

VRAGEN AAN HET COLLEGE

Steller vragen:	<i>Theo Breedijk – Heemskerk Lokaal</i>
Datum	<i>13 januari 2026</i>
Nummer:	<i>TV 2026-001</i>
Onderwerp:	<i>Vragen over Masterplan Schrijversbuurt</i>
Portefeuillehouder:	<i>A. Gamri</i>
Datum antwoord:	<i>Datum: 15 januari 2026</i>

VRAGEN

Vragen over Masterplan Schrijversbuurt voor het raadsvoorstel RWK 15-01-2025

1. Reikwijdte Masterplan: Wat wordt hiermee nu vastgelegd door de raad?

Er was/is hier geen sprake van een door de raad vastgelegde NUR zoals bij de plannen Eikenhof 2 en Stationsgebied. Wordt met dit masterplan nu vastgelegd dat ook wordt voldaan aan de woonvisie Heemskerk gericht op 70 % betaalbaar (30 % SH, 15 % SK, 15 % BK, 10 % MH) en 30 % vrije sector (15 % VK 1, 15 % VK 2)? Past dit bij de beoogde nieuwe 181 egw en 440 – 549 app?

ANTWOORD *Nee, het woonprogramma wordt niet met percentages vastgelegd in het masterplan. Het programma is bepalend voor de financiële haalbaarheid en in deze fase van de gebiedsontwikkeling zijn er te veel onzekerheden om een gedetailleerd programma vast te leggen. In de twee scenario's waar momenteel mee wordt gerekend is bruto >75% van de woningen betaalbaar waarvan >45% sociale huurwoningen. De vrije sector koopwoningen worden gelijkmatig verdeeld tussen categorie 1 en 2.*

De scenario's waar mee wordt gerekend zijn in lijn met de woonvisie.

Past het op blz. 20 genoemde 70 – 135 m² bvo per woning wel bij SH/SK en ook bij BK/MH met de trend naar kleinere bvo's voor starters en senioren?

ANTWOORD *Ja, er worden passende woningen voor de genoemde doelgroepen gebouwd. De genoemde BVO's per woning zijn een indicatie en worden nog aangepast tijdens de haalbaarheidsfase. Kleiner bouwen is mogelijk binnen de bouwvlakken.*

Of wordt het definitieve woonprogramma pas vastgelegd bij het Beeldkwaliteitsplan wat nog langs de raad komt?

ANTWOORD *Nee, in het beeldkwaliteitsplan zal ook geen definitief woonprogramma worden vastgelegd. Vanwege de lange doorlooptijd van deze gebiedsontwikkeling is enige mate van flexibiliteit nodig.*

Graag een verklaring/toelichting van de bij de kavelpaspoorten (blz. 75 e.v.) genoemde PMC 3, 5 egw en PMC 7, 8, 10 app.

ANTWOORD *Woonopmaat hanteert tegenwoordig de PMC's (Product Markt Combinaties) uit de Woonstandaard. De woonstandaard is een landelijk geldend document wat gemaakt is bij de opkomst van fabrieksmatig geproduceerde (modulaire) woningen. De woonstandaard beschrijft via de PMC's de bedoelde doelgroepen en verwachtingen aan het betreffende model woning.*

EGW (grongebonden, eengezinswoning)

PMC 3: eengezinswoning voor een gezin van 3 personen tot de tweede huuraftoppingsgrens, nu € 764 / mnd

PMC 5: eengezinswoning voor een gezin van 3 personen of meer in de middenhuur of geliberaliseerde huur, nu € > 1228 / mnd

MGW (gestapeld, meergezinswoning)

PMC 7: gestapelde woning voor 2 personen tot de eerste huuraftoppingsgrens, nu € 713 / mnd

PMC 8: gestapelde woning voor 3 personen tot de tweede huuraftoppingsgrens, nu € 764 / mnd

PMC 10: gestapelde woning voor een gezin van 3 personen of meer in de middenhuur of geliberaliseerde huur, nu € > 1228 / mnd

2. Grote mate van verdichting: Is deze geheel noodzakelijk voor de financiële haalbaarheid?

Het grondgebied van de 260 sociale huurwoningen WoM (buiten de 220 overige woningen) wordt ca. 2,5 x verdicht naar 630 – 730 woningen (90 – 100 per ha). Dit is een tamelijk impact op de 220 overige blijvende woningen in dit WoM-grondgebied en op het gehele woongrondgebied met betrekking tot bouwvolumes en bouwhoogtes nabij het centrum.

Medio 2024 was sprake van ca. 500 woningen, wat medio 2025 vanwege financiële haalbaarheid is verhoogd naar 630 woningen (klankbordgroep verslag 01-09-2025).

Graag willen we begrijpen waarom dit masterplan kennelijk zo duur is; komt dit bijv. door de inrichting met het principe van overbouwd parkeren op maaiveld en/of door de opzet van woonkavels met combinatie van egw en app?

ANTWOORD *Bij het realiseren van sociale woningbouw is altijd sprake van een onrendabele top, de financiële haalbaarheid staat per definitie onder druk. Het college wil bijdragen aan het oplossen van de wooncrisis en daarom naast herstructureren ook verdichten.*

Het verdichten van de Schrijversbuurt leidt tot een hogere parkeerdruk. De parkeerdruk kan niet worden opgelost met parkeren in de buitenruimte, op het maaiveld. Zowel bij 500, 630 als 730 woningen is het noodzakelijk om gebruik te maken van overbouwde en verdiepte parkeervoorzieningen binnen de bouwblokken. De gekozen parkeeroplossing (merendeel overbouwd) is in deze situatie de meest kostenefficiënte oplossing maar vraagt wel een grotere investering.

