

Antwoorden op vragen gesteld tijdens de omgevingsdialog Molenpolder

Vragen	Antwoorden
Dorpsrand	
Naast wandelen ook fietsmogelijkheid? Autoluw of alleen bestemmingsverkeer?	Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen ligt de prioriteit bij voetgangers, fietsers, openbaar vervoer en als laatste pas bij de automobilist. Over het inpassen van al deze vervoersmogelijkheden kunnen we nu nog niets zeggen, maar een autoluw centrum kan ook tot de mogelijkheden behoren.
Ontsluiting / verkeer	
	<p>Voor alle vragen over de ontsluiting/verkeer geldt:</p> <p>De bedoeling is dat de gemeenteraad over zowel het bestemmingsplan Molenpolder als het bestemmingsplan westelijke ontsluitingsroute een besluit nemen in dezelfde raadsvergadering. Dit duurt nog enige tijd.</p> <p>Begin 2024 presenteren we de tracéstudie voor de westelijke ontsluitingsroute. Verschillende mogelijkheden worden onderzocht en daaruit volgt de keuze voor een voorkeurstracé. Ook daarbij worden belanghebbenden betrokken. Pas als een voorkeurstracé bestuurlijk is vastgesteld, wordt dit uitgewerkt in een omgevingsplan.</p>
Is er al nagedacht om de supermarkten te verplaatsen naar buiten het centrum?	Dat is nu nog niet bekend.
Komt er een rondweg langs Numansdorp richting de Rijksweg?	<p>De bedoeling is dat de gemeenteraad over zowel het bestemmingsplan Molenpolder als het bestemmingsplan westelijke ontsluitingsroute een besluit nemen in dezelfde raadsvergadering. Dit duurt nog enige tijd.</p> <p>Begin 2024 presenteren we de tracéstudie voor de westelijke ontsluitingsroute. Verschillende mogelijkheden worden onderzocht en daaruit volgt de keuze voor een voorkeurstracé. Ook daarbij worden belanghebbenden betrokken. Pas als een voorkeurstracé bestuurlijk is vastgesteld,</p>

	wordt dit uitgewerkt in een omgevingsplan.
Wanneer is er meer duidelijk over de ontsluiting en de oplossingen voor de verkeersproblematiek in het algemeen?	<p>De bedoeling is dat de gemeenteraad over zowel het bestemmingsplan Molenpolder als het bestemmingsplan westelijke ontsluitingsroute een besluit nemen in dezelfde raadsvergadering. Dit duurt nog enige tijd.</p> <p>Begin 2024 presenteren we de tracéstudie voor de westelijke ontsluitingsroute. Verschillende mogelijkheden worden onderzocht en daaruit volgt de keuze voor een voorkeurstracé. Ook daarbij worden belanghebbenden betrokken. Pas als een voorkeurstracé bestuurlijk is vastgesteld, wordt dit uitgewerkt in een omgevingsplan.</p>
Is er nagedacht over de afwikkeling van bouwverkeer en toekomstig bestemmingsverkeer?	<p>De route voor het bouwverkeer van het plan is nog niet bekend. De vaststelling van de bouwroute vindt in overleg met de gemeente plaats en moet ook door de gemeente zijn goedgekeurd.</p> <p>Vanzelfsprekend kijken wij daarbij naar de beste route met zo min mogelijk overlast voor aanwonenden. Zo nodig handhaaft de gemeente hier ook op.</p>
Voorzieningen	
Wat zijn de plannen voor de maatschappelijke voorzieningen? Waarom staan de maatschappelijke voorzieningen nergens getekend?	<p>In het bestemmingsplan is 5.000 m² opgenomen voor cultuur en ontspanning en maatschappelijke voorzieningen. Als De Molenpolder ontwikkeld wordt, kijken we aan welke voorzieningen behoefte is en spelen daarop in. De suggesties nemen wij mee.</p>
Woonmilieus	
Hoe wordt het Dorpstedelijk gebied vormgegeven?	<p>De referentiebeelden geven een impressie van het toekomstig beeld van het Dorpstedelijk gebied. Belangrijk is dat de dichtheid van het dorpsstedelijke aansluit bij de kern van Numansdorp. Bij de definitieve uitwerking worden doelgroepen ingepast in een stedenbouwkundige opzet welke past bij de kern Numansdorp. Beperkte hoogbouw is passend bij de kern en zorgt ervoor dat er woningen voor alle doelgroepen zijn. Over het inpassen van parkeergelegenheid</p>

	voor het centrum kunnen we nu nog niets zeggen.
Het groene geldt dus voor de voortuinen? En de achtertuinen dan? (Tuinbuurt)	Een ruimere groene opzet is het beoogde beeld van de Tuinbuurten. In de definitieve uitwerking maken we een evenwichtige opzet. Hierin versterken doelgroepen, programma en het tuinbuurten karakter de landelijke uitstraling.
Tot hoe hoog wordt er gebouwd? (Getijdenzone)	De maximale bouwhoogte in het deelgebied getijdenzone is 18 meter bij accenten, en anders 13 meter.
Welke leeftijdsklasse wordt hierin gehuisvest? (Getijdenzone)	Dat is nu nog niet bekend.
Waarom hoogbouw aan het water? draai dit om, dit ontnemt al het zicht op de omgeving	Door de geringe woningdichtheid zal er voldoende zicht op de omgeving blijven in de getijdenzone.
Dijkhuizen zijn naar het plan gebouwd met uitzicht. Hoe gaat mijn privacy geborgd worden, hoe dicht komt de bebouwing op onze huizen te staan?	De plannen zijn nog niet ver genoeg uitgewerkt om te kunnen zeggen hoe ver de woningen van de bestaande dijk komen te staan.
Erven	
Hoever komen de woningen van de bestaande dijk te staan en tot hoe hoog mag er gebouwd worden?	In het deelgebied Erven worden woningen in een ervensfeer geplaatst. Afhankelijk van het benodigde programma en doelgroepen kan aansluiting worden gezocht met de golfbaan, waarbij rekening gehouden moet worden met de tussenliggende private eigendommen.
Recent is de grond op het gebied waar de erven komen erg opgehoogd met grond waarover ik twijfel of dit wel/niet verontreinigde grond is. Wat is stevige erfbepanting en hoe ziet dit eruit. Hoe dicht worden de woningen tegen het spui gebouwd?	De plannen tot nu toe gaan nog niet zover dat op deze vraag een antwoord gegeven kan worden. Pas als de planontwikkeling verder is kunnen we hierop antwoorden.
Wordt er ook rekening gehouden met de bestaande bebouwing op de Molendijk. Nog voor dat er een goedgekeurd plan ligt is Midstate al begonnen om de grond voor een toekomstige dijk op te slaan. De indruk bestaat dat het aanleggen van een kade al is beklonken. Wordt er rekening gehouden met het vrij uitzicht dat deze woningen al sinds mensenheugenis hebben?	
Komt er ook een ontmoetingsplek?	Dat is nu nog niet bekend, maar een ontmoetingsplek nemen we mee in de overwegingen.
Ook voor senioren?	Dat is nu nog niet bekend. Er zijn over hoofduitgangspunten al afspraken

	<p>gemaakt, maar enkele zaken moeten nog verder worden verduidelijkt en uitgewerkt. Dan gaat het bijvoorbeeld om programmering (wat voor soort woningen komen er en in welke prijsklassen), fasering, maximaal aantal woningen en voorgestelde woningbouwdifferentiatie, voorwaarden gemeente t.a.v. het gebruik en exploitatie van de recreatiewoningen, waterberging, een goede ruimtelijke ontwikkeling, het realiseren van betaalbare woningen en het zorgen van een gezonde mix van woningen.</p>
<p>Wat is de maximale bouwhoogte op het deel nu voorgesteld als "erven"</p>	<p>De maximale bouwhoogte bij het deelgebied erven is 12 meter.</p>
<p>Getijdenzone</p>	
<p>De getijdenzone mag wel wat groter, er zou een uitloper moeten komen naar het Nationaal Landschap Centrum. Dat moest destijds 1m verhoogd gebouwd worden vanwege de komst van getijdewater! Op de kaart is daar niets van te zien. Recreatief medegebruik dient beperkt te worden tot overzien vanaf een wandelpad. Bootjes en andere vaarmiddelen moeten niet toegestaan zijn, anders doe je de ecologische waarde teniet. Over het gebruik van de oeverzone Hollands Diep staats niets vermeld. Het is natura 2000-gebied. Er zou een Midstateplan zijn voor een strand?</p>	<p>Met het aanbrengen van het getijdenmilieu wordt het oever- en gorzenmilieu langs het Hollandsch Diep verder uitgebreid. Dit gebied biedt ruimte voor recreatie en natuur. Door het creëren van de getijdenzone wordt ingespeeld op de klimaatveranderingen en ontstaat ruimte voor waterberging.</p>
<p>Recreatiegebied</p>	
<p>Waar komt de doorbraak te liggen voor het binnen laten van het water van het Hollandsch Diep en wat betekent dit voor de woningen aan de Veerweg? Krijgen die ook een waterkerende dijk tegenover zich of wordt de doorbraak achter de bestaande waterkering bij het fort gemaakt?</p>	<p>De plannen tot nu toe gaan nog niet zover dat op deze vraag een gedetailleerd antwoord gegeven kan worden. Pas als de planontwikkeling verder is kunnen we hierop antwoorden. De verbinding met het Hollandsch diep zal echter altijd via de dorpshaven verlopen, achter de keersluis.</p>
<p>Ook met eigen aanlegsteiger?</p>	<p>De plannen tot nu toe gaan nog niet zover dat op deze vraag een antwoord gegeven kan worden. Pas als de planontwikkeling verder is kunnen we hierop antwoorden.</p>
<p>Het recreatiegebied is nu erg groot in verhouding tot de reguliere woningen. Ik vind dat recreatiewoningen niets bijdragen aan het dorp. Kunnen dit niet gewoon betaalbare woningen worden?</p>	<p>In het plan staan twee derde betaalbare woningen waarvan 30% sociale huur. Recreatiewoningen zijn daarnaast nodig voor het mogelijk maken van de groene en waterrijke inrichting en de haalbaarheid</p>

	<p>van het gehele plan inclusief westelijke ontsluiting. De ontwikkeling van vakantiewoningen past in de visie Zuiderstrand aan de Zuidrand. De vakantiewoningen worden ondergebracht in een managementorganisatie die zorg zal dragen voor de verhuur, communicatie en beheer van de vakantiewoningen. De waterrijke opzet sluit mooi aan bij Numansdorp als Nautisch hart. Ook de lokale middenstand zal profiteren van de recreatiewoningen.</p>
<p>Is het de bedoeling dat de recreatieve woningen permanent bewoond gaan worden of wordt dit een vakantiepark? Dit i.v.m. verkeersdrukke in het weekend.</p>	<p>Nee, geen permanente bewoning van de recreatiewoningen.</p>
<p>Duurzaamheid</p>	
<p>Wat is NOM?</p>	<p>Nul-op-de Meter woningen.</p>
<p>Doelgroepen</p>	
<p>Komen huidige bewoners van Numansdorp eerder in aanmerking voor de sociale huurwoningen dan mensen buiten Numansdorp?</p>	<p>In ieder geval zijn ook de afspraken van de Woondeal en de opgave ouderenhuisvesting van toepassing. Tevens geldt dat nagenoeg alle nieuwe woningen levensloopbestendig worden gebouwd door het toepassen van Woonkeur.</p>
<p>Waarvan is de 10% bijzondere woonvormen een gedeelte? Wat is de verhouding Koop/Huur in sectoren middelduur en in de vrije sector? Welke investeerders/beleggers denkt men aan te kunnen voor huurwoningen in de 2 hoogste segmenten?</p>	<p>Voor nieuwbouwprojecten met meer dan 30 woningen geldt de norm dat 10% daarvan een bijzondere woonvorm moet zijn. Voorbeelden van bijzondere woonvormen zijn: tiny houses, geclusterde woongroepen zoals een knarrenhof, biotopen etc. De verhouding koop/huur is nu nog niet bekend maar moet volgens de norm twee derde betaalbaar waarvan 30% sociale huur. Welke investeerders of beleggers dit willen gaan doen, is nu nog niet bekend.</p>
<p>Hoe meld ik me voor De Molenpolder aan als ik wil gaan huren?</p>	<p>In deze fase is het nog niet mogelijk om aan te melden. Informatie hierover volgt in een volgende fase bij het uitwerken van de deelplannen.</p>
<p>Waarom zoveel ruimte voor recreatie(woningen) met groot tekort aan permanente woningen. En nog meer verkeersbewegingen door toeristen. Is dat echt nodig?</p>	<p>In het plan staan twee derde betaalbare woningen waarvan 30% sociale huur. Recreatiewoningen zijn daarnaast nodig voor het mogelijk maken van de groene en waterrijke inrichting en de haalbaarheid</p>

	<p>van het gehele plan inclusief westelijke ontsluiting. De ontwikkeling van vakantiewoningen past in de visie Zuiderstrand aan de Zuidrand. De vakantiewoningen worden ondergebracht in een managementorganisatie die zorg zal dragen voor de verhuur, communicatie en beheer van de vakantiewoningen. De waterrijke opzet sluit mooi aan bij Numansdorp als Nautisch hart. Ook de lokale middenstand zal profiteren van de recreatiewoningen.</p>
Algemeen	
<p>Waar is water en bodemsturend uitgangspunt? Niet buitendijks bouwen.</p>	<p>De Molenpolder is binnendijks gelegen, ook wanneer er een getijdengeul wordt gegraven. Met de getijdengeul ontstaat er juist ruimte voor waterberging, dit past bij het uitgangspunt water en bodem sturend.</p>
<p>Uitnodiging pas 17 november gepubliceerd voor uitnodiging op 20 november. Beetje kort dag toch? Worden volgende stappen eerder gepubliceerd?</p>	<p>De snelheid had te maken met het feit dat het plan voor 31/12/2023 ter inzage moest liggen. Wij nemen u mee in alle stappen die nog volgen. Het bestemmingsplan voor de Molenpolder kan alleen worden vastgesteld als ook een plan voor de westelijke ontsluitingsroute wordt vastgesteld. Wij verwachten dat in januari 2024 meer bekend wordt over de ontsluitingsroute.</p>
<p>Geef eens een schatting van het jaar van aanvang van het project Molenpolder? Wat is de concrete planning? Denk aan de sanering van 't Hoofd en van Prooijen en het bouwrijp maken. Maar ook de verkeersafwikkeling van deze polder...</p>	<p>Daar kunnen we nu nog niks over zeggen. De uitvoering is, als alles naar wens verloopt, pas over een aantal jaren aan de orde.</p>
<p>Voordat er iets gaat beginnen verwacht ik dat wij een contactpersoon krijgen die in het geval van ellende, schade, gebeld kan worden en dat deze ook daadkrachtig is iets te regelen om hier iets aan te doen.</p>	<p>Zoals altijd bij (nieuw)bouwprojecten verloopt na de start van de bouw het contact over allerlei praktische zaken met de aannemer. Dat zal in het geval van de Molenpolder niet anders zijn.</p>
<p>Wie is er aansprakelijk wanneer er schade ontstaat door grond verzet en heiwerkzaamheden?</p>	<p>Wanneer de gemeente een omgevingsvergunning verleent voor het afwijken van een bestemmingsplan kan een belanghebbende een verzoek om planschade bij de gemeente indienen. Deze aanvraag moet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van de</p>

	<p>omgevingsvergunning, ingediend worden bij het college van burgemeester en wethouders. Voor het in behandeling nemen van de aanvraag brengt de gemeente een bedrag in rekening dat u terugkrijgt wanneer een planschadevergoeding wordt toegekend. Voor de beoordeling van een verzoek schakelt de gemeente een gespecialiseerd adviesbureau in dat het verzoek inhoudelijk beoordeelt en daarover een advies uitbrengt. Daarbij betrekken zij onder andere de wettelijke eisen voor het beoordelen van een aanvraag.</p>
--	---