

Opmerkingen/vraag trekkers
burgerinitiatief 'Knarrenhof' t.a.v.
Nota van uitgangspunten en
randvoorwaarden Eikenhof 2
Heemskerk.

Historie

- Januari 2020 is er een burgerinitiatief* ingediend bij gemeente Heemskerk om te komen tot het bouwen van een woonhof gebaseerd op het Knarrenhof** concept.
- Dit initiatief is door de volledige gemeenteraad enthousiast ontvangen.
- Medio 2021/2022 zijn er meerdere besprekingen geweest met de klankbord groep woningbouw op Eikenhof 2 Heemskerk.
- *)<https://youtu.be/MN6OKxIAOwc>
- **)<https://knarrenhof.nl/voor-wie/>

- 07-09-2022 is de nota van uitgangspunten en randvoorwaarden Eikenhof 2 Heemskerk gepresenteerd door de gemeente aan belangstellenden.

Opmerkingen door trekkers burgerinitiatief 'Knarrenhof'.

- Op pagina 23 van de NUR staat een schets waarin een zone is getekend waar een meergeneratiehof (MGH) is gesitueerd.
- ① • Op pagina 26 van de NUR is een schets te zien met doorzichten.
- Deze zienswijze komt niet overeen met het principe van een MGH.
- Ons inziens is de stedenbouwkundige geheel voorbij gegaan aan het principe van een MGH.

- Een van de belangrijkste uitgangspunten van een MGH is een gemeenschappelijke hoftuin en een gemeenschappelijk hofhuis.
- Door het splitsen van het bouwblok in 2 losse kavels wordt dit onmogelijk.
- Door de kavels voor een MGH te situeren aan de noordkant (tegen Marquettelaan) van het bouwblok zou het waarschijnlijk wel mogelijk zijn om een MGH te realiseren welke voldoet aan het MGH principe.
- Hiervoor zou de eis van doorzicht voor deze kavel niet opgaan.

Resume

- Om een MGH gebaseerd op het Knarrenhof 'principe' te kunnen realiseren op Eikenhof 2 Heemskerk is er een aaneengesloten bouwblok/kavel nodig.
- ② • De volledige gemeenteraad staat achter het Knarrenhof 'principe'.
- Wat is leidend? Wens burger(initiatief) of ideeën/wens stedenbouwkundige?

Concrete vraag:

- Kan het burgerinitiatief Knarrenhof een aaneengesloten bouwblok/kavel bekomen op Eikenhof 2 Heemskerk waar een MGH kan worden gebouwd in gedachtegoed van het Knarrenhof 'principe' ?

Concrete vraag:

- Kan het burgerinitiatief Knarrenhof een aaneengesloten bouwblok/kavel bekomen op Eikenhof 2 Heemskerk waar een MGH kan worden gebouwd in gedachtegoed van het Knarrenhof 'principe' ?
- Namens initiatiefnemers burgerinitiatief 'Knarrenhof' Heemskerk.

Gemeente Heemskerk.
Project Eikenhof-2,
Antwoordnummer 150,
1940 VG Heemskerk.

Betreft:

Reactie n.a.v. de presentatie van de concept Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (NUR) Eikenhof-2.

Datum: 19 september 2022.

Geacht Projectteam Eikenhof-2,

Ondergetekende is namens het Burgerinitiatief Knarrenhof [REDACTED]

N.a.v. het KBG overleg d.d. 6 september, waarin de NUR inhoudelijk is besproken, is door de gespreksleider geconcludeerd dat er geen gezamenlijk standpunt c.q. aanbeveling te formuleren is als gevolg van de uiteenlopende meningen van de diverse KBG leden.

Als gevolg stuur ik u hierbij mijn persoonlijke reactie, met name:

Ik begrijp dat de NUR de richting van een aantal rand-voorwaardelijke zaken aangeeft en niet een nadere detail uitwerking aangezien die door de Projectontwikkelaars nader zullen/kunnen worden ingevuld.

Echter heb ik toch een aantal vragen, opmerkingen en aandachtspunten die ik hier wil benoemen.

① P-23/26: Doorzichten, Schuurt met het Meer Generatie Hof (MGH) principe waarbij een gezamenlijke ruimten, met name een hof tuin, en een hofhuis onderdeel zijn. Aangezien dit niet mogelijk lijkt te zijn in de huidige stedenbouwkundige indeling wil ik hierbij verzoeken om te overwegen om het MGH parallel aan de Marquettelaan te positioneren zodat de gezamenlijke ruimten wel kunnen worden gerealiseerd.

② P-27: Verdiepte aanleg Parkeervoorzieningen. Zou een mooie oplossing zijn echter wil ik u wijzen op mogelijk wateroverlast door een neerslag gemiddelde dat 50mm boven normaal is. E.e.a. zoals vermeld in het Klimaat adaptieplan.

③ P-23/27: De gehanteerde Parkeernorm voor het MGH leidt er toe dat er voor 32 woningen x 0,8 = 25,6 parkeerplaatsen worden meegenomen. Dit lijkt mij zeer minimaal, zelfs als wordt betoogt dat we het principe van de leenauto's willen promoten.

④ P-27: Worden laadpalen voor Auto's en fietsen facilitair op de parkeerplaats voorzien??

⑤ P-28-30-31: De geformuleerde Duurzaamheid randvoorwaarde zijn weinig ambitieus. Er wordt wel heel veel ruimte geboden aan de projectontwikkelaar, zonder dat duidelijk is wat

de visie van de Gemeente Heemskerk is voor de resterende periode t/m 2030 om de duurzaamheidsdoelstellingen en CO2 reductie te realiseren?? Dringend verzoek om dit op een passend niveau te brengen.

Affiche: presentatie Gemeentehuis 7 september 2022.

Programma: Minimaal 84 woningen waarvan 32 MeerGeneratieHof.

Woonvisie: 30% sociale huur, 10% huur, 25% goedkope koop, 20% middel dure koop, 15% dure koop.

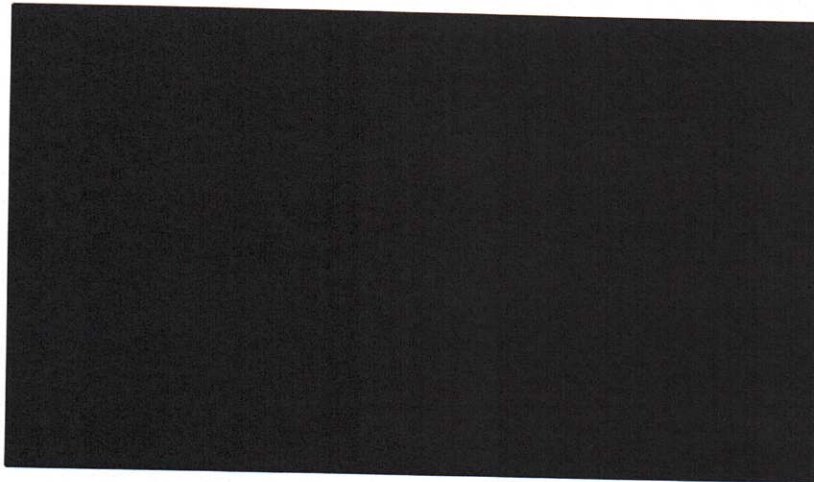
Is deze woonvisie ook van toepassing op het MGH??

Beoordeling pre-kwalificatie en projectvoorstellen van de Projectontwikkelaars.

De projectleider heeft tijdens het KBG overleg van 6 september, aangegeven dat er een team van belanghebbende en specialisten zal worden aangesteld om de inhoudelijke voorstellen van de diverse Projectontwikkelaars te beoordelen en wegen. Op voorhand wil ik hierbij aangeven dat ondergetekende inhoudelijk zou willen deelnemen in zo'n nader in te richten beoordelingscommissie!

Ik zie uw nadere ontvangst bevestiging en reactie met interesse tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Gemeente Heemskerk

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 [REDACTED],

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:2017:7113>).

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 Kruiwilg;
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 Kruiwilg 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.

- 15 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

- 16 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.

- 17 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:

- 18 *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 beslispunt 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.

19

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,

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Beste Meneer/Mevrouw,

Hierbij onze reactie op de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (NUR) Eikenhof 2 van woensdag 7 september 2022. Deze reactie is namens drie omwonenden die allen onderdeel waren van de klankbordgroep (KBG).

Onze opmerkingen en vragen:

- ① • Er staat dat het programma van wensen en eisen van de klankbordgroep de basis vormen voor de NUR. Dit zien wij helaas maar zeer beperkt terug in de NUR. De gemeente heeft haar keuzes om bepaalde onderdelen wel of niet mee te nemen in de NUR niet goed of geheel niet onderbouwd en/of met de KBG overlegd. Dit betreuren wij, omdat hierdoor veel onduidelijkheid en onzekerheid ontstaat. Ook krijgen wij hierdoor het idee niet gehoord te zijn, omdat wij belangrijke zaken moeten herhalen die al meerdere malen zijn besproken in de KBG.
- ② • Het document bevat meer afbeeldingen en opvulling dan inhoud en details, waar wij dit liever andersom hadden gezien. Verder zijn vrijwel alle afbeeldingen afkomstig vanuit de gemeente en is er niets gedaan met het aangeleverde materiaal van de klankbordgroep. Hierdoor wordt enkel de visie van de gemeente getoond en dat vinden wij een gemiste kans.
- ③ • Er wordt niets gezegd over de bescherming van de bestaande bomenrij en het hek aan de rand van de Commandeurs. Aangezien alle partijen het erover eens zijn dat deze nog resterende bosstrook bescherming verdient is het ook meer dan logisch om dit vast te leggen in de NUR (zowel tekstueel als visueel). Dit is ook ter sprake gekomen tijdens ons laatste klankbordgesprek omtrent de NUR waar is toegezegd dat dit aangepast zou worden. Dit zien wij graag gebeuren.
- ④ • Dit zou overigens voor alle 'groene' randen van het ontwikkelgebied moeten gelden, zodat voor iedereen de grenzen van het ontwikkelgebied duidelijk zijn en het groen goed beschermd is.

Verder verbaast het ons dat iets dat zo belangrijk is voor de omwonenden, dat zo vaak is genoemd en waar iedereen het mee eens was, niet in de NUR terug te vinden is. Er wordt ons elke keer gevraagd om vertrouwen en wij vinden het moeilijk om dit te geven als zelfs dergelijke duidelijke zaken zoals dit, zonder enig afstemming of toelichting niet worden meegenomen.

- ⑤ • Er staat: "Indien uit verkeersoogpunt blijkt dat er een tweede auto-entree nodig is kan dit in het ontwerp worden uitgewerkt.". Zowel de klankbordgroep als de ARO zijn hier geen voorstander van, de ARO zei hierover "De ARO vindt een tweede ontsluiting niet wenselijk, omdat deze te veel inbreuk doet op het groene karakter van de Marquettelaan". Dit is ook ter sprake gekomen tijdens ons laatste klankbordgesprek en waar is aangegeven dat de gemeente wel een reden had om deze toe te voegen, maar niet meer wist wat dit was. Tot op heden hebben wij nog geen (valide) reden gehoord. Graag deze ontwerpsuggestie uit de NUR verwijderen.

- Er wordt een wandel-fietsroutes getekend die niet realistisch is, namelijk de route richting de Marquettelaan/Kerkweg/Kruiwilg. Deze groene punt van het ontwikkelgebied wilde de ARO juist dichter en groener maken en dat is niet verenigbaar met een veilige route. Verder hebben wij begrepen uit het onderzoek naar een nieuwe locatie voor kindcentrum Leonardus dat het erg moeilijk is en ongewenst om allerlei ingrepen in het gebied te doen.

- Er wordt niks gezegd over de hoogte van het maaiveld/peil. Ook dit is ter sprake gekomen tijdens ons laatste klankbordgesprek omtrent de NUR. Hier is aangegeven dat het straatniveau van de Commandeurs wordt gebruikt als maaiveld/peil en bouwen op de terpen dus als gevolg heeft dat men minder hoog mag bouwen. Dit zien wij graag terug in de NUR.

- Er wordt kort wat gezegd over privacy en het uitzicht van omwonenden, in onze optiek is de NUR hier te kort en te vaag over. Het is nu allemaal vrij invulbaar en geeft weinig concrete eisen en dus ook geen enkele zekerheid. Het gaat de omwonenden overigens niet alleen om privacy en het uitzicht, denk bijvoorbeeld ook aan licht -en geluidsoverlast voor de omwonenden. Ook dit wordt niet benoemd in de NUR en dat zien wij graag anders.

Verder had de wethouder [REDACTED] een voorstel waar wij ons goed in kunnen vinden. Het idee was om de privacy dusdanig zwaar te laten wegen in de beoordelingscommissie dat elk voorstel hier écht rekening mee moet houden. Wij zien dit graag terug in de verdere uitwerking van de beoordelingscommissie.

- Wij zijn net als de 'toekomstige bewoners' van de klankbordgroep van mening dat het niet wenselijk is dat alle of het merendeel van de sociale huurwoningen / goedkope koopwoningen straks enkel onderdeel zijn van het meergeneratiehof. Beide percelen zouden zich individueel aan de verdeling uit de woonvisie moeten houden.

- Er wordt gesproken over het creëren van ontmoetingsplekken op een aantal punten in het gebied. Dit is niet wenselijk aangezien er sprake is van beperkte ruimte en het al moeilijk genoeg is om woningbouw te realiseren zonder het bestaand groen teveel schade toe te brengen. Daarnaast bevat het omliggende gebied en het meergeneratieconcept al (gezamenlijke) ruimtes om in deze behoefte te voorzien.

- Er wordt niets gezegd over de eis om de hoogte af te laten lopen richting de randen van het gebied (getrapte bebouwing). We zien dit wel visueel in bepaalde afbeeldingen terug, maar zien dit graag ook tekstueel vastgelegd.

- Wij zijn blij met het feit dat we ook betrokken zullen worden bij de verdere uitwerking van de plannen zoals in de beoordelingscommissie.

- Verder willen wij graag duidelijkheid over de positie van de Knarrenhof stichting in dit project. Aan de ene kant krijgen wij namelijk te horen dat de gemeente gesprekken voert met de Knarrenhof stichting en aan de andere kant is het klankbord lid opeens geen vertegenwoordiging meer van de Knarrenhof stichting, maar enkel van het burgerinitiatief. Dit terwijl dit hiervoor wel altijd het geval was. Graag zouden wij hier een toelichting over ontvangen.

Betekent dit dat de mensen die ingeschreven staan bij de Knarrenhof stichting dan nog altijd voorrang krijgen bij de woningen van het meergeneratiehof?

Tenslotte willen wij benadrukken dat wij nog altijd achter het programma van wensen en eisen staan en graag meer hiervan zouden willen herkennen in de NUR. Hopelijk is dat inderdaad het geval nadat u iedereen zijn opmerkingen en vragen heeft beantwoordt en verwerkt.

Graag zouden wij voor de vaststelling van deze NUR door het college uw reactie willen ontvangen.

Met vriendelijke groet,

■■■■■	■■■■■
■■■■■	■■■■■
■■■■■■■■■	■■■■■