Het verhogen van het aantal woningen van 630 naar 730 zorgt voor een betere financiële dekking van deze gekozen parkeeroplossing. Bij de aanpassing van 630 naar 730 woningen blijft de kavelgrootte

gelijk, maar wordt de beschikbare ruimte efficiënter benut. De gekozen parkeeroplossing draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Door auto's uit het zicht te parkeren, ontstaat een leefbare wijk met meer ruimte voor ontmoeting en groen. Een bijkomend voordeel is dat de inrichting van openbaar groen in de basis goedkoper is dan de aanleg van verharding en parkeerplaatsen in de buitenruimte. Tot slot hoeft het combineren van eengezinswoningen en appartementen binnen dezelfde kavels niet kostenverhogend te zijn.

Graag een toelichting op blz. 58 met parkeren *half* onder de egw (èn de app-gebouwen?) in relatie met de bij de bij de kavelpaspoorten aangegeven *volledige* maaivelden van parkeren?

ANTWOORD *Bij kavels A1, A2, B, D, F, G en J (deels) wordt overbouwd geparkeerd op maaiveldniveau. Bij kavels C en E wordt ondergronds geparkeerd; daar is onvoldoende ruimte voor overbouwd parkeren. Kavels H, I en J (deels): regulier maaiveldparkeren zonder dek.*

3. Beslissing warmtevoorziening: Wacht deze op een eventueel groter collectief warmtenet?

Wellicht wordt niet gewacht op de beslissing van eventueel collectief warmtenet voor meerdere woonwijken (o.a. centrum). Kan in dat geval een lokaal warmtenet Schrijversbuurt (met tijdelijke gezamenlijke lokale WKO-warmtebron) later alsnog op een groter warmtenet worden aangesloten? Er wordt met stakeholders, waaronder Woonopmaat, gesproken over de mogelijkheden voor het realiseren van het warmtenet. Het is niet bekend of en wanneer het warmtenet komt. Bij het ontwerp van de Schrijversbuurt wordt rekening gehouden met verschillende technieken om aan de warmtevraag van de woningen te voldoen. Technisch is het mogelijk een lokaal warmtenet later aan te sluiten op een groter warmtenet, aandachtspunt is onder andere het verschil in temperatuur van de gebruikte bron.

4. Watertoets: Welke risico's bij een piek regenbui groter dan de berekening op 70 mm/uur?

Komt bij een piek/flits regenbui van 100 – 150 mm (Heemskerk 2014) het water op maaiveldhoogte en bestaat hierbij het risico van relevante waterschade zoals water binnen de egw (via de parkeerruimte en/of lage deurdrempels)?

ANTWOORD *Bij nieuwbouw is het uitgangspunt voor het vloerpeil 20 cm boven de rijbaan. Hierdoor kan er naast de 70mm die in de waterbergende voorzieningen past veel water op straat en maaiveld geborgen worden. Hiernaast wordt bij de hoogte-uitwerking gekeken waar het water naartoe geleid kan worden als het op maaiveld of straat komt te staan. De parkeervoorzieningen onder maaiveld zijn een aandachtspunt. Bij de hoogte-uitwerking wordt hier extra rekening mee gehouden zodat het opstuwende regenwater bij mogelijke instroomopeningen vandaan stroomt. Ook de watergang / wadi in het plan heeft een afvoerende functie en is aangesloten op de Nekslot.*

5. Participatie bewoners: In hoeverre bestaat er gemeenschappelijk draagvlak?

Helaas ontbreekt van de vele klankbordgroep verslagen een samenvatting m.b.t. het finale gemeenschappelijk draagvlak van de huidige 260 bewoners WoM en de 220 overige bewoners in het totale woongebied.

ANTWOORD *De verdeling tussen bewoners van woningen van Woonopmaat en bewoners van particuliere woningen in de klankbordgroep was bij aanvang ca. 20 om 10. Woonopmaat heeft de uitnodiging om deel te nemen aan de klankbordgroep bij omwonenden uitgezet .*

In- en omwonenden zijn na het oprichten van de klankbordgroep regelmatig geïnformeerd:

- *er zijn twee informatieavonden voor omwonenden geweest,*
- *er zijn minimaal 8 nieuwsbrieven door Woonopmaat verstuurd,*
- *er is een technisch halfuurtje (openbaar toegankelijk) voor raadsleden geweest (2023),*
- *er zijn twee raadsinformatiebijeenkomsten geweest (2024 en 2025),*
- *dit is de tweede commissievergadering over dit onderwerp (2025 en 2026).*

De leden van de klankbordgroep hebben respect voor elkaars belangen. Dat is bijvoorbeeld te lezen in het voorwoord waar twee leden van de klankbordgroep daar aandacht voor hebben.

Er zijn ook zorgen bij omwonenden. Bij de laatste klankbordgroep vergadering op 13 januari 2026 is afgesproken dat leden worden uitgenodigd om hun zorgen in een separaat gesprek onder de aandacht te brengen bij het projectteam. Deze gesprekken worden op korte termijn ingepland. In de aankomende klankbordgroep vergaderingen worden besproken oplossingen gedeeld en besluiten toegelicht. Eventuele wijzigingen kunnen worden meegenomen in de verdere ruimtelijke procedure. Het adaptieve karakter van het masterplan geeft daar ook ruimte toe. Bijvoorbeeld doordat niet alle ingetekende bouwlagen benut hoeven te worden om het maximale programma van 730 woningen te realiseren.

Tot slot wordt opgemerkt dat bij de 220 overige bewoners abusievelijk ook de bewoners van de tijdelijke woningen aan de Bilderdijkstraat zijn meegeteld (40).

Theo Breedijk, Heemskerk Lokaal, 13-01-2026.