



NOTA VAN
UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN
EIKENHOF 2
Heemskerk

COLOFON

In opdracht

gemeente Heemskerk

Studie en advies

BREEN stedenbouw

INHOUDSOPGAVE

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN EIKENHOF 2

6 INLEIDING

VISIE EN AMBITIE

12 Urgentie

12 Kwaliteit

12 Participatie

HUIDIGE SITUATIE

16 Ligging

18 Geschiedenis van de plek

19 Ondergrond

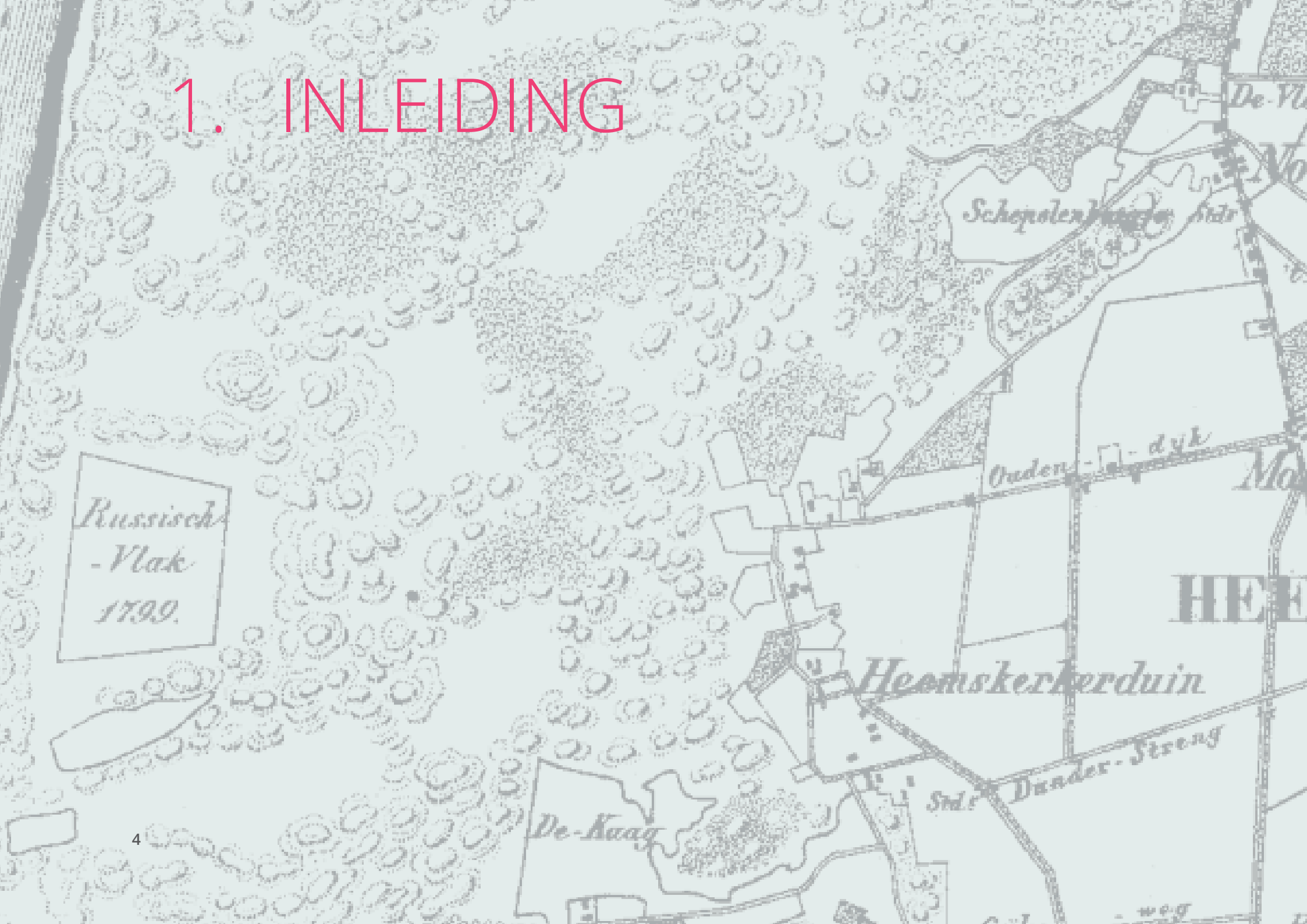
19 Beleidsdocumenten

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

22 Randvoorwaarden

24 Uitgangspunten

1. INLEIDING





Noorddorp

Marquette

De-Maten

Alkmaar

Station- Uitgees

Huis-ten-Halve

De-Hek-sloot

Westbuurt

Oosterburch

MMSKERK

Tol- Assumburg-kerk

Kerk-bank

Assumburg-kanal

Br.

Assumburg

Assumburg

Rijnenberg

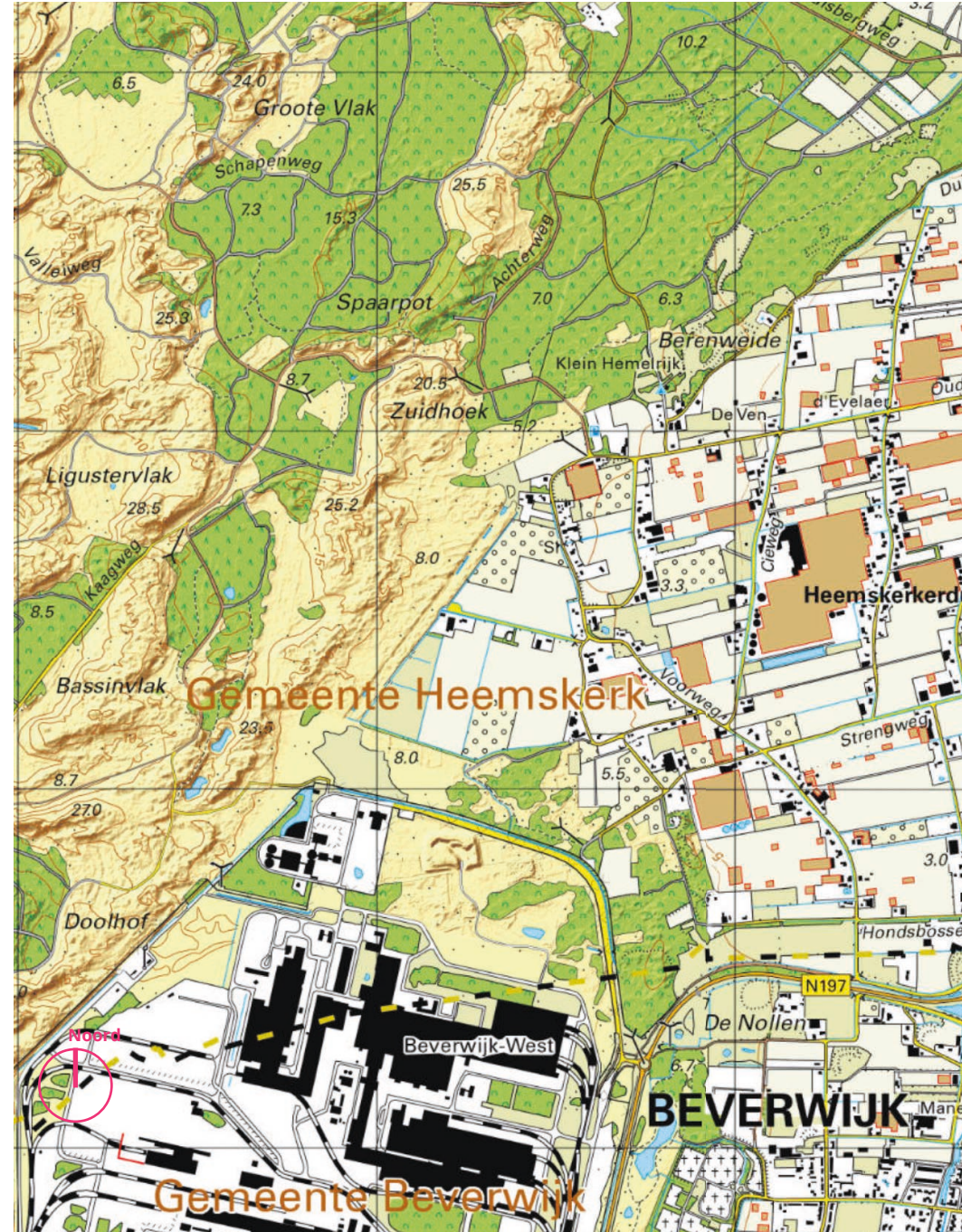
Oud-Haarlem

INLEIDING

De begraafplaats Eikenhof in het noordwesten van Heemskerk is enige jaren geleden uitgebreid met een gebied aan de overkant van de Marquettelaan. Voor de uitbreiding zijn bomen verwijderd en grafheuvels aangelegd. In de jaren daarna is er weer veel en divers groen terug gegroeid. De gemeente heeft een doorrekening laten maken op de te verwachten vraag naar begraafplekken. De getallen laten zien dat Eikenhof 2 (de uitbreiding) slechts gedeeltelijk in gebruik zal worden genomen.

In 2021 is een haalbaarheidsstudie voor woningbouw uitgevoerd. Op 21 december 2021 heeft de gemeenteraad besloten om het terrein deels als begraafplaats te reserveren en het overige deel voor woningbouw te bestemmen. De conclusie hiervan is dat woningbouw ruimtelijk en financieel mogelijk is. De raad heeft ook besloten dat de woningbouwmogelijkheden verder kunnen worden onderzocht, maar in samenspraak met een klankbordgroep. In die groep zitten direct omwonenden, potentiële kopers en huurders en een vertegenwoordiger van het burgerinitiatief Knarrenhof. Het participatietraject heeft geleid tot een advies aan de raad. De raad heeft de meeste elementen van dit advies overgenomen.

Op basis van het raadsadvies is deze Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden Eikenhof 2 opgesteld.









2. VISIE EN AMBITIE



Urgentie: woonvraag!

Anno 2022 is er een grote vraag naar woningen in Nederland en in Heemskerk is dit ook het geval. Er zijn in de regio echter beperkte mogelijkheden. Heemskerk en aangrenzende gemeenten zijn naarstig op zoek naar mogelijkheden voor woningbouw. Eikenhof 2 is een van de locaties. De gemeenteraad heeft besloten dat hier minimaal 84 woningen moeten komen. Eikenhof 2 is daarmee een middelgrote ontwikkellocatie.

Kwaliteit

Naast kwantitatieve mogelijkheden is de gemeente ook nadrukkelijk op zoek naar mogelijkheden om een kwalitatief en aantrekkelijk woonmilieu te kunnen ontwikkelen. Eikenhof 2 heeft alles in zich voor een onderscheidend woonmilieu: er is groen aanwezig, het is een rustige omgeving en de voorzieningen liggen op fietsafstand.

De ambitie van de gemeente is om op Eikenhof 2 een optimaal aantal woningen in een ontwikkelconcept dat het best aansluit bij de aanwezige groene omgeving te laten ontwikkelen.

Participatie

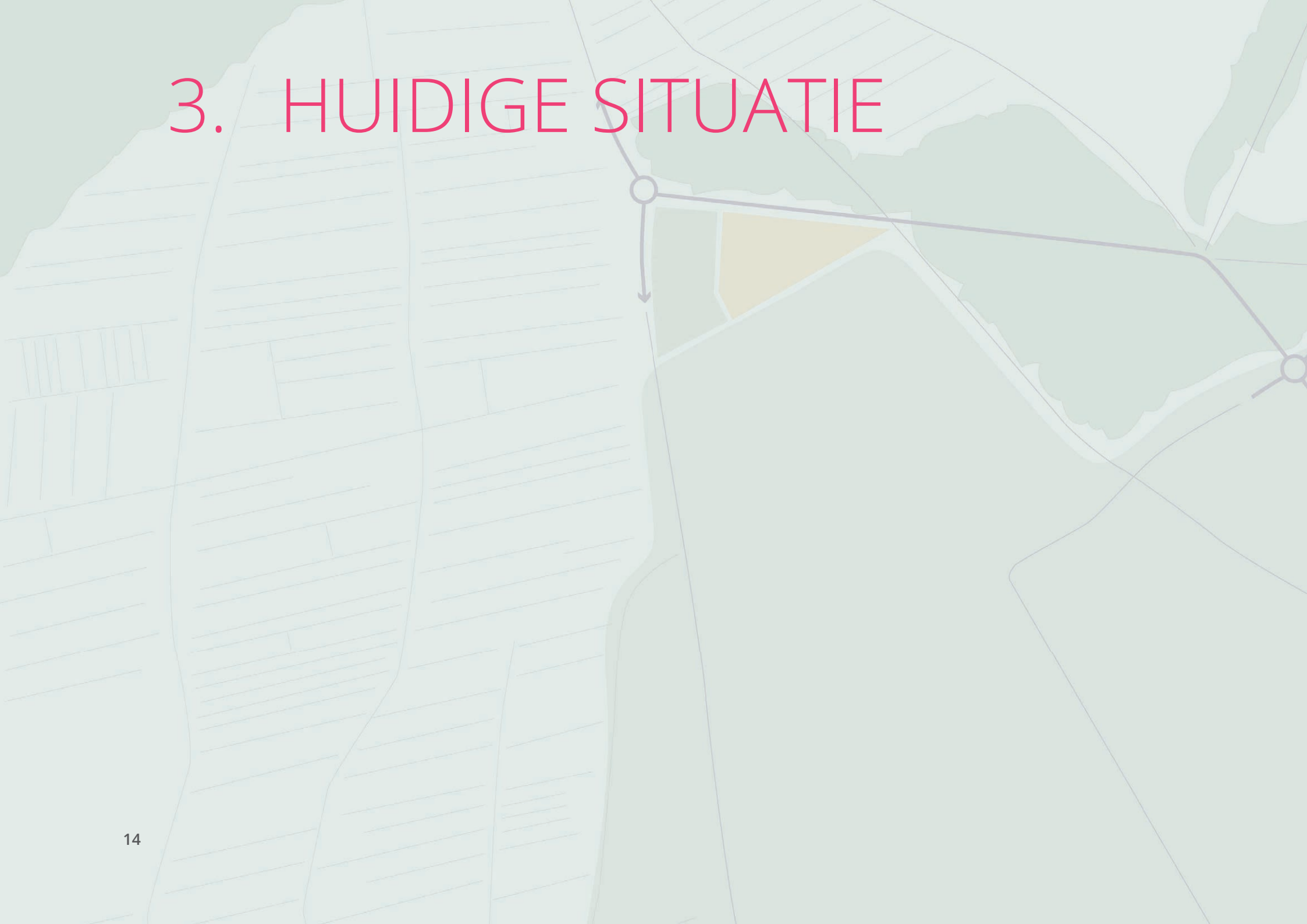
Hiervoor is een klankbordgroep in het leven geroepen. In de klankbordgroep zitten een aantal bewoners van de zuidelijk gelegen

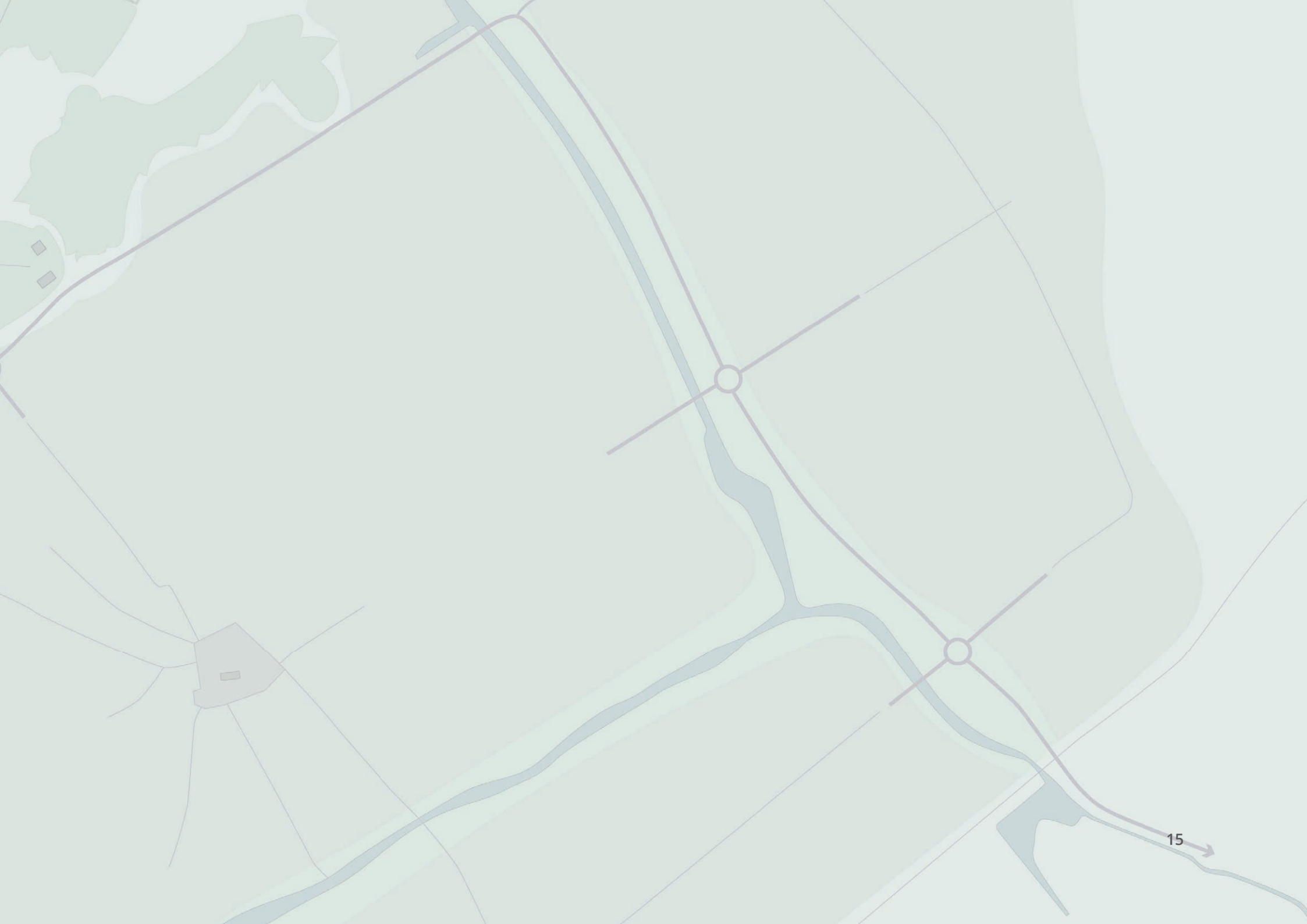
woonbuurt Commandeurs, een aantal woningzoekenden en een vertegenwoordiger van het burgerinitiatief Knarrenhof. Ondersteund door de gemeente hebben zij een aantal harde eisen en wensen voor woningbouwontwikkeling in Eikenhof 2 opgesteld. Deze eisen en wensen vormen de basis voor deze nota van uitgangspunten en randvoorwaarden.



Referentie van een kwalitatieve woningbouwontwikkeling in een groene context: Kerckenbosch

3. HUIDIGE SITUATIE







Ligging

Het gebied ligt aan de noordwestelijke rand van het bebouwde gebied van Heemskerk. Eikenhof 2 is 4,5 ha groot. Hiervan is 2,94 hectare voor woningbouwontwikkeling aangewezen. De zuidgrens wordt bepaald door achtertuinen van woningen van de Kruipwilg, onderdeel van Commandeurs. Langs de noordgrens ligt de Marquetetelaan. Dit is een van de historische wegen richting kasteel Marquette. De westzijde wordt begrensd door de Rijksstraatweg, een doorgaande weg die de binnenduinrand volgt. De west – en zuidzijde wordt begrensd door stevige bomenrijen. De zijde van de Marquetetelaan wordt ook begrensd door groen, maar dit is een stuk transparanter dan de andere zijden.



Geschiedenis van de plek

In alle gesprekken die over dit ontwikkelgebied zijn gehouden is de historie aangehaald. Marquette, de bossen en wegen komen vaak als eerste aan de orde. Marquette is een overgebleven versterkingen op het grensgebied van de West Friezen en het graafschap Holland. Tot 1274 was er spanning en strijd tussen deze groepen. Uiteindelijk gaven de Friezen zich gewonnen.

De vestingen stonden achter de duinen op een oude strandwal. Achter de duinen werden groentes en fruit geteeld. In de omgeving van het huidige Heemskerk was de aardbeienteelt succesvol. De aardbeien werden verhandeld in Beverwijk.

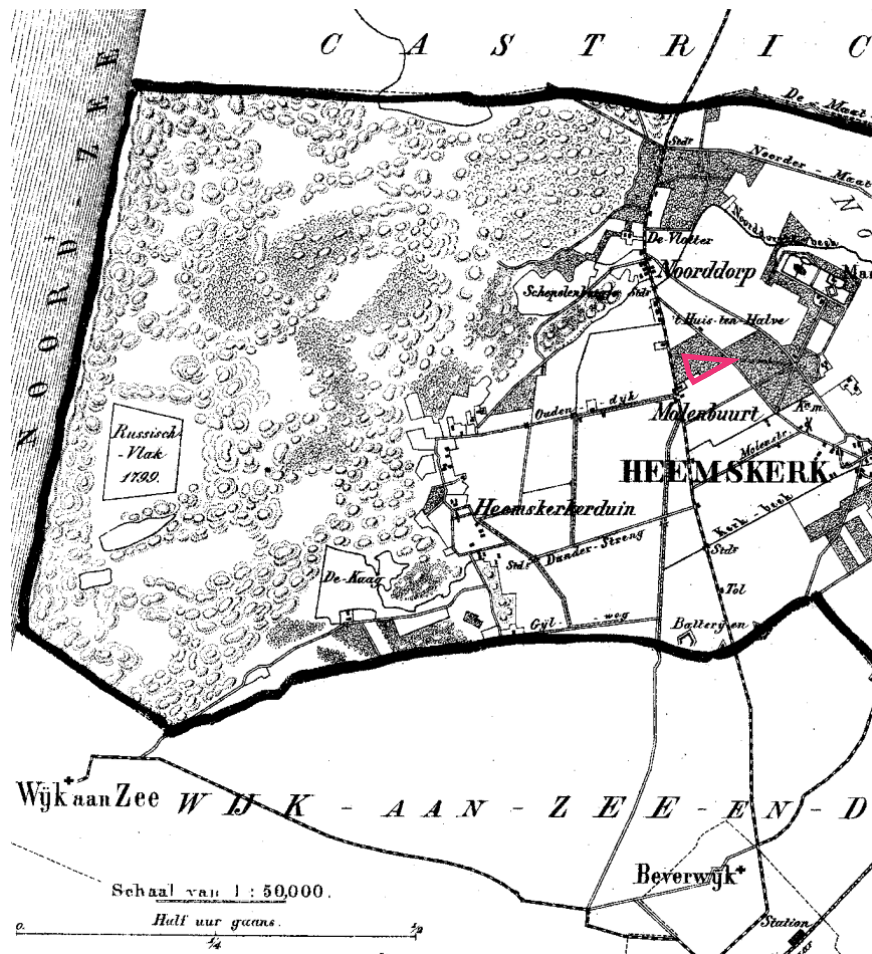
Eind 1900 werd de st. Laurentiuskerk en het Maria Klooster gebouwd en woonden er ca 3.000 mensen in Heemskerk. Na de Tweede Wereldoorlog hebben Heemskerk en Beverwijk een groeisput doorgemaakt. De komst van de hoogovens hebben veel gezinnen aangetrokken. Tussen 1960 en 1968 groeide Heemskerk van 11.000 naar 25.500 inwoners. Momenteel wonen er ca 39.000 mensen.

In de meer recente geschiedenis is Eikenhof 2 een aantal keer naar de hand van de mens gezet. Het bos rond Marquette is aangeplant. Een groot deel van de bomen zijn rond 2013 gekapt om plaats te maken voor een begraafplaats. Nu staat de volgende transformatie voor de deur: bouwlocatie voor woningen.



Ondergrond

De ontwikkellocatie ligt op een oude zandrug. Een paar honderd meter in oostelijke richting lag het uitloopgebied van het Oer IJ. Kasteel Marquette ligt in het voormalige uitloopgebied. Tussen het Oer IJ en de zandgronden liepen en lopen een aantal beekjes. De beekjes kruisen de locatie niet.



Beleidsdocumenten

Het huidige gebruik is vastgelegd in het bestemmingsplan Heemskerk Buitengebied 2015. Hierin staat beschreven dat het kerngebied een maatschappelijke bestemming heeft (begraafplaats). De randen om het gebied hebben de bestemming groen. Voor de gehele locatie geldt de waarde 'archeologie'. Dit houdt in dat de archeologische waarde beschermd en veiliggesteld moet worden. Tijdens de aanleg van de nieuwe grafheuvels zijn proefsleuven gegraven.

In het vigerende bestemmingsplan wordt de locatie onder 'buitengebied' geschaard. Met de provincie Noord-Holland wordt overlegd over ontwikkelmogelijkheden. De ARO heeft aangegeven dat woningbouwontwikkeling op deze locatie voorstelbaar is. De verdere uitwerking vindt in overleg met de ARO plaats.

Voor een woningbouwontwikkeling zal een bestemmingsplanwijziging nodig zijn. Voor de inrichting zijn onder andere de volgende documenten van belang:

- **Woonvisie 2020 Beverwijk en Heemskerk** – doelgroepen en gebouwtypologieën
- **Groenbeleidsplan** – type groen en gebruiksmogelijkheden
- **Verkeers en vervoersplan** – weghiërarchie inrichtingsprincipes
- **Parkeerbeleidsplan** – parkeereisen auto en fiets
- **Klimaat adaptatieplan** – inrichtingsprincipes tegen hittestress en piekwateroverlast.

4. NOTA VAN UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

The image is a grayscale architectural site plan of a building complex. A large, irregularly shaped area on the right side of the plan is highlighted in a light green color. This highlighted area contains several large, rectangular building footprints and internal courtyards. The rest of the site plan shows various other building footprints, courtyards, and what appears to be a road or driveway running vertically through the center. The overall layout is dense and organized.



RANDVOORWAARDEN

Plangebied

Negen grafheuvels blijven in gebruik en gereserveerd voor begraven. Het gebied ten oosten van deze heuvels komt voor herontwikkeling in aanmerking. De te handhaven begraafplaats is 15.400 m² in omvang. Het ontwikkelgebied meet 29.400 m². De bestaande parkeerplaatsen worden voor gezamenlijk gebruik ingezet. Dit gebied is 1.500 m² groot.

Programma

Het woonprogramma wordt verdeeld conform de Woonvisie 2025

Beverwijk en Heemskerk:

- 30% sociale huur
- 10% huur
- 25% sociale koop (conform doelgroepenverordening)
- 20% middeldure koop
- 15% dure koop



Het aandeel sociale woningen wordt als minimum gehanteerd. De financieringscategorieën worden bij voorkeur zo optimaal mogelijk gemixt (geen scheiding tussen goedkoop en dure woningen).

Voor betaalbare woningen hanteren wij de grens van 85% NHG-grens uit 2022. In 2023 herijken we onze doelgroepenverordening, waarbij de prijsgrens van 'betaalbare woningen' mogelijk wordt aangepast.

Een vast programmapunt in de gebiedsontwikkeling zijn 32 meergeneratiewoningen. Dit is een woonvorm waarbij mensen ervoor kiezen om naast een zelfstandige woning gemeenschappelijke ruimtes, buitenruimte of voorzieningen te delen en om te zien naar elkaar.

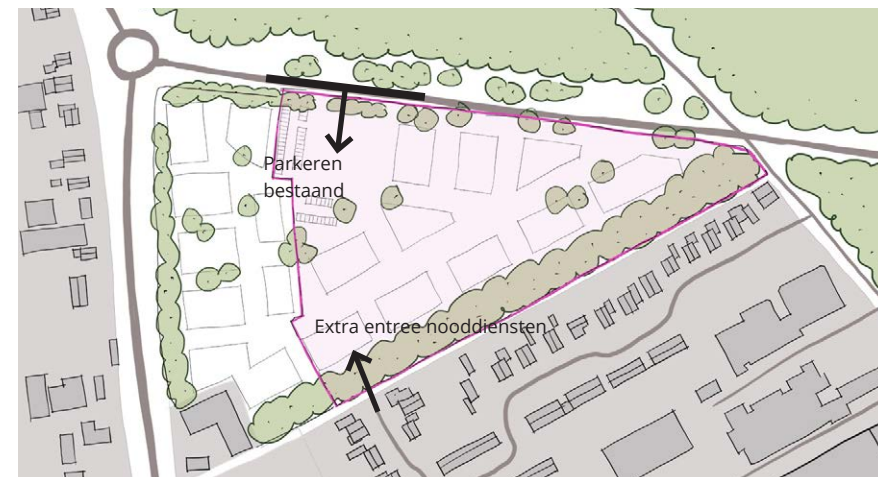
In de selectieprocedure voor een ontwikkelende partij zal het plangebied in drie onderdelen worden opgesplitst: een gebied waar de meer generatiewoningen kunnen worden ontwikkeld, een gebied voor de overige woningen en een gebied waar de parkeeroplossing zal worden ingericht. Op de kaart hiernaast worden de drie gebieden aangeduid. De gele stippellijn op de kaart geeft een uiterste bebouwingslijn aan.

Gebiedsentree en parkeren

Bij de gebiedsontwikkeling wordt ervan uitgegaan dat de bestaande gebiedsentree en parkeervoorzieningen worden gebruikt en uitgebreid met benodigde nieuwe parkeerplekken.

Nooddiensten krijgen de mogelijkheid om de Eikvaren als tweede entree te gebruiken. Deze entree wordt geschikt gemaakt voor langzaamverkeer en nooddiensten, maar afgesloten voor auto's.

Een eventuele uitbreiding van de parkeerplaats wordt ten alle tijds dubbel gebruikt (bezoekers begraafplaats, bewoners). De hoeveelheid nieuwe parkeerplaatsen hangt af van het uiteindelijke aantal woningen en het type woningen. Voor de meergeneratiewoningen heeft de raad besloten (21 dec. 2021) van de standaard normen af te wijken met een norm van 0,8 (+0,3 bezoekersparkeren). Voor de overige nieuwbouw geldt de CROW.



Participatie met klankbordgroep en belangstellenden

Er is een klankbordgroep samengesteld en zij mogen gevraagd en ongevraagd adviezen uitbrengen aan het college en de raad. De gemeenteraad beslist. Bij het ontwerpen van plannen door marktpartijen wordt de klankbordgroep eveneens betrokken. De klankbordgroep is betrokken over haar rol in het vervolgproces. Een van de mogelijkheden is dat een of twee leden van de klankbordgroep zal deelnemen in de beoordelingscommissie. Door middel van nieuwsbrieven en de projectwebsite worden belangstellenden op de hoogte gehouden van het planproces.

UITGANGSPUNTEN

Behoud en versterken groen karakter

Aan de randen van het terrein staan enkele imposante bomen. De bomen vertegenwoordigen een grote ecologische en karakteristieke waarde. Niet alle (grote) bomen zijn even vitaal. Bij de planuitwerking zal de status van de bomen nader moeten worden onderzocht om te bezien of en hoe ze in de bouwontwikkeling een plek kunnen krijgen.



Behoud groen karakter Marquettelaan

De Marquettelaan is voor de mensen uit Heemskerk een markante en herkenbare laan. De laan is onderdeel van een gecultiveerd groengebied rond Marquette en vertegenwoordigt een cultuurhistorische waarde. De algemene mening is dat er met de aanleg van grafheuvels in ingeboet op het groene karakter van het zuidelijke deel van de laan. Met de ontwikkeling op Eikenhof 2 wordt het groen langs de Marquettelaan (in het plangebied) versterkt. Bij deze uitwerking zal naar mogelijkheden voor het versterken van de cultuurhistorische waarde worden gekeken.



Natuurinclusieve ontwikkeling

De groene context is een belangrijk vertrekpunt voor de gebiedsontwikkeling. Het is echter geen decor. Het bestaande groen, nieuw groen en bebouwing gaan hand in hand. Groen, in alle facetten, wordt onderdeel van de nieuw te ontwikkelen woonomgeving. Naast het openbare groen is ruimte voor collectief groen (gezamenlijke tuinen), privégroen, groen op de daken en groen tegen de gevels. Dit maakt het karakter van het gebied sterk en levert aanknopings-



punten voor het uitbreiden van biodiversiteit en tegengaan van negatieve effecten van klimaatverandering (hittestress en piekwater).

Er is een onderzoek naar natuurwaarden uitgevoerd door bureau Endemica. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van de technische leidraad bij de partnerselectieprocedure (selectie ontwikkelaar).

Voor de uitwerking van het groen wordt verwezen naar het Groenbeleidsplan Heemskerk 2019.

Afstemmen nieuwbouw en bestaande woningen

Aan de zuidzijde van het Eikenhof 2 grenst de woonbuurt Commandeurs. De bewoners direct grenzend aan het terrein hebben tot nu toe geen directe buren gehad. Men weet dat er ontwikkeld gaat worden en dat hiermee veranderingen zullen optreden. Met de ontwikkeling zal goed naar de overgang met de bestaande wijk worden gekeken en daarbij privacy en uitzicht van omwonenden een goede plek in het nieuwe ontwerp geven.



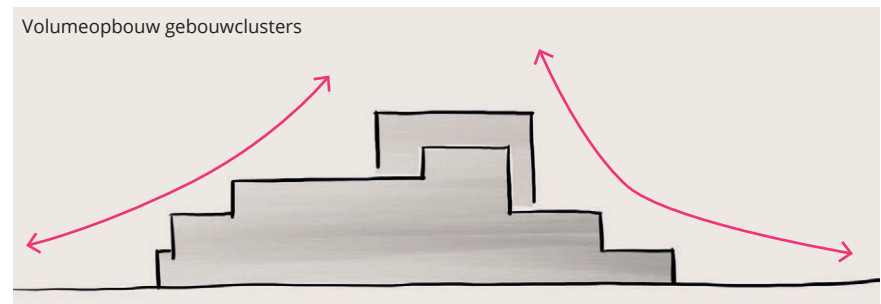
Woonmilieu wonen in het groen

De groene setting is het vertrekpunt voor het ontwerp van nieuwbouw. Het groen moet vanuit vele hoeken goed beleefbaar zijn voor zowel toekomstige bewoners, gebruikers als bezoekers. Hierbij moet gedacht worden aan doorzichten en de mogelijkheid om tussen en om bebouwing te kunnen wandelen.

Om het groen goed beleefbaar te houden worden compacte bouwtypen voorgesteld. Met een compacte opstelling en oriëntatie naar het groen ontstaat een wisselwerking tussen de bebouwing en de groene (openbare) omgeving. Er wordt daarmee bij nieuwbouw gestreefd naar een zo compact mogelijke footprint. Om de bebouwing is ruimte voor privé of collectief groen. Maar dit groen belemmert doorzichten naar achtergelegen groene ruimtes niet. De groene ruimte zal mensen uitnodigen naar buiten te gaan en daarmee de sociale cohesie in het gebied verhogen.

De gemiddelde bouwhoogte is 9 meter (gemeten t.o.v. de huidige wandelpaden) met mogelijkheden tot 15 meter (voor maximaal 30% van bouwvolume). Variatie in bouwhoogte is gewenst. Door het positioneren van de volumes en de inrichting van de plattegronden kan zowel voor de nieuwe bewoners als de bestaande omwonenden het uitzicht en privacy worden geoptimaliseerd.

De nieuwbouw is gedifferentieerd zodat er een gevarieerd beeld ontstaat. Hout kan hierbij als een belangrijk bouw materiaal worden ingezet. Materialen en details moeten een bijdrage aan natuurinclusief bouwen leveren.



Woningaantal

Minimaal 84 woningen waarvan er 32 volgens het ontwikkelconcept 'meergeneratiewoningen' worden ontwikkeld. Het principe van een meergeneratiehof wordt uitgewerkt in een bouwvorm die recht doet aan intensief ruimtegebruik, zie uitgangspunten hierboven.

Voor de woningbouw tot de NHG-grens geldt een zelfsbewoningsplicht voor drie jaar en we nemen waar juridisch mogelijk een antispeculatiebeding op. De doelgroepenverordening wordt van toepassing verklaard en krijgt zijn doorwerking in het bestemmingsplan. Waar juridisch mogelijk wordt voorrang gegeven aan lokaal woningzoekenden uit Heemskerk en Beverwijk.

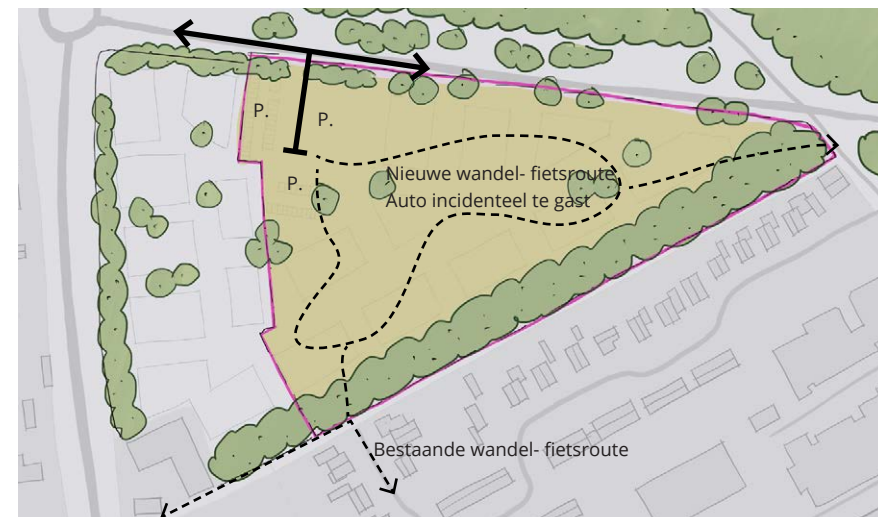
Bereikbaarheid en parkeren

Het gebied wordt optimaal verweven met wandel- en fietsroutes. Hiervoor wordt aangesloten op de bestaande verbinding ter hoogte van Eikvaren en de entree aan de Marquettelaan. Het is wenselijk een wandel- en fietsverbinding tussen de Rijksstraatweg en de Kerkweg te realiseren. Door expliciet in te zetten op wandel- en fietsverbindingen wordt aangemoedigd om de auto vaker te laten staan.

Voor de auto wordt het gebied bereikbaar via de bestaande entree van de begraafplaats. De auto wordt op de huidige parkeerplaats achtergelaten. Deze parkeerplaats zal worden uitgebreid conform het benodigd aantal parkeerplekken. Hiervoor wordt de Nota Parkeren Heemskerk 2017 gehanteerd. Om de parkeerdruk te verlagen wordt het gebruik van deelauto's gestimuleerd. Nieuwe parkeerplekken worden bij voorkeur half verdiept aangelegd zodat het parkeren niet

dominant in het zicht ligt. In de uitwerking moet ook expliciet rekening worden gehouden met de fietsparkeernormen zoals in de nota opgenomen (per woning 2 plekken plus 0,3 voor bezoekersparkeren). De raad heeft op 21 december 2021 besloten dat voor de meergeneratiewoningen 0,8 (+0,3 bezoekersparkeren) en voor grondgebonden woningen 1,6 parkeerplekken mogen worden aangehouden.

De nieuwe woningen zijn bereikbaar voor nooddiensten en incidenteel voor bezoekers. Het uitgangspunt is het gebied zo autoluw mogelijk te houden. De openbare ruimte zal primair voor wandelen en fietsen worden ingericht. Voertuigen kunnen er komen maar alleen indien noodzakelijk (iemand afzetten die slecht ter been is bijvoorbeeld). In de uitwerking moet een goede oplossing voor de bereikbaarheid voor gehandicapten worden aangegeven. Pakketdiensten gaan het gebied niet in. Bij de parkeerplaats wordt een voorziening voor het achterlaten van pakjes ingericht.



Duurzaamheid

In de opmaak van een Omgevingsvisie wordt het volgende voor een duurzame toekomst omschreven:

Heemskerk kiest voor een duurzame ontwikkeling van de gemeente en streeft ernaar klimaatneutraal te worden. Alle ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving worden hierop getoetst door middel van een gebalanceerde bijdrage aan people, planet en prosperity.

In de kern van de visie komt het thema gezondheid eveneens terug: *Heemskerk ontplooit zich in een vitale regio op een duurzame en vernieuwende manier als een groene, aantrekkelijke en dorpse gemeente.*

Voor de energiehuishouding wordt gesteld dat de gemeente in 2050 geen gebruik maakt van aardgas. Voor de gebiedsontwikkeling houdt dit in dat er gasloos zal worden gebouwd. Als belangrijk alternatief wordt aardwarmte gezien. Voor het opwekken van elektriciteit wordt ingezet op zonnepanelen.



Ontwikkeling openbaar gebied

In de punten hiervoor is het belang van het bestaande groen langs de randen van het gebied al aangehaald. In het gebied zijn grafheuvels aanwezig. De hoogteverschillen hebben bijzondere biotopen met zich meegebracht. Bij de gebiedsontwikkeling wordt behoud van deze biotopen aangemoedigd. Waar dat niet mogelijk is kan met het zand worden geschoven. Het streven is om met een gesloten grondbalans te werken.

De inrichting van de openbare ruimte is erop gericht dat dit uitnodigt om te wandelen, fietsen, spelen en relaxen. Bij de materiaalkeuze voor de inrichting van het openbaar gebied wordt rekening gehouden met de toegankelijkheid voor ouderen en minder validen.

Begraafplaats

De scheiding tussen de bestaande begraafplaats en het toekomstige ontwikkelgebied wordt vormgegeven door een hek aangevuld met een ruime groene aanplanting. Het doel is om voor de begraafplaats rust en privacy te bewaken. De vormgeving van de groenzone zal samen met de beheerder van de begraafplaats worden ingevuld.

Er komt geen doorgaande wandelroute tussen de gebieden.



Natuurinclusief en klimaat adaptief

Bij de inrichting van het openbaar gebied wordt zo min mogelijk verhard maar wel zodanig dat de toegankelijkheid voor ouderen en minder validen wordt geborgd. Het groen wordt zo divers mogelijk. Hierbij wordt goed gekeken naar de bestaande ondergrond en alleen gebruik gemaakt van inheemse plant- en boomsoorten. De inrichting van het gebied wordt zodanig vormgegeven dat het optimaal bijdraagt aan het vergroten van diversiteit in flora en fauna. Daaraan kan worden bijgedragen op, tegen en tussen de bebouwing. Hierbij kan worden gedacht aan groene daken, inbouwkasten voor vogels en insecten en een rijke diversiteit aan beplantingssoorten (habitat voor verschillende diertjes). Speciale aandacht hierbij gaat uit naar een biotoop voor de Grote vos (vlinder) die op het nabijgelegen landgoed Marquette is geconstateerd.

In het gebied is ruimte voor collectieve tuinen. Bij de inrichting hiervan moet rekening worden gehouden met bovengenoemde uitgangspunten. Gebruik van bestrijdingsmiddelen past hier niet bij.

Voor de bestrating zullen gebakken klinkers worden gebruikt. Indien voorradig, hergebruik van bestaand materiaal van elders in de gemeente.

Regenwater wordt in het gebied opgevangen en geleidelijk afgevoerd. Bij de uitwerking zal worden onderzocht of de grondslag goed genoeg is om regenwater weg te laten zijgen. De huidige bergingscapaciteit is 250-500 mm.



Vuilophaal

Afval wordt centraal bij de (huidige) gebiedsentree verzameld en opgehaald.

Meubilair

De verlichting in het gebied sluit aan bij de groene omgeving en zorgt voor minimale overlast voor dieren. Op een aantal plekken worden ontmoetingsplekken (bankje) ingericht. De plek wordt voorzien van wifi.

Kabels en leidingen

Bij de partnerselectieprocedure wordt een technische bijlage aangeleverd.



