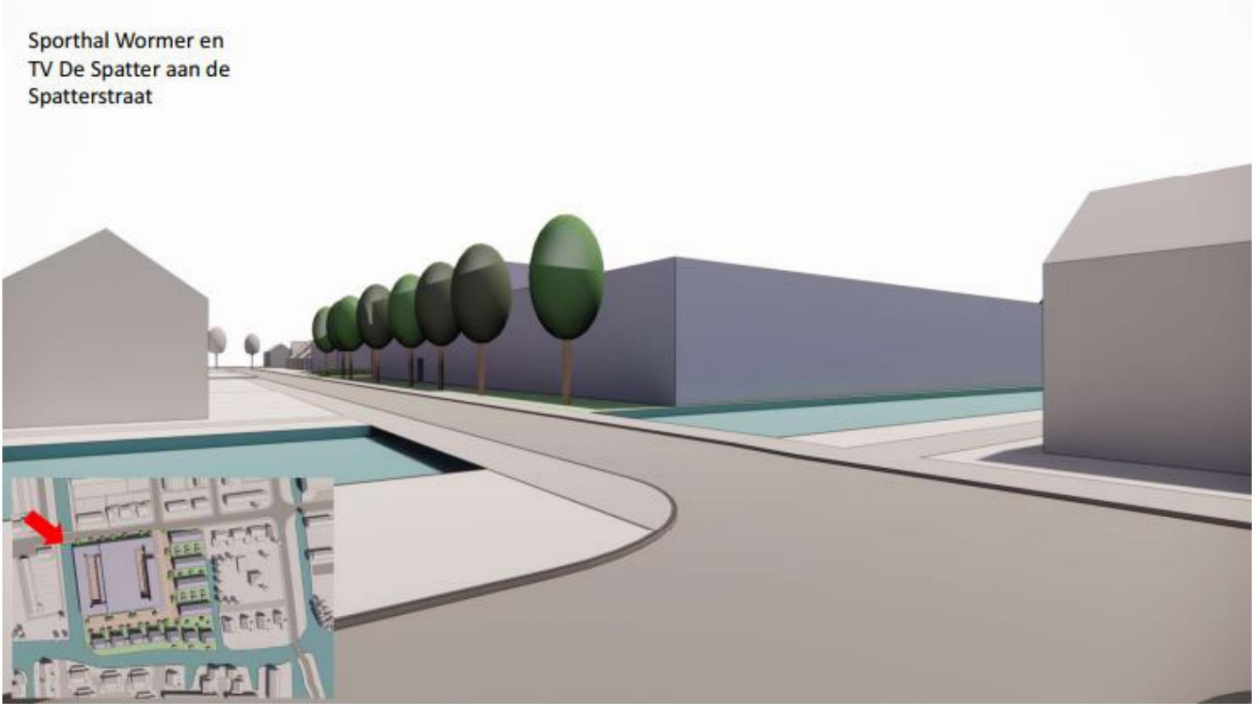
Sporthal Wormer en
TV De Spatter aan de
Spatterstraat



Sporthal Wormer en
TV De Spatter aan de
Spatterstraat



Sporthal Wormer en
TV De Spatter aan de
Spatterstraat



Parkeerbalans

Project: Spatterstraat Wormer
Datum:

Parkeerbalans
Uitgangspunt berekening:

Programma:	CROW eis:	aandeel bezoekers	aantal plaatsen	Aanwezigheidspercentages										
				min.	/100 m ² bvo	/100 m ² bvo	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop-avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Sportfunctie binnen	2113 m ²	2			50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%		
Woningen														
Woningen groot (>125 m ² BVO)	14 stuks	1,7	per woning		50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%		
			0,3		10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%		
Woningen (100 - 125 m ² BVO)	22 stuks	1,5	per woning		50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%		
			0,3		10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%		
Woningen (75 - 100 m ² BVO)	0 stuks	1	per woning		50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%		
			0,3		10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%		
Woningen klein (45 - 75 m ² BVO)	80 stuks	0,7	per woning		50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%		
			0,3		10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%		
Woningen klein (<45 m ² BVO)	0 stuks	0,1	per woning		50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%		
			0,2		10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%		
Samenvatting														
totaal aantal woningen	116	aangehouden norm:		2	sporthal	42,3	21,1	21,1	42,3	42,3	0,0	42,3	42,3	31,7
				0		0,0								
Aantal parkeerplaatsen aanwezig	172			1,7	Woningen groot (>125 m ² BVO)	23,8	11,9	11,9	21,4	19,0	23,8	14,3	19,0	16,7
				0,3	aandeel bezoekers	4,2	0,4	0,8	3,4	2,9	0,0	2,5	4,2	2,9
Aantal sociale woningen	48,0%			1,5	Woningen (100 - 125 m ² BVO)	33,0	16,5	16,5	29,7	26,4	33,0	19,8	26,4	23,1
				0,3	aandeel bezoekers	6,6	0,7	1,3	5,3	4,6	0,0	4,0	6,6	4,6
				1	Woningen (75 - 100 m ² BVO)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
				0,3	aandeel bezoekers	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
				0,7	Woningen klein (45 - 75 m ² BVO)	56,0	28,0	28,0	50,4	44,8	56,0	33,6	44,8	39,2
				0,3	aandeel bezoekers	24,0	2,4	4,8	19,2	16,8	0,0	14,4	24,0	16,8
				0,1	Woningen klein (<45 m ² BVO)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
				0,2	aandeel bezoekers	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
					Benodigd	81,0	84,5	171,6	156,9	112,8	130,8	167,3	135,0	
					Aantal parkeerplaatsen aanwezig	172	172	172	172	172	172	172	172	
					Tekort/overschot	91,0	87,5	0,4	15,1	59,2	41,2	4,7	37,0	

Locatie Eendragt (CaasCooper)

Locatie Eendragt is het huidige terrein van de Tennis Club Eendragt. De locatie is gelegen aan De Caascooper te Wormer en heeft een grootte van 3.250 m², kadastraal bekend Gemeente Wormer, sectie L, nummer 826 (gedeeltelijk) en nummer 878 (gedeeltelijk). Locatie Eendragt is op onderstaande kaart weergegeven:



 **Tenniscomplex TC Eendragt**
  **Kadastrale lijnen (LKI)**
 Oppervlakte 2.435 m² kadastraal bekend Wormer sectie L nrs. 826 gedeeltelijk en 878 gedeeltelijk

Gemeente Wormerland
Leefomgeving

Koetsierstraat 3 1531NK WORMER tel. 075-6512100
fax. 075-6512244

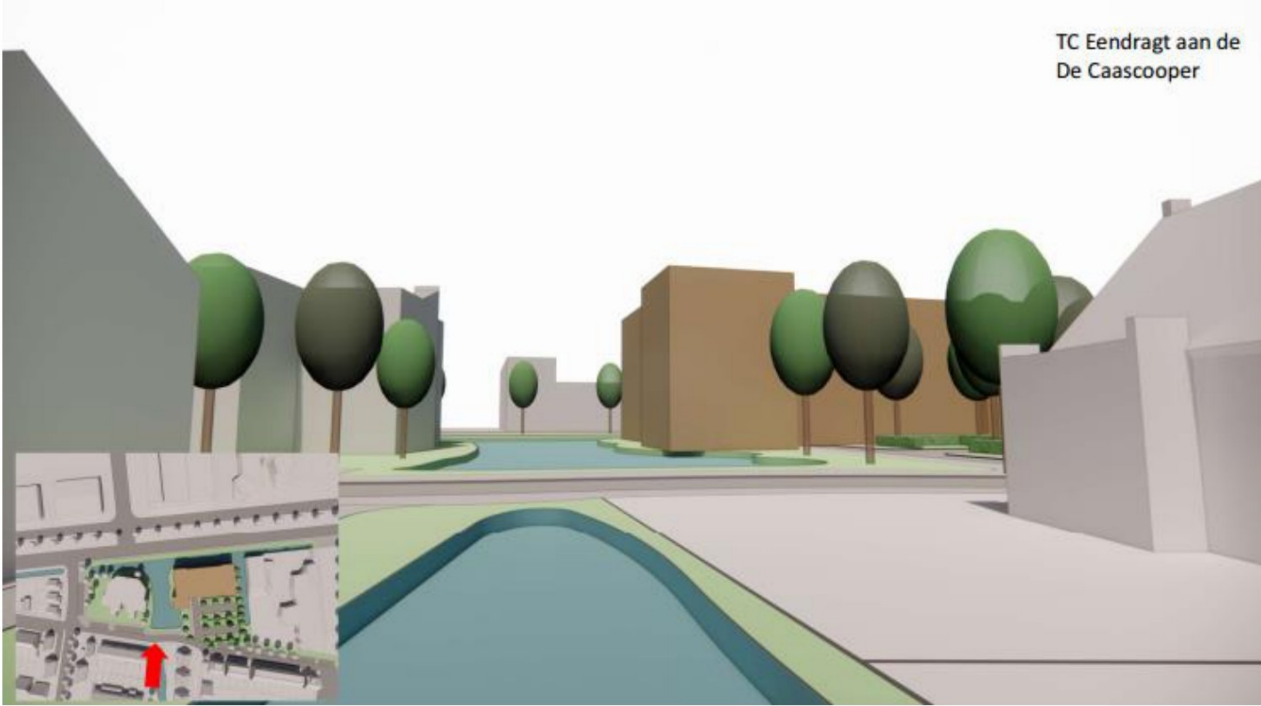
Kadastraal tekening - TC Eendragt Wormer
Adres: Caascooper 1 Wormer

SCHAAL : 1:500	GEWUZZGD D.D.:
DATUM : 23-03-2023	A
GET. : J	B
GEZ. : -	C
FORM. : A3	
BESTEK : -	
TEK. NR. : WMR-2023-02	





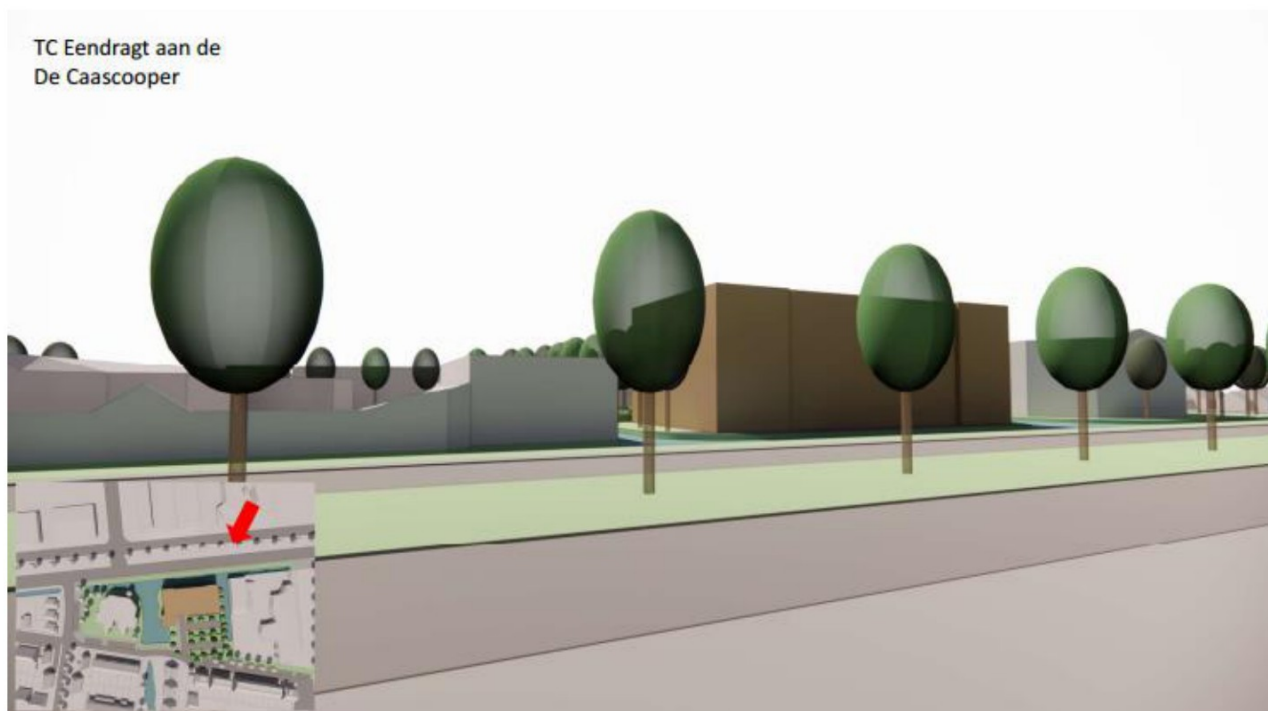
Massa Studies



TC Eendragt aan de
De Caascooper



TC Eendragt aan de
De Caascooper



TC Eendragt aan de De Caascooper



Parkeerbalans

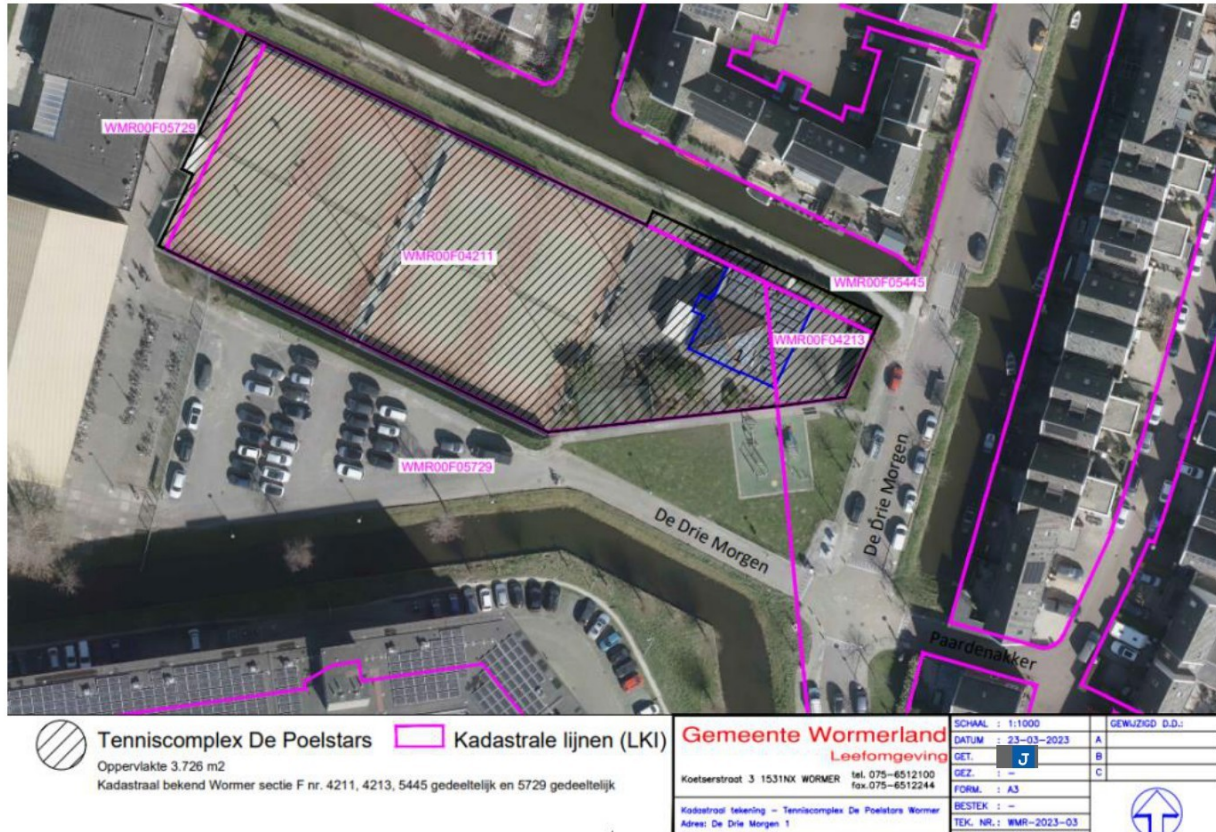
Project: Caascooper Wormer
Datum:

Parkeerbalans
Uitgangspunt berekening:

Programma:	CROW eis:	aandeel bezoekers	aantal plaatsen	Aanwezigheidspercentages									
				min.	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop-avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag	
Sportfunctie binnen	0 m ²	2	/100 m ² bvo /100 m ² bvo		50%	50%	100%	100%		0%	100%	100%	75%
Woningen													
Woningen groot (>125 m ² BVO)	0 stuks	1,7	per woning 0,3		50%	50%	90%	80%	100%	0%	60%	80%	70%
Woningen (100 - 125 m ² BVO)	0 stuks	1,5	per woning 0,3		50%	50%	90%	80%	100%	0%	60%	80%	70%
Woningen (75 - 100 m ² BVO)	40 stuks	1,2	per woning 0,3		50%	50%	90%	80%	100%	0%	60%	80%	70%
Woningen klein (45 - 75 m ² BVO)	0 stuks	0,7	per woning 0,3		50%	50%	90%	80%	100%	0%	60%	80%	70%
Woningen klein (<45 m ² BVO)	0 stuks	0,1	per woning 0,2		50%	50%	90%	80%	100%	0%	60%	80%	70%
totaal aantal woningen	40	aangehouden norm:											
			2 sporthal	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
			0	0,0									
			1,7 Woningen groot (>125 m ² BVO)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
			0,3 aandeel bezoekers	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
			1,5 Woningen (100 - 125 m ² BVO)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
			0,3 aandeel bezoekers	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
			1,2 Woningen (75 - 100 m ² BVO)	48,0	24,0	24,0	43,2	38,4	48,0	0,0	28,8	38,4	33,6
			0,3 aandeel bezoekers	12,0	1,2	2,4	9,6	8,4	0,0	7,2	12,0	8,4	
			0,7 Woningen klein (45 - 75 m ² BVO)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
			0,3 aandeel bezoekers	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
			0,1 Woningen klein (<45 m ² BVO)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
			0,2 aandeel bezoekers	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
			Benodigd		25,2	26,4	52,8	46,8	48,0		36,0	50,4	42,0
			Aantal parkeerplaatsen aanwezig		62	62	62	62	62		62	62	62
			Tekort/overschot		36,8	35,6	9,2	15,2	14,0		26,0	11,6	20,0

Locatie Poelstars (De Drie Morgen)

Locatie Poelstars is het huidige terrein van tennisvereniging De Poelstars. De locatie bestaat uit de percelen kadastraal bekend, Gemeente Wormer, sectie F, nummer(s) ; 4211, 4213, 5445 en 5729 (allen gedeeltelijk) en kent een oppervlakte van circa 4.775 m2. Locatie Poelstars is op onderstaande kaart weergegeven:



Tenniscomplex De Poelstars Kadastrale lijnen (LKI)
 Oppervlakte 3.726 m2
 Kadastraal bekend Wormer sectie F nr. 4211, 4213, 5445 gedeeltelijk en 5729 gedeeltelijk

Gemeente Wormerland
 Leefomgeving

Koetserstraat 3 1531NX WORMER tel. 075-6512100 fax. 075-6512244
 Kadastraal tekening - Tenniscomplex De Poelstars Wormer
 Adres: De Drie Morgen 1

SCHAAL : 1:1000	GEWIJZIG. D.D.:
DATUM : 23-03-2023	A
GEZ. :	B
FORM. : A3	C
BESTEK : -	
TEK. NR.: WMR-2023-03	

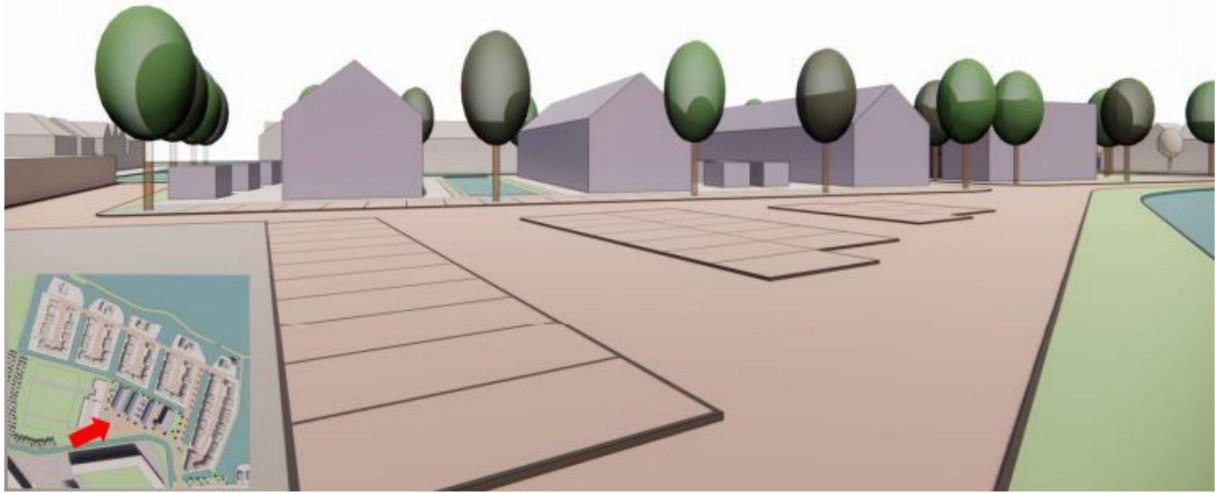




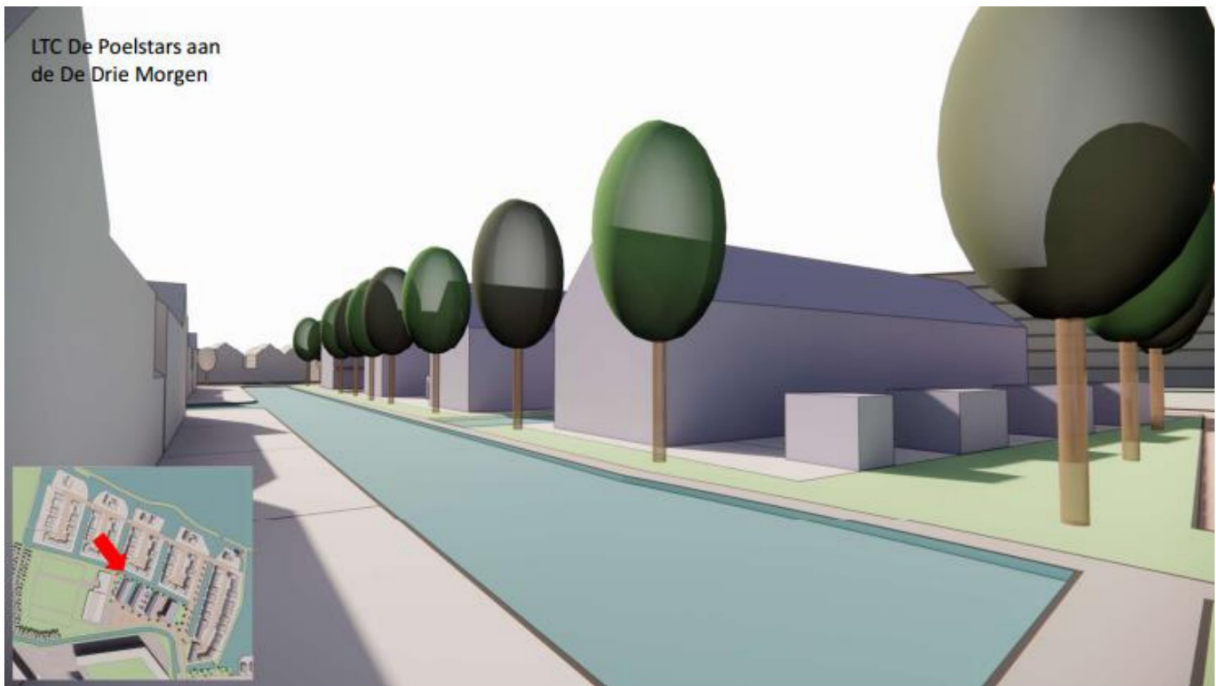
Massa Studies

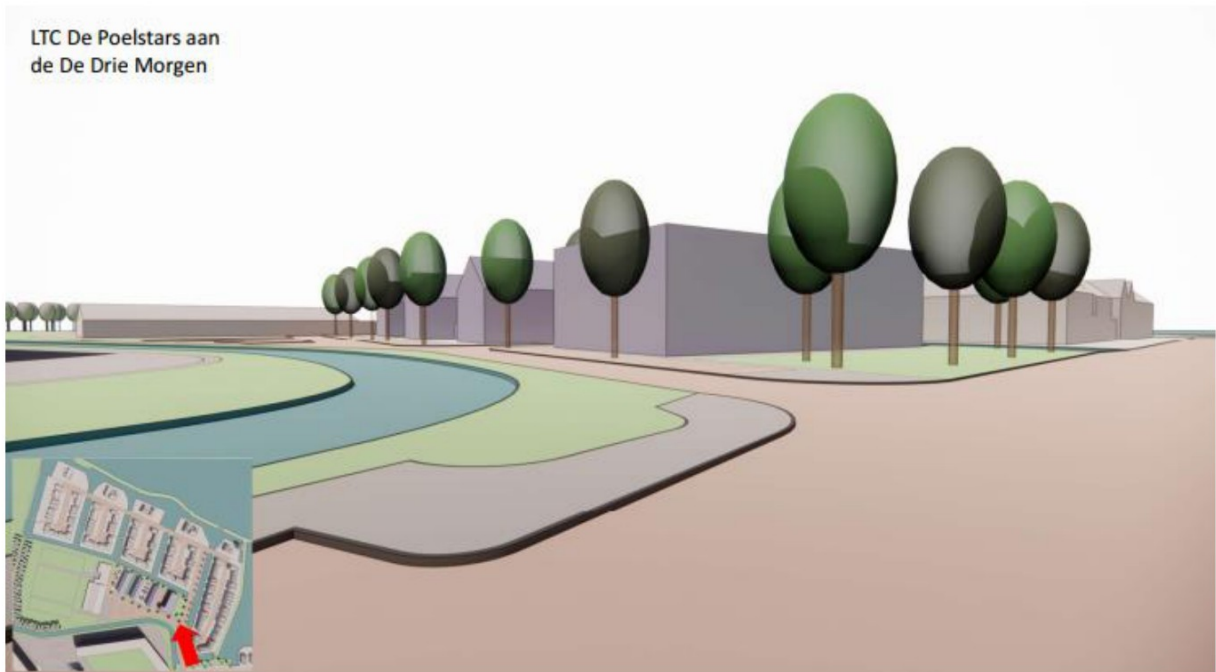
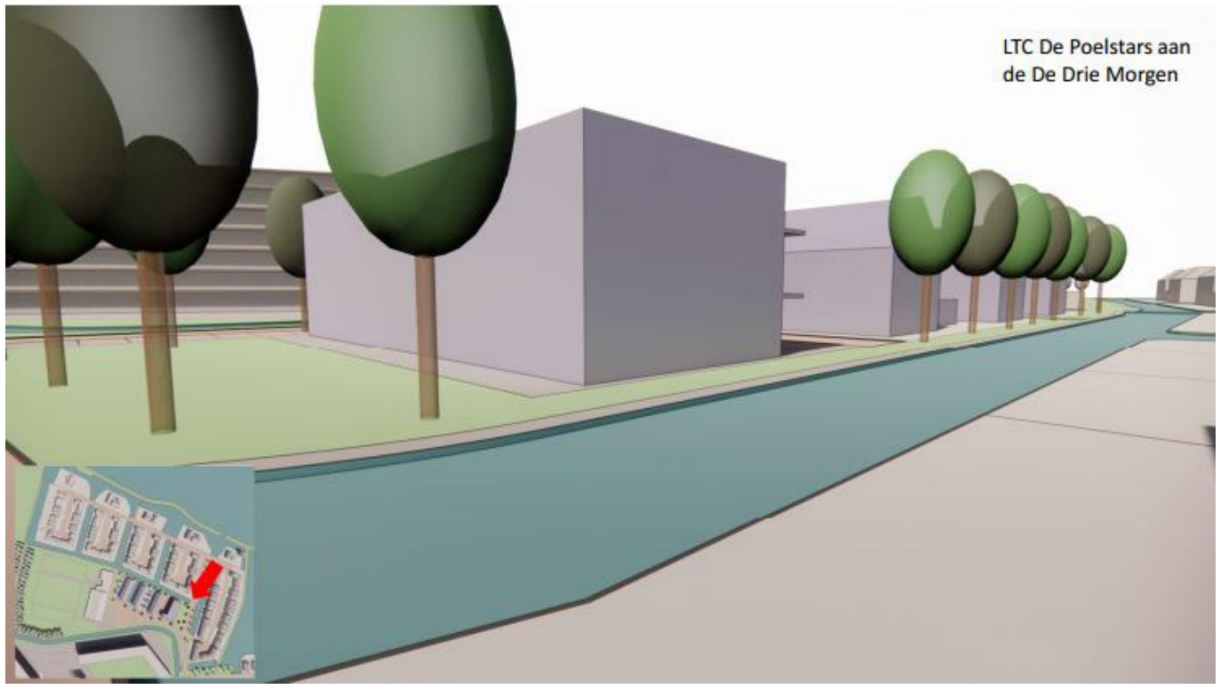


LTC De Poelstars aan
de De Drie Morgen



LTC De Poelstars aan
de De Drie Morgen





Locatie Nova Zembla

Locatie Nova Zembla is het huidige terrein van de ijsvereniging en de jeu de boulesclub en is gelegen aan de Dorpsstraat 214A te Wormer. De locatie kent een oppervlakte van circa 22.219 m² en bestaat uit de kadastrale percelen Gemeente Wormer sectie G, nummers, 1276, 899 en gedeeltelijk nummer 816.

Locatie Nova Zembla is op onderstaande kaart weergegeven:



3. Programma en Woningtypes (kan ook bij hoofdstuk projecten)

Locatie:

De Caascooper:

- 24 koopappartementen van circa 70 m2 GBO
- 16 koopappartementen van circa 90 m2 GBO

De Drie Morgen:

- 14 koopappartementen van circa 70 m2 GBO
- 15 koop tussen woningen van circa 110 m2 GBO
- 6 koop hoekwoningen van circa 120 m2 GBO

Indien financieel haalbaar zullen deze woningen in hout worden uitgevoerd. Op dit moment gaan we voor dit PvE uit van traditionele conceptmatige bouw.

De Spatter:

- 58 sociale huurappartementen van circa 50 m2 GBO
- 22 midden dure koopappartementen van circa 60 m2 GBO
- 12 koop woningen van circa 108 m2 GBO
- 10 koopwoningen van circa 129 m2 GBO tbv senioren
- 14 2/1 kap woningen van circa 144 m2 GBO



4. Programma van eisen Sporthal Spatterstraat

0 - Algemeen

- Notitie Treem Haalbaarheidsonderzoek sportaccommodaties Wormer d.d. 20-08-2020
- ~~Bijlage Treem Haalbaarheidsonderzoek sportaccommodaties Wormer d.d. 20-08-2020~~
- Sporthal niet geschikt voor topsport
- Sporthal met basisfunctionaliteit, maximaal 2970 m2 BVO
- Sporthal geschikt voor de volgende sporten zaalvoetbal, handbal, badminton en
- Geen reden gehouden met het Kwaliteitskader huisvesting bewegingsonderwijs KVLO januari 2024. (nader te bespreken)

1 - Entreegebied 90 m2

- Entree (tochtsluis)
- Centrale ontvangsthal
- Beheerdersruimte
- Toiletruimten (heren, dames, MIVA)
- Algemene berging

2 - Horeca 150 m2

- Vrij indeelbaar

3 - Sportzaal 1.970 m2

- 4 zaaldelen, een zaaldeel is minimaal 24 x 14 meter met vrije hoogte van 7 meter
- Toestellenbergingen (voor o.a. bewegingsonderwijs)

4 - Kleedzone 450 m2

- Vrij indeelbaar

5 - Personeelsruimten 40 m2

- Vrij indeelbaar

6 - Multifunctionele ruimten 80 m2

- Vrij indeelbaar

7 - Technische ruimten 190m2

- Technische ruimten voor W- en E- installaties, luchtbehandeling, veiligheid

Sportveldbelijning voor welke sporten?

Houten vloer of combi-elastische of vlakelastische vloer

Afmeting toestellenberging?

Nagalmtijd?/Luchtreflectiefactor/Akoestische wanden of plafonds

Verwarming tot 20 graden Celsius?

Duurzaamheid

Wat zijn de minimale maten voor deze sporthal?? Graag afstemmen met gemeente ook ivm kosten beheer en onderhoud.

5. Financien

- Kostenopgave voor de ontwikkeling van woningbouw op voormalige tennislocaties. (Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW)**
Onderstaande staatje wordt nog ingevuld ivm onderzoeken haalbare businesscase.

- 1. De Spatterstraat:**

- | | | | |
|----|--|---|-------|
| a. | Grondopbrengst woningen incl. parkeren | € | xxxxx |
| b. | Kosten Bouw- en woonrijp maken c.a. | € | xxxxx |
| c. | Kosten Sporthal | € | xxxxx |
2. De CaasCooper:
- | | | | |
|----|--|---|-------|
| a. | Grondopbrengst woningen incl. parkeren | € | xxxxx |
| b. | Kosten Bouw- en Woonrijp maken c.a. | € | xxxx |
3. De Drie Morgen:
- | | | | |
|----|--|---|--------|
| a. | Grondopbrengst woningen incl. parkeren | € | xxxxxx |
| b. | Kosten Bouw- en woonrijp maken c.a. | € | xxxx |

b. Fiscaliteit

Transacties tussen gemeente en BPD en fiscale aandachtspunten

Wij verwachten volledige medewerking van de gemeente aan een zo fiscaal gunstig mogelijk oplossing/regeling voor alle locaties.

c. Subsidies:

De realisatie van het nieuwe sportcomplex en de nieuwe sporthal aan de Spatterstraat in opdracht van de gemeente door BPD als hoofdaannemer heeft een aantal praktische voordelen:

- BPD berekent aan de gemeente voor beide locaties een aanneemsom. De gemeente kan daarvoor de genoemde Specifieke uitkering stimulering sport (SPUK) aanvragen. Het is de verwachting dat die bijdrage met ingang van 2024 18% van de bouwkosten inclusief btw zal bedragen (zie <https://www.dus-i.nl/subsidies/specifieke-uitkering-sport>). Hiermee is in ieder geval de btw over de aanneemsom gedekt (18% van 100+21% btw is 21,78), uitgaande van een uitkering die is gebaseerd op de daadwerkelijke aanneemsom inclusief btw.

6. Participatie

Communicatieplan Wormer 2024

Communicatiedoel

Doel is om toekomstige bewoners en omwonenden van de locatie De CaasCooper of De Spatter of De Drie Morgen op een zorgvuldige en transparante manier te informeren, te betrekken bij en te laten meedenken over het Stedenbouwkundig ontwerp en het SO, (voorbeeld www.oostflankpurmerend.nl of www.wonenindebleek.nl e.a.)

De focus ligt op drie communicatiedoelen:

- Bewoners en andere betrokkenen informeren over de ontwikkeling van en werkzaamheden in de wijk. Zij moeten weten dat:

- Wat er gaat gebeuren op de locatie en welke stappen en werkzaamheden wanneer gepland staan
- Wat de werkzaamheden per locatie precies inhouden
- Waar en hoe zij input kunnen geven/ hun stem laten horen binnen de ontwikkeling/projecten waarbij dat mogelijk is
- Wanneer de werkzaamheden gaan starten en opgeleverd worden.
- Bewoners en betrokkenen van de wijk aanmoedigen om mee te denken en te participeren waar mogelijk. Zij zien in dat hun inbreng van grote waarde is. We richten ons hierbij de komende tijd op informatiemomenten, nieuwsbrieven, enquête, signing etc.
- Bewustwording, betrokkenheid en draagvlak creëren voor de ontwikkeling en werkzaamheden.

Overige communicatiedoelen

- De betrokkenheid van (toekomstige) bewoners vergroten.
- De nadruk leggen op dialoog en gesprek.
- Zo groot mogelijke doelgroep bereiken in de wijk.
- Bewoners blijven voor een langere tijd betrokken bij de ontwikkelingen

Bereik

Aan bewoners en andere betrokkenen wordt gevraagd om mee te denken over de plannen. Zij wonen of werken in de wijk (of willen dat in de toekomst) en weten als geen ander waar behoeftes en wensen liggen. Wat is er volgens hen belangrijk en nodig in de buurt? Hoe en waar kunnen we onze inspanningen het beste op richten? Maar ook willen we weten waar ze blij mee zijn en waar kansen en mogelijkheden liggen.

Er moet een zo breed mogelijke doelgroep bereikt worden om zo een goed beeld te krijgen van wat er speelt in de wijk in Wormer. Daarom worden er verschillende off- en online communicatiemiddelen ingezet. Hieronder vallen website/app, bewonersbrieven, digitale nieuwsbrief, publicaties in de regionale krant(en) en op de gemeentepagina's. Om een zo groot mogelijke groep te informeren en te laten participeren wordt de komende tijd geprobeerd om op verschillende manieren bewoners en betrokkenen te activeren om naar de inloopavond te komen. Niet alleen via de bekende kanalen, maar ook via bestaande netwerken. Dit kan via jongerenorganisaties, scholen, ouderennetwerken en via online campagnes.

De wijk ingaan is ook belangrijk voor bewoners die minder mobiel zijn of de drempel te hoog is om naar een bewonersavond te komen. Daarnaast wordt er goed gekeken naar de toegankelijkheid van de teksten voor bijvoorbeeld de bewonersbrieven, artikelen en de website.

Ook na de bijeenkomst moet het mogelijk zijn om input te leveren of een vraag te stellen zoals eerdergenoemd. Hiervoor kan bijvoorbeeld een enquête ingezet worden, de projectpagina met contactmogelijkheid in de vorm van een e-mailadres, een terugkerende digitale nieuwsbrief of er kan een inloopspreekuur georganiseerd worden.

Materialen en middelen

In de aanloop naar het eerste communicatiemoment zullen de volgende middelen ingezet worden:

- Bewonersbrief
- Website
- Gemeentepagina
- Lokale krant
- Aanwezigheid spreekuur
- Informatiemoment

Participatietraject

Doel participatietraject

Dit participatietraject gaat over De Caascooper, de Spatter of de Drie Morgen: periode 4^e kwartaal 2024 tot eind 2025

In XX organiseren ontwikkelaar en gemeente een eerste, gezamenlijk informatiemoment, dit is tegelijkertijd de aftrap van de communicatie voor de integrale aanpak. In de periode van XX t/m XX is er de mogelijkheid om te reageren of input te leveren.

In XX wordt (eventueel) een tweede, gezamenlijk (on- of offline) informatiemoment georganiseerd waarbij het ontwerp van XX kan worden ingezien, de kaart met schetsen voor XX wordt gepresenteerd en de voortgang van de andere met de locatie samenhangende zaken wordt besproken.

Participatiedoelen

Het doel (van deze fase 1) is de doelgroep informeren, input op te halen, de plannen te presenteren na input en hierop te laten reageren. Aan het eind van deze fase is het niet meer mogelijk om wensen aan te dragen voor XX, de inspraakmogelijkheden hiervoor worden opgenomen in het participatieplan voor fase 2.

Er moet inzichtelijk gemaakt worden wat er met de input van de inloopavond is gedaan. (verslagen, presentaties en foto's op website etc)

Participatieniveau:

Reageren

Adviseren (alleen XX??)

Informeren en luisteren

Doelen participatie:

- Bewoners en betrokkenen binnen het projectgebied informeren over de werkzaamheden die gepland zijn in de buurt zodat bewoners goed op de hoogte zijn.
- Bewoners en betrokkenen binnen het projectgebied wordt gevraagd mee te denken over de inrichting van XX. Ze kunnen ideeën aandragen, wensen uitspreken, bekijken wat er gaat gebeuren. Na de inventarisatie wordt gekeken of deze aanpassingen meegenomen kunnen worden in het ontwerp. Zo kunnen we de plannen beter laten aansluiten op de behoeften van de omwonenden en woningzoekenden en XX
- Bewoners en betrokkenen binnen het projectgebied kunnen aangeven op welke wijze zij betrokken willen blijven bij de werkzaamheden (nieuwsbrief, websites, app etc.). Zo ontstaat er een brede actieve groep bewoners en geïnteresseerden. Op deze manier willen we ervoor zorgen dat iedereen goed op de hoogte blijft.

- Geïnteresseerden. Via participatie willen we ervoor zorgen dat woningzoekenden een goed beeld krijgen van (de planning van) het woningaanbod op de locatie (type woningen/doelgroepen)

Rollen

- Het is van belang dat vertegenwoordigers van gemeente en ontwikkelaar hun betrokkenheid naar de bewoners en belangstellenden tonen en deelnemen aan in ieder geval de eerste bijeenkomst voor het beantwoorden van vragen. Ook om te voelen wat er speelt in de wijk/gemeente.
- De organisatoren van de participatiemomenten zijn zelf verantwoordelijk voor het verzamelen en verwerken van de input die tijdens de informatieavonden wordt opgehaald.
- Bij ieder participatiemoment vindt een terugkoppeling op de input plaats richting deelnemers.

7. Voorwaarden ontwikkeling

- a. Bouwvoorschriften: Alle woningen en appartementen worden conform het huidige Bouwbesluit gebouwd.
- b. Duurzaamheid: Afhankelijk van de financiële haalbaarheid zullen we onderzoeken of er uitgebreidere duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn bovenop het Bouwbesluit.
- c. Bouwmethodiek: het uitgangspunt is dat alle woningen worden volgens traditionele bouwmethoden gebouwd danwel conceptmatig. Waar mogelijk wordt houtbouw toegepast.
- d. Beeldkwaliteitsplan: hier dient rekening gehouden te worden met de bouwmethodiek.
- e. Programma van Eisen Sporthal: Specificaties worden opgenomen voor de bouw van de nieuwe sporthal.
- f. Netcongestie
- g. Warmtelevering: Hoe wordt warmte geleverd in Wormer? Onderzoek naar de toepasbaarheid van warmtepompen is noodzakelijk.
- h. Bestemmingsplan: uitgangspunt is dat het bestemmingsplan definitief en onherroepelijk is vastgesteld voor de woningbouwlocaties, voordat betalingen en opdrachten worden verstrekt voor het sportpark en de sporthal.
- i. Verkoopvereiste: Een voorverkoop van 70% is vereist voor de betaling van de grond.
- j. Watercompensatie uitzoeken en afstemmen met waterschap.(waarschijnlijk al geregeld in bestemmingsplan)
- k. Sociale woningbouw: Minimaal 30% van de woningen wordt gereserveerd voor sociale huur of koop.
- l. BPD spant zich in om de sociale huurwoningen binnen de geldende liberalisatiegrens en op basis van marktconformiteit te ontwikkelen en onder te brengen bij een toegelaten instelling met prestatieafspraken met de gemeente. Mocht dit niet lukken dan treedt BPD in overleg met de gemeente en dient deze aan te tonen op welke wijze het overleg met de toegelaten instelling(en) is verlopen. Indien er naar oordeel van de gemeente voldoende sprake is geweest van een serieuze inspanning en er 3 maanden nadat BPD zich gemeld heeft bij gemeente nog geen voortgang geboekt is bij het onderbrengen van de Sociale Huurwoningen bij een toegelaten instelling, treden Partijen in overleg, teneinde een op voordracht van BPD een andere toegelaten instelling zoals genoemd in de woningwet, dan wel een belegger voor deze sociale huurwoningen te selecteren.
- m. BPD zal de toegelaten instelling en/of belegger de minimeisen van de gemeente doorleggen die gelden voor deze ontwikkeling en realisatie van de sociale huurwoningen. Deze minimale eisen zijn de maximale huurprijs en de instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

R Art. 5.2 lid 1

De informatie uit documenten betreft persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter