

Gemeente Heemskerk
Wethouder A.W.M. Schoorl
Maarten van Heemskerckplein 1
1964 EZ HEEMSKERK
eikenhof2@heemskerk.nl
C.c.griffie@heemskerk.nl

Datum **18 september 2022**
Bijlagen -
Onderwerp Reactie NUR Eikenhof 2

Geachte heer Schoorl,

Hieronder vindt u onze reactie op de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (NUR) van 7 september 2022, opgesteld door BREEN stedenbouw. De opmerkingen zijn gespecificeerd per hoofdstuk en sluiten af met een aantal algemene opmerkingen. Deze reactie is opgesteld namens 3 direct omwonenden van het plangebied.

Opmerkingen

2 Visie en Ambitie

1. Het is onduidelijk welke punten van het raadsvoorstel en het advies van de klankbordgroep wel en welke niet zijn verwerkt in de NUR. Graag ontvangen wij hiervan een puntsgewijze verduidelijking (Blz. 12);

3 Huidige situatie

1. Er wordt aangegeven dat 29.400 m² is aangewezen voor woningbouwontwikkeling. Deze oppervlakte is inclusief de groenstrook ten noorden, oosten en zuiden van de ontwikkellocatie. Van de groenstrook tussen het plangebied en de Commandeurs is herhaaldelijk toegezegd door de gemeente dat deze onaantast blijft. Recentelijk is dit ook in de klankbordgroep bevestigd, en is de toezegging gedaan de gele stippellijn die het ontwikkelgebied aangeeft hierop aan te passen. Het verzoek is om dit daadwerkelijk aan te passen in de NUR en ook de beschikbare oppervlakte hierop aan te passen. Dit betekent een aanpassing van het ontwikkelgebied van 29.400m² naar circa 23.860m². Zie ook onderstaande afbeelding;



2. De gronden met de bestemming “groen” hebben de specifieke functieaanduiding “specifieke vorm van groen - aanlegverbod”. Het bestemmingsplan “Heemskerk Buitengebied 2015” zegt hierover het volgende:

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - aanlegverbod' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- *het vellen, kappen en/of rooien van houtgewassen en houtopstanden;*
- het ontgronden, ontginnen, bodem verlagen, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden;*

9.3.3 De in lid 9.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet worden of kunnen worden verkleind en indien advies is gevraagd aan een ter zake deskundige.

Deze aanvullende bescherming in het bestemmingsplan voor gronden met de bestemming “Groen” is des te meer reden om deze gronden uit het plangebied te halen. Voor verdere aanpassing van de gronden met de bestemming “Groen” verwijzen wij u naar de aanpassingen die zijn gedaan naar aanleiding van zienswijzen en naar de uitspraak van de Raad van State (<https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RVS:2017:713>).

3. Voor de volledigheid verwijzen wij u naar het eerdere [advies](#) van de Adviescommissie voor ruimtelijke ontwikkelingen van de Provincie Noord-Holland (ARO);
4. Er wordt verwezen naar de Woonvisie Beverwijk en Heemskerk 2020, hier lijkt de Woonvisie Beverwijk en Heemskerk 2025 te worden bedoeld (o.a.Blz. 19);
5. In de NUR wordt aangegeven dat het bos rond Marquette is aangeplant (Blz. 18). Het verzoek is om de geschiedenis van het gebied niet te kort te doen en te verduidelijken dat het gebied sinds de 17e eeuw als bosgrond in gebruik is geweest. De acties van de gemeente in het verleden, onder andere door het kappen van de bomen ten behoeve van het aanleggen van een onnodige begraafplaats, laten zien dat de cultuurhistorische waarden en natuurlijk kwaliteiten van het gebied extra aandacht behoeven.

4 Nota van uitgangspunten en randvoorwaarden

1. Zie opmerking 3-1. Plangebied aanpassen aan behoud groenstroken.
2. Over de voorgestelde tweede auto entree heeft de ARO al negatief geadviseerd. Zie opmerking 3-3. Mogelijkheid daarom schappen uit NUR (Blz. 23);
3. Wij wijzen erop dat het onderzoek naar natuurwaarden in het NUR geen volwaardig ecologisch onderzoek is. In het gebied leven zeer veel (beschermenswaardige) diersoorten waar bij de ontwikkeling rekening mee gehouden moet worden (Blz. 25);
4. Eerder zijn toezeggingen gedaan over het behoud van het bestaande hekwerk tussen Eikenhof 2 en de wijk Commandeurs. Graag zien we deze toezegging verwerkt in de NUR;
5. In het advies van de KBG is opgenomen dat het straatniveau van de Kruipwilg/Eikvaren wordt gebruikt als de hoogte van het maaiveld/peil. Dit punt uit het advies is ook overgenomen. Graag zien we dit verwerkt in de NUR;
6. Er wordt gesproken over een gewenste variatie in bouwhoogte (Blz. 26). Hierbij graag de verduidelijking maken dat de laagste bebouwing aan de zijde van de Commandeurs geplaatst dient te worden om te aan te sluiten op de bestaande bouwhoogte;

7. Er wordt gesproken over een wandel- en fietsverbinding tussen de Rijksstraatweg en de Kerkweg (Blz. 27). Het is onduidelijk wat hiermee bedoeld wordt. Een doorgaande route door het plangebied is niet mogelijk vanwege de bestaande begraafplaats. De Rijksstraatweg is al direct verbonden met de Kerkweg middels de Marquettelaan en heeft bovendien een tweede verbinding via Eikvaren en Kruipwilg;
8. De raad heeft tot lagere parkeernormen besloten voor de meergeneratiewoningen. De onderbouwing hiervan is niet duidelijk. Ouderenwoningen in bijvoorbeeld Oldenzaal, Emmen, Hasselt en Gouda rekenen met significant hogere parkeernormen dan de door de gemeente Heemskerk gestelde 0,8. Op papier lijkt dit daarom nu al tot parkeerproblemen te leiden. Het is hierbij niet onrealistisch om aan te nemen dat bewoners en bezoekers voor parkeerplekken zullen uitwijken naar de naastgelegen wijk Commandeurs. Een wijk die op dit moment al haar eigen parkeerproblemen kent. De onderbouwing voor de lagere parkeernorm moet daarom worden verbeterd worden of parkeerdrukverlagende maatregelen als deelauto's moeten als harde eisen in de NUR worden opgenomen.
9. De laatste alinea van het kopje duurzaamheid lijkt ongelukkig opgeschreven (Blz. 28). Het toepassen van geothermie en PV-cellen lijkt beide logisch. Het gebruik van windmolens graag uitsluiten in de NUR;
10. Het streven om te werken met een gesloten grondbalans is niet onderbouwd en lijkt een onnodige toevoeging die die risico's met zich meebrengt (Blz. 29). Het bouwen op de terpen is ruimtelijk niet verstandig gelet op de vaststelling van maaiveld /peil (zie punt 4.5). Graag schrappen uit de NUR.
11. De nut en noodzaak van een bank en vuilnisbank(?) met wifi (Blz. 31) en de opname van deze voorziening in de NUR lijkt misplaatst. Graag schrappen uit de NUR.

ALGEMENE OPMERKINGEN

- Op 24 mei 2022 is de raad geïnformeerd over het locatieonderzoek naar het verplaatsen van kindcentrum St. Leonardus naar Eikenhof 2. Met name de oostelijke punt lijkt een zeer interessante locatie die op goedkeuring van zowel het schoolbestuur als omwonenden kan rekenen.

Bevindingen

- *Op de oostzijde van de locatie is ruimte voor een schoolgebouw en buitenruimte*
- *Bij het zoeken naar ruimte moet rekening worden gehouden met een groenstrook langs de Marquettelaan en aan de zuidzijde richting Commandeurs.*
- *Voor de bereikbaarheid van de school zal een aansluiting op de Marquettelaan of Kerkweg moeten worden gevonden. Vooruitlopend op een verkeerskundig oordeel is de inschatting dat dit zeer ingewikkeld of onmogelijk (onwenselijk) is.*
- *Ondanks dat er ruimte in de oostelijke zijde gevonden kan worden valt te verwachten dat een school in alle gevallen relatief dicht bij de bestaande woningen in Commandeurs zal liggen.*
- *Vanuit de bewoners valt weerstand vanwege privacy en geluidsoverlast te verwachten.*
- *Ook zullen bomen moeten worden gekapt in de hoek Kerkweg-Marquettelaan.*

De geel gemarkeerde bevindingen zijn eveneens van toepassing bij woningbouw. De oranje gemarkeerde bevinding is op geen enkele wijze gestaafd. Sterker nog, een grote meerderheid van de omwonenden heeft de voorkeur voor een school op deze locatie. De bevindingen over de kap van bomen of over de ontsluiting zijn niet onderbouwd of op enig onderzoek gebaseerd. Ook de opmerking over de gewenste piëteit in de nabijheid van de begraafplaats die zich niet laat combineren met een school is niet gefundeerd. Buiten de schooltijden is het rustig op het terrein, in tegenstelling tot de doorlopende activiteit van bewoners bij minimaal 84 woningen.

Uitgaande van dit onderzoek verwachten wij in ieder geval een grote inspanning vanuit de gemeente om de rust op het terrein te bewaren en een significante afstand van de nieuwe bebouwing tot de woningen aan de Kruipwilg en Eikvaren. Want wanneer deze uitgangspunten niet haalbaar zijn bij woningbouw, dan kan een school op basis hiervan niet worden afgewezen.

- De stedenbouwkundige van de gemeente Heemskerk heeft separaat gesproken met een vertegenwoordiging van het Knarrenhof over het bebouwen van een deel van het gebied op Eikenhof 2.
Het Knarrenhof refereert aan het gesprek met de stedenbouwkundige op hun eigen website, zie onderstaande quote (<https://knarrenhof.nl/heemskerk/>):

Juni 2022

De stedenbouwkundige van Heemskerk heeft zijn visie gegeven over hoe hij ziet dat het perceel ingericht zou kunnen worden. De verwachting is dat de voorkeur uitgaat naar gestapeld wonen in het groen, waarbij het groen een belangrijk verbindend element moet worden tussen de verschillende woonblokjes. Samen verantwoordelijk zijn voor je omgeving past goed bij het burgerinitiatief, zoals de ambitie is bij ons Heemskerkerhof. Gestapeld wonen wijkt wel af van het grondgebonden Aahof dat in Zwolle is gerealiseerd. Onze verwachting is dat in het plan veel kansen zijn om onze ambitie voor het Heemskerkerhof te verwezenlijken. De gemeente Heemskerk wil dit najaar de kaders vaststellen voor het project en de te doorlopen procedure, zodat in 2023 weer nieuwe stappen genomen kunnen worden. De kansen voor het Heemskerkerhof zijn dan ook volop aanwezig.

Het is ons inziens onacceptabel dat de overige leden van de klankbordgroep (KBG) niet bij dit gesprek betrokken zijn geweest. Temeer daar de KBG, waar het Knarrenhof eveneens onderdeel van uitmaakt, is ingeroepen om mee te denken over de ontwikkeling van het gehele aangewezen gebied Eikenhof 2.

Het behoeft geen nadere toelichting dat hoogbouw op Eikenhof 2 volgens de KBG onwenselijk is

Graag ontvangen wij een schriftelijk verslag van de inhoud van deze gesprekken met het Knarrenhof en de wellicht inhoudelijke uitgangspunten die meegegeven zijn voor de ontwikkeling van een (meer-) generatiehof.

- Het college heeft toegezegd een integrale visie te ontwikkelen voor de omgeving Kerkweg. De eerder gestelde deadline voor het overleggen van deze visie aan de raad was juni 2022, welke verplaatst is naar december 2022.

Wij zouden graag een toelichting ontvangen op de vraag hoe een stedenbouwkundige een kwalitatief plan kan ontwikkelen zonder een integrale visie cq totaalbeeld van de omgeving is bepaald. Kortweg, Eikenhof 2 maakt een zeer wezenlijk onderdeel uit van de omgeving Kerkweg.

Met de toezegging en de gestelde deadline door het college om december 2022 een integrale visie voor de Kerkweg aan de raad te overleggen, zullen ons inziens voorgestelde ingrijpende wijzigingen in dit gebied in dit totaalbeeld ingepast moeten worden.

- In de raadsvergadering van 23 december 2021 is een amendement van D66 aangenomen ([A2021-30](#)) voor een ruim ontwerpbestemmingsplan. Door dit amendement is het volgende punt toegevoegd aan het programma van wensen en eisen:

We voegen de mogelijkheid van een maatschappelijke functie in het plangebied toe en geven daarmee expliciet ruimte aan een eventuele uitruil van functies in de nabije omgeving, expliciet wordt hierbij gekeken naar de locatie Kerkweg 225.

Hoe verhoudt dit raadsbesluit zich tot de NUR?

- Op basis van het advies van de KBG kunnen 52 woningen op Eikenhof 2 worden gerealiseerd. Op basis van een doorgerekende proefverkaveling leidt dit tot een licht positief (financieel) resultaat. Door geheimhouding van de financiële stukken is niet te achterhalen hoe groot dit resultaat is. Het college heeft vervolgens voorgesteld om een aantal adviezen van de KBG niet over te nemen om zo meer

woningen te kunnen realiseren, namelijk 84 stuks. Een onderbouwing van het aantal woningen of van de afwijking van het advies van de KBG wordt niet gegeven. Vervolgens wordt het in het besispunt gesproken van minimaal 84 woningen. Hier worden wel hele grote, niet onderbouwde, stappen gemaakt van 52, naar 84, naar minimaal 84 woningen. Door deze opschaling wordt het speelveld voor ontwikkelaars enorm vergroot. Van een maximum aantal woningen naar carte blanche. Wij willen hierbij nogmaals benadrukken dat we ons niet kunnen vinden in het afwijken van het advies van de KBG en de verhoging het aantal woningen van maximaal 52 naar minimaal 84 woningen.

Wij verzoeken u om de reactie op onze vragen en opmerkingen voor de vaststelling van de NUR door het college, volgens uw planning november 2022, aan ons terug te koppelen. Daarnaast vragen wij u om de vragen en opmerkingen inclusief reactie vanuit de gemeente mee te nemen bij de behandeling van de NUR door het college.

Met vriendelijke groet,