

# Eikenhof 2

## Nota van Beantwoording



Reactie op ingediende zienswijzen op 1e  
concept NUR van september 2021

15 november 2022

Er zijn in totaal 4 reacties ingediend over de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden. Wij hebben de zienswijzen geanonimiseerd (zie bijlage) en de verschillende onderdelen in de zienswijze genummerd en de nummers corresponderen met de hier opgenomen tabel.

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zienswijze A | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wij hebben de kavel voor het meergeneratiehof verplaatst naar de Marquettelaan. De doorzichten die in de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (NUR) staan aangegeven zijn bedoeld om mogelijke zichtlijnen aan te geven. Afhankelijk van de ontwerpen die worden ingediend worden zichtlijnen duidelijk. Dat kan anders zijn dan in de NUR staat aangegeven.</li> <li>2. De gemeenteraad heeft 21 december 2021 besloten dat er een meergeneratiehof moet komen op Eikenhof 2 dus niet alleen een complex voor ouderen.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Zienswijze B | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zie beantwoording zienswijze A onder 1.</li> <li>2. Wij stellen niet vooraf verplicht op welke wijze de parkeervoorziening moet worden aangelegd. We willen ontwikkelaars uitdagen met oplossingen te komen die passen bij deze locatie.</li> <li>3. De gemeenteraad heeft besloten dat voor het meergeneratiehof een parkeernorm geldt van 0,8 per woning. Dit is een kader waarvan we niet kunnen afwijken omdat de raad dit heeft bepaald.</li> <li>4. De NUR is kaderstellend en richtinggevend en geen ontwerp. Omdat in de NUR staat dat het gebied autoluw moet worden ontworpen ligt het voor de hand dat de laadpalen bij het parkeerterrein worden aangelegd.</li> <li>5. De gemeente Heemskerk heeft ingestemd met het duurzaamheidsconvenant van de Metropoolregio Amsterdam. Dit convenant is toetsingskader als er straks gebouwen worden ontworpen en uitgewerkt.</li> <li>6. De Woonvisie is van toepassing op beide kavels.</li> <li>7. In de klankbordgroep van 1 november 2022 is besproken aan welke criteria leden van de beoordelingscommissie moeten voldoen.</li> </ol> |
| Zienswijze C | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Op 21 december 2021 heeft de gemeenteraad een geamendeerd raadsbesluit genomen. De in het raadsvoorstel opgenomen criteria zijn verwerkt in de NUR. Via bijgaande link onder punt 25 kunt alle betreffende stukken vinden:<br/> <a href="https://heemskerk.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/0d8040c5-890f-476d-b5a8-26d32be11ae7">https://heemskerk.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/0d8040c5-890f-476d-b5a8-26d32be11ae7</a></li> <li>2. Het projectgebied is het niet hetzelfde gebied waar gebouwd kan worden. Ter verduidelijking zullen wij in de NUR opnemen dat de huidige bomenrij aan de Commandeurs onaangetast moet blijven.</li> <li>3. We gaan de NUR hierop aanpassen.</li> <li>4. We gaan de optie voor een 2<sup>e</sup> auto-entree uit de NUR verwijderen.</li> <li>5. Een uitgebreid onderzoek zoals benoemd komt in een latere planfase (o.a. bij de opstelling van het bestemmingsplan).</li> </ol>                                                                                                                                                            |

6. Het is bestaand hek en volgens onze informatie kan aan beide kanten van dit hek worden gelopen. Zoals hierboven aangegeven wordt de huidige bomerrij in de NUR aangegeven als bebouwingsvrije zone. Dit is ons inziens afdoende.
7. De hoogte van de bebouwing wordt gemeten vanaf het bestaande maaiveld.
8. Dit punt nemen wij niet over omdat dit afhankelijk is van het totale ontwerp voor de kavels. We willen niet vooraf alles regelen om de marktpartijen uit te dagen met creatieve ontwerpen te komen.
9. Waar precies de wandel- en fietsroutes komen te lopen is aan de marktpartijen die een plan gaan ontwikkelen. In NUR worden suggesties gedaan maar die hoeven niet over te worden genomen.
10. Na het vaststellen van de NUR komt er een partnerselectieprocedure. Marktpartijen wordt dan gevraagd met mobiliteitsconcepten te komen die horen bij een lagere parkeernorm. Het besluit voor een parkeernorm van 0,8 parkeerplaats per meergeneratiehofwoning is een besluit van de gemeenteraad.
11. Wij passen de NUR hierop aan.
12. Door te werken met een gesloten grondbalans zal het aantal verkeersbewegingen tijdens het bouwproces lager zijn. De grond blijft dan ook in het plangebied.
13. Dit is illustratief opgenomen om aan te geven aan welke beelden we denken. We zullen de tekst hierop aanpassen.
14. Door de woningbouwontwikkeling en ook de eventuele bouw van een school verandert de woonomgeving. Wij hebben tijdens dit proces gemerkt dat omwonenden waarde hechten aan hun privacy en de rust in het gebied. Dat komt in de diverse reacties steeds naar voren. Een school is een activiteit die overdag voor veel reuring in het gebied gaat zorgen.
15. Er is een burgerinitiatief voor een Knarrenhof ingediend. De gemeenteraad heeft besloten dat hier een meergeneratiehof moet komen. Dit was tevens een wens van een groot deel van de klankbordgroep. Dit is voor het burgerinitiatief een ingrijpend besluit. Daarnaast is het niet mogelijk om de grond 1 op 1 te verkopen aan het burgerinitiatief vanwege het zogenaamde Didamarrest. Dit was aanleiding om een aantal gesprekken met hen te voeren over het vervolg zonder de gehele klankbordgroep.
16. Twee bouwlagen met enkele uitschieters tot 15 meter vinden wij geen hoogbouw.
17. De motie om te onderzoeken of de Leornadusschool verplaatst kan worden naar Eikenhof 2 is onderzocht. De gemeenteraad is in kennis gesteld dat dit geen goed idee is. Daarmee kan de planontwikkeling voor Eikenhof 2 weer verder. De Nota van Uitgangspunten voor Eikenhof 2 is input voor de gebiedsvisie Kerkweg.
18. Het college heeft dit onderzocht en de conclusie is dat dit geen goed idee is. De gemeenteraad is hiervan in kennis gesteld.

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              | <p>19. Hoeveel woningen het gebied kan dragen is afhankelijk van de ontwerpen die worden ingediend en de kwaliteit van die plannen. In haalbaarheidsonderzoek uit 2020 vond het toenmalige college 100 woningen mogelijk. Dit is later teruggebracht naar minimaal 84 woningen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Zienswijze D | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In het raadsvoorstel en -besluit van 21 december 2021 staat omschreven welke punten de gemeenteraad wel of niet heeft overgenomen. Dit vormt het onder andere het kader voor de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden. Het raadsvoorstel en -besluit is met de klankbordgroep besproken.</li> <li>2. De NUR geeft aan aan welke eisen marktpartijen moeten voldoen en waarop ze worden uitgedaagd. Het is aan hen om met oplossingen en details te komen die gaan we niet vooraf vastleggen omdat we gebruik willen maken van kennis en ervaring van marktpartijen.</li> <li>3. We zullen op de kaart aangeven dat de bestaande bomenrij langs de Commandeurs een bebouwingsvrij gebied is.</li> <li>4. De mogelijkheid voor een tweede auto-ontsluiting zullen wij uit de tekst verwijderen.</li> <li>5. Wij willen deze nieuwe woonbuurt zo goed mogelijk verankeren in Heemskerk. Toegankelijkheid is hierbij essentieel. Er is aangegeven dat op meerdere plekken in het gebied gezocht wordt naar een wandel- en/of fietsverbinding. Zo'n pad kan langs de bestaande bomen worden aangelegd. Waar dat precies moet komen is een opgave die in het ontwerp verder uitgewerkt moet worden.</li> <li>6. We nemen in de NUR op dat de bouwhoogte moet worden gemeten vanaf het bestaande wandelpaden.</li> <li>7. Het is aan de ontwikkelende partijen om met creatieve oplossingen te komen. In de NUR wordt hiervoor aandacht gevraagd.</li> <li>8. Beide kavels moeten voldoen aan de Woonvisie.</li> <li>9. Het openbare gebied is maximaal collectief/openbaar. Bij een ontmoetingspunten kan worden gedacht aan een bankje. Ontmoeten, elkaar leren kennen en begrijpen is goed voor de sociale cohesie.</li> <li>10. De principes zijn in de NUR opgenomen. Aan de ontwikkelende partijen de uitdaging om hier een zo mooi en sensitief mogelijk plan te maken.</li> <li>11. Wij voeren gesprekken met het burgerinitiatief Knarrenhof en een vertegenwoordiger daarvan zit in de klankbordgroep. Het burgerinitiatief wordt ondersteund door adviseurs zoals de landelijke stichting. Er komt een partnerselectieprocedure waar het burgerinitiatief aan kan deelnemen.</li> </ol> |
|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |