



Eikenhof 2

Participatierapport



Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Inleiding	3
2. Participatie	4
2.1. Participatiedoel	4
2.2. Participatieruimte	4
2.3. Participatiegraad	4
3. Klankbordgroep	5
3.1 Selectieproces klankbordgroepleden.....	5
3.2 Advies klankbordgroep	5
4. Update participatieproces oktober 2021-oktober 2022 en bijeenkomsten	7
4.1 Wat hebben we gedaan in oktober 2021 – juni 2022.....	7
4.2 Nieuwsbrief	7
4.3 Bijeenkomsten na het zomerreces van 2022.....	7
5. Bijlagen	9
5.1 Raadsmemo St. Leonardusschool irt Eikenhof 2 april 2022	9
5.2 Nieuwsbrief Eikenhof 2 editie zomer 2022.....	13
5.3 Planning Eikenhof 2	14

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeenteraad van Heemskerk heeft op 18 februari 2021 kennisgenomen van het haalbaarheidsonderzoek Eikenhof 2. Gezien de grote woningbehoefte en het feit dat er beperkte bouw mogelijkheden in Heemskerk zijn streeft de raad op deze locatie naar een maximaal aantal woningen in een groene setting met respect voor de cultuur-historische waarden van de Marquettelaan. Daarbij bebouwing die op een natuurlijke manier aansluit bij de naastgelegen woonbebouwing en bebouwing passend bij de Heemskerkse schaal.

De raad heeft het college verzocht om in samenspraak met de raad, omwonenden en andere belanghebbenden een programma van wensen en eisen op te stellen op grond waarvan een ruimtelijke procedure tot wijziging van het bestemmingsplan kan worden opgestart.

1.2 Inleiding

De gemeente Heemskerk heeft goede ervaringen opgedaan met het instellen van klankbordgroepen bij ruimtelijke projecten. Om die reden is gekozen om ook voor Eikenhof 2 een klankbordgroep in te stellen. Karin Vosters is als onafhankelijk procesbegeleidster aangesteld als voorzitter van deze groep. Zij heeft onder andere veel kennis van constentbesluitvorming en zogenoemde *deep democracy* principes.

Er is gekozen om te werken met een evenwichtige klankbordgroep met in totaal zeven zetels. De zetelverdeling is als volgt:

1. Drie zetels voor direct omwonenden;
2. Drie zetels voor potentiële kopers en huurders;
3. Een zetel voor het burgerinitiatief Knarrenhof.

Vanuit de gemeente zijn de projectleider en de stedenbouwkundige aanwezig.

2. Participatie

2.1. Participatiedoel

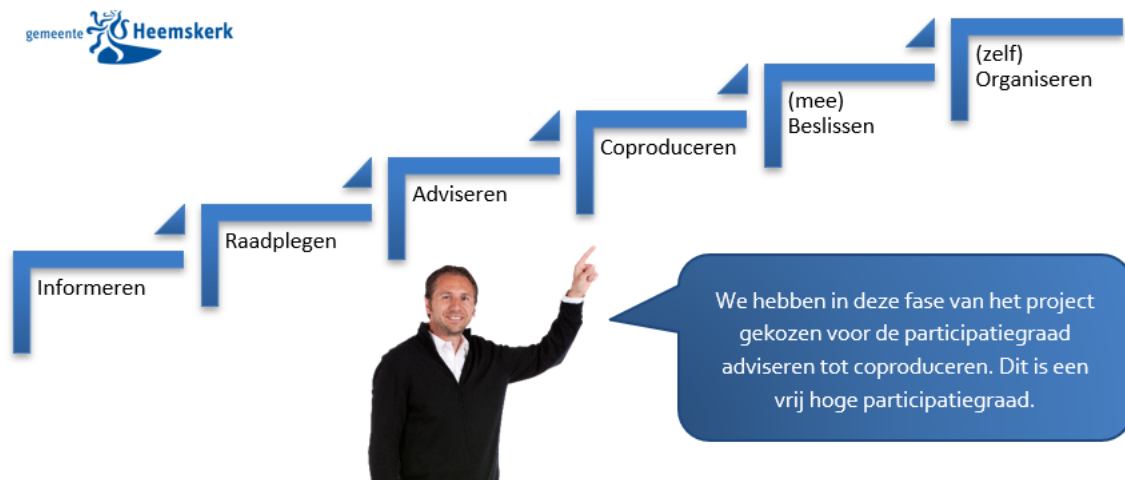
Het doel van het participatietraject in de periode januari-oktober 2022 is het vergroten van het draagvlak en het komen tot een Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden. Dit moet tot stand komen binnen de kaders voor de participatieruimte en -graad. De klankbordgroep mag zelf bepalen hoe zij al dan niet een advies aan het college en de raad formuleert. De twee vertegenwoordigers van de gemeente adviseren, al dan niet in de vorm van schriftelijke en mondelinge voorstellen, alleen de klankbordgroep.

2.2. Participatieruimte

Het raadsbesluit van 21 december 2021 geeft een belangrijk kader mee voor dit deel van het participatieproces. De raad heeft immers besloten een deel van het programma van wensen en eisen van de klankbordgroep over te nemen en heeft elementen toegevoegd. Daarnaast heeft Didamarrest gevolgen voor het burgerinitiatief Knarrenhof.

2.3. Participatiegraad

Er wordt landelijk voor het bepalen van de participatiegraad vaak gebruik gemaakt van de zogenaamde participatieladder (zie figuur 1). Gelet op de gekozen participatieaanpak bepalen we in Heemskerk vaak per projectfase de participatiegraad.



Figuur 1: participatieladder voor bepalen participatiegraad

Marc in bovenstaand plaatje “tot coproduceren” verwijderen.

We hebben in deze fase van het project gekozen voor de participatiegraad adviseren. De gemeenteraad beslist.

3. Klankbordgroep

3.1 Selectieproces klankbordgroepleden

Direct omwonenden

In het voorjaar van 2021 hebben wij alle direct omwonenden een brief gestuurd waarin wij hebben uitgelegd dat wij een klankbordgroep Woningbouw gaan oprichten. Voor geïnteresseerden is op 6 mei 2021 een digitale bijeenkomst georganiseerd. In deze bijeenkomst heeft toenmalige wethouder De Vries het raadsbesluit toegelicht. Hij heeft aangegeven dat de klankbordgroep is bedoeld om te onderzoeken hoeveel woningen maximaal mogelijk zijn in een groene setting. Bovendien heeft hij uitgelegd dat woningbouw centraal staat en geen andere te verplaatsen functies. De projectleider heeft later in zijn presentatie uitgelegd dat dit reeds in onderzocht en dat er geen alternatieve functies zijn die een achterblijvende locatie hebben waar een substantieel aantal woningen kon worden gebouwd.

Het tweede deel van de vergadering bestond uit het selectieproces voor de drie beschikbare zetels. De direct omwonenden hebben elkaar gekandideerd en uiteindelijk zijn door de groep drie mensen aangewezen.

Burgerinitiatief Knarrenhof

Dit burgerinitiatief heeft in 2020 een voorstel voor een Knarrenhof in Heemskerk voorgelegd aan de gemeenteraad. Zij vertegenwoordigen 333 personen die interesse hebben. Op 30 april 2021 is kennisgemaakt met twee vertegenwoordigers van het Heemskerkse Knarrenhof en een vertegenwoordiger van de landelijke stichting Knarrenhof. Tijdens dit gesprek is gesproken over het instellen van de klankbordgroep.

Potentiële kopers en huurders

Op facebook, in de krant en op de gemeentelijke website is een oproep geplaatst om deel te nemen aan de klankbordgroep door potentiële kopers en huurders. In totaal hebben 12 personen zich opgegeven en een motivatie gegeven waarom zij willen deelnemen in de klankbordgroep. Op 10 mei hebben we kennisgemaakt met de groep en uitgelegd wat de rol van de klankbordgroep was. Het enthousiasme was erg groot en de groep kwam in eerste instantie niet tot 3 afgevaardigden. Op 14 mei is nog een tweede bijeenkomst gepland op tot een definitieve keuze te maken. De groep heeft uiteindelijk drie mensen voorgedragen.

3.2 Advies klankbordgroep

Bij de groep was een sterke behoefte voor fysieke bijeenkomsten. Vanwege de coronamaatregelen waren de bijeenkomst van 25 mei en 16 juni digitaal. Tijdens deze bijeenkomsten is veel informatie uitgewisseld tussen de gemeente en de leden over onder andere de Woonvisie, financiële uitvoerbaarheid van het plan, soorten bebouwingen/architectuur en dichtheden, de status van het ARO-advies van de provincie, woonvormen, indeling van het openbaar gebied en waardevolle groenelementen (waardevolle bomen).

Tijdens de tweede bijeenkomst hebben de leden sfeerbeelden met elkaar uitgewisseld over woonprogramma's en inrichting van het openbaar gebied. Deze zijn bijgesloten in bijlage 1.

De derde bijeenkomst vond plaats op 7 juli 2021. Tijdens deze bijeenkomst hebben we gezamenlijk Eikenhof 2 bezocht. We hebben ter plekke een aantal paaltjes geplaatst om beter afstanden te kunnen bepalen ten opzichte van de bomenrij bij de Kruiwilg. Ook hebben we gekeken waar een langzaam-verkeerroute kan komen. De rest van de bijeenkomst is gebruikt om een concept tekstvoorstel te bespreken. Dit tekstvoorstel is in de zomerperiode verder uitgewerkt door de klankbordgroepleden tot een advies aan de gemeenteraad. De twee gemeentelijke leden van de klankbordgroep hebben dit eindadvies niet geschreven. Zij hebben alleen in de voorfasen tekstsuggesties gedaan. Op deze manier wordt geborgd dat het zuiver advies is vanuit omwonenden en andere belanghebbenden. Er is aangegeven dat dit advies integraal wordt voorgelegd aan het college en de gemeenteraad in een informele setting.

Het definitieve advies van de klankbordgroep is ingesloten in bijlage 2.

4. Update participatieproces oktober 2021-oktober 2022 en bijeenkomsten

4.1 Wat hebben we gedaan in oktober 2021 – juni 2022

In oktober 2021 heeft een informele bijeenkomst plaatsgevonden tussen raadsleden en leden van de klankbordgroep Woningbouw Eikenhof 2. De klankbordgroep heeft een programma van wensen en eisen (PWE) opgesteld en dit gepresenteerd aan de raadsleden.

In december 2021 heeft de gemeenteraad een geamendeerd raadsbesluit genomen. Hierin wordt afgeweken van het PWE en het raadsvoorstel. Daarnaast is bij raadsmeerderheid een motie aangenomen om te onderzoeken of de Leonardusschool verplaatst kan worden naar Eikenhof 2.

In januari, maart en juni 2022 zijn wij in gesprek gegaan met de stichting Knarrenhof over het geamendeerde raadsbesluit en concrete invulling voor het meergeneratiehof. Ook heeft het Didam-arrest gevolgen voor de marktbenadering (partnerselectieprocedure). Inmiddels wordt steeds concreter wat er met een meergeneratiehof wordt bedoeld. Dit gaan we opnemen in de documenten voor de partnerselectieprocedure.

We hebben ook onderzocht of de Leonardusschool verplaatst kan worden naar de Eikenhof 2. Uit dit onderzoek blijkt dat Eikenhof2 niet geschikt is voor de Leonardusschool. In bijlage XX zit het raadsmemo waarin dit verder wordt uitgelegd.

4.2 Nieuwsbrief

Op 18 juli 2022 is de zomereditie van de nieuwsbrief verspreid onder ruim 200 huishoudens rondom het project Eikenhof 2. De nieuwsbrief gaat in op de voortgang van het project, de gesprekken met het burgerinitiatief Knarrenhof, de nieuwe projectwethouder Aad Schoorl en de NUR. Zie de bijlage voor de volledige nieuwsbrief.

Het PWE, het geamendeerde raadsbesluit en de uitkomsten van de gesprekken met het burgerinitiatief Knarrenhof hebben wij verwerkt in een concept Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (NUR). De NUR geeft kaders en richtlijnen voor marktpartijen die een plan gaan uitwerken voor deze locatie.

4.3 Bijeenkomsten na het zomerreces van 2022

Klankbordgroep 6 september 2022

Op 6 september heeft een klankbordgroepbijeenkomst plaatsgevonden in het gemeentehuis in Heemskerk. Hierbij is door de projectleider en de stedenbouwkundige een toelichting gegeven op de concept-NUR. Tevens is de opzet voor de inloophbijeenkomst van 7 september besproken. Er zijn informatiepanelen gemaakt over het proces en de inhoud. De klankbordgroepleden hebben enkele suggesties gedaan voor de NUR en de informatiepanelen.

Inloophbijeenkomst 7 september 2022

Op 7 september is een inloophbijeenkomst georganiseerd. Omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden waren welkom om in gesprek te gaan met de projectleden. In totaal zijn circa 50 mensen geweest. Tevens konden de aanwezigen in gesprek met de projectleider en stedenbouwkundigen. Veel vragen konden tijdens deze inloophbijeenkomst worden beantwoord. Ook zijn nadien een aantal schriftelijke reacties ingediend die zijn verwerkt in de Nota van Beantwoording.

Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) provincie Noord-Holland 11 oktober 2022

Op dinsdag 11 oktober is de concept Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden voor de herontwikkeling voor Eikenhof 2 in deze commissie behandeld. In deze openbare vergadering was ook een klankbordgroeplid en een omwonende aanwezig. De commissieleden hebben enkele aanbevelingen meegegeven aan het projectteam. Deze opmerkingen worden verwerkt en meegenomen in het vervolgproces.

5. Bijlagen

5.1 Raadsmemo St. Leonardusschool irt Eikenhof 2 april 2022

Mogelijke locaties op Eikenhof 2



Schooloptie 1

Een optie voor het inpassen van de school op Eikenhof 2 is de noordwestelijke hoek. Dit gebied ligt direct achter de gebiedsentree en parkeervoorzieningen. Met deze keuze blijft het aangewezen onderzoeksgebied voor woningbouw optimaal beschikbaar voor de ontwikkeling van de (broodnodige) woningen. De keuze voor deze locatie zal inhouden dat het gereserveerde oppervlak voor grafvelden wordt aangetast. Dit zal mogelijk moeten worden gecompenseerd in het onderzoeksgebied voor woningbouw.

Bevindingen

- Het programma van de school is ruimtelijk niet inpasbaar op de noordelijke grafvelden. De ruimte is daarvoor te klein. Er is hier circa 2.600m² beschikbaar.
- Vanwege de nabijheid van de grafvelden (waar ook kinderengraven zijn) is het niet aan te bevelen een levendig schoolprogramma zo nabij te ontwikkelen.
- De piekmomenten van halen en brengen zorgen voor een intensief gebruik van de omgeving van de entree. Als dit gebruik parallel loopt aan mensen die het gebied in of uit willen gaan kan er op de huidige entree een bottleneck ontstaan. Dit kan vervolgens tot verkeeronveilige situaties leiden.

Conclusie

Locatie 1 is geen geschikte locatie voor een school

Schooloptie 2

Vanuit het uitgangspunt om de school goed bereikbaar te situeren kan worden voorgesteld deze aan de oostzijde van de bestaande entree te ontwikkelen. Het aantal verkeersbewegingen over het terrein blijven minimaal. De inpassing gaat ten koste van woningaantallen.

Bevindingen

- Het programma van de school is ruimtelijk inpasbaar.
- De piekmomenten van halen en brengen zorgen voor een intensief gebruik van de omgeving van de entree. Als dit gebruik parallel loopt aan mensen die het gebied in of uit willen gaan

kan er op de huidige entree een bottleneck ontstaan. Dit kan vervolgens tot verkeeronveilige situaties leiden.

Conclusie

Locatie 2 is geen geschikte locatie voor een school.

Schooloptie 3

Een derde locatie zou in de oostelijke punt gevonden kunnen worden. De inpassing gaat ten koste van woningaantallen.

De ruimtelijke mogelijkheden zijn groter dan bij locatie 1. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met wensen van de klankbordgroep die ook als uitgangspunt voor woningbouwontwikkeling zijn meegenomen: behoud en versterken van het groen langs de Marquettelaan en borgen van privacy en behoud van groen richting de woonbuurt Commandeurs.

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.

Conclusie

Ook locatie 3 kan moeilijk geschikt worden gemaakt voor de inpassingen van een school.

Schooloptie 4

Vanuit het oogpunt van goede bereikbaarheid uit alle windstreken kan er ook worden gekeken naar een locatie direct aansluitend op Eikvaren (Commandeurs). Schoolkinderen en ouders hoeven dan niet de Kerkweg en Marquettelaan over te steken.

Bevindingen

- In de zuidwesthoek van de locatie is ruimte voor een schoolgebouw en buitenruimte
- Bij het zoeken naar ruimte moet rekening worden gehouden met een groenstrook aan de zuidzijde richting Commandeurs
- Voor de bereikbaarheid van de school moet worden besloten of de auto's vanuit de zijde van de Marquettelaan mogen doorrijden tot aan de school. Als dat zo wordt, dan gaat dit tegen het uitgangspunt van een autoluwe/vrije buurt in. Zo niet, dan moeten ouders en kinderen een stukje lopen.
- Een positie aan deze zijde kan ouders verleiden om met de auto door Commandeurs te rijden. Dit is niet wenselijk voor deze buurt.

Conclusie

Locatie 4 is geen geschikte locatie voor een school

Overall conclusie

Een mogelijke inpassing van een school heeft negatieve consequenties voor het ontwikkelgebied en/of de directe omgeving en/of leidt tot bomenkap. Daarmee staat het college op het standpunt dat verplaatsing van de Leonardusschool naar Eikenhof niet wenselijk is.

Gesprek met schoolbestuur van Tabijn

Wethouder De Vries heeft namens het college gesproken met het schoolbestuur van Tabijn. Hij heeft aangegeven dat uit ons locatieonderzoek blijkt dat het niet wenselijk is dat de school wordt verplaatst naar Eikenhof 2.

Het schoolbestuur heeft aangegeven dat zij het standpunt van het kindcentrum onderschrijft dat tijdelijke huisvesting niet gewenst is. Zij geven de voorkeur aan nieuwbouw, waarbij de locatie Eikenhof 2 een van de opties is. Het college begrijpt dat standpunt.

In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) staat nieuwbouw opgenomen voor de St. Leonardus met de Prof. Van Gilseschool. Met betrekking tot dit project zijn wij in gesprek met de betreffende schoolbesturen, waaronder stichting Tabijn. We werken momenteel aan een gezamenlijke startnotitie waarbij ook de locatiekeuze van de nieuwbouw en de tijdelijke huisvesting aan de orde komt. Dit werken we vervolgens uit in een business case.

Voortgang Integrale Visie Kerkweg

Wij zijn gestart met de voorbereidingen voor een integrale visie Kerkweg. Binnenkort wordt u geïnformeerd over de voortgang hiervan.



In deze uitgave

Deze nieuwsbrief gaat over de plannen voor woningbouw op het gebied van Eikenhof 2 in Heemskerk. De gemeente informeert u graag over de stand van zaken, over de stappen die nog nodig zijn om woningbouw in deze omgeving te realiseren, en hoe huidige bewoners, geïnteresseerde partijen, kopers en huurders daarbij worden betrokken.



Participatieproces

In oktober 2021 hebben gemeenteraadsleden gesproken met alle leden van klankbordgroep Woningbouw Eikenhof 2 over het programma van Wensen en Eisen (PWE) dat de klankbordgroep heeft opgesteld. In december besloot de gemeenteraad om de wensen van de klankbordgroep een prominente plaats te geven in een Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (NUR). Op 7 september 2022 organiseren we een inloopavond voor alle omwonenden en geïnteresseerden om uitleg te krijgen over de NUR. Ook is het dan mogelijk om eventueel schriftelijk te reageren.



Knarrenhof wordt meergeneratiehof

In januari, maart en mei 2022 hebben we met stichting Knarrenhof gesproken over de ideeën van de stichting voor een meergeneratiehof op (een deel) van Eikenhof 2. Wat is een meergeneratiehof precies, wat vraagt het in termen van bebouwing en doelgroepen? En ook hebben we met hen de gevolgen van het Didam-arrest besproken. Dat is een uitspraak van de rechter die gemeenten verplicht om voor de inrichting van bebouwd gebied altijd meerdere partijen gelegenheid te geven om de grond te kopen en een plan te ontwikkelen.



Nieuwe planning

De gesprekken met stichting Knarrenhof en de vorming van een nieuw college hebben tot wat vertraging in de planning geleid. Wij verwachten dat de gemeenteraad in december 2022 een besluit zal nemen over de NUR. Een geactualiseerde planning is bijgevoegd bij deze nieuwsbrief.



Nieuwe wethouders

Na de gemeenteraadsverkiezing in maart 2022 ging in juni een nieuwe wethoudersploeg van start. Nieuw zijn Ron Suanet, Piet Burgering en Ani Zalinyan. Wethouder Aad Schoorl is een bekend gezicht. In de nieuwe collegeperiode is hij verantwoordelijk voor de woningbouwopgave op Eikenhof 2. Hij volgt daarmee wethouder Gaatze de Vries op. Aad Schoorl komt uit Heemskerk en is inmiddels al 8 jaar als wethouder betrokken bij Heemskerk. Hij houdt zich naast Eikenhof 2 onder andere bezig met economische zaken, en agrarische zaken.

Maak kennis met de nieuwe wethouders: (van links naar rechts) Aad Schoorl, Ani Zalinyan, Piet Burgering en Ron Suanet



De NUR

De wensen en zorgen van omwonenden, van de lokale initiatiefgroep Knarrenhof en gemeenteraadsleden verwerken we in een Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (NUR). De NUR is een document dat de gemeente meegeeft aan marktpartijen die plannen voor het gebied mogen gaan ontwikkelen. Na de zomervakantie bespreken we de NUR met omwonenden, bedrijven en mensen die graag in het gebied zouden willen wonen.



Leonardusschool niet naar Eikenhof 2

We hebben onderzocht of de Leonardusschool verplaatst kan worden naar Eikenhof 2. Dat blijkt geen goed idee te zijn, onder andere vanwege de dynamiek rondom een school en het effect op het aantal mogelijk te bouwen woningen.



🌐 [Heemskerk.nl](https://www.heemskerk.nl) (zoek op Eikenhof 2)

✉️ Eikenhof2@heemskerk.nl

☎️ 14-0251

5.3 Planning Eikenhof 2

april
2022



Eikenhof 2 Indicatieve planning

jun
2022

Gesprekken Knarrenhof /
meergeneratiehof



Afronding ambtelijke NUR

jun-jul
2022

jun-sep
2022

Voorbereiding leidraad
marktselectie



Participatie NUR

sep-okt
2022

nov
2022

Vaststellen NUR door
college



Vaststellen leidraad
marktselectie door college
en informeren van de raad

dec
2022

dec
2022

Vaststellen NUR door de
raad



Start marktselectie

jan
2023

mei-jun
2023

Selectie aantal
marktpartijen



Marktpartijen werken
plannen uit

jul-sep
2023

okt-nov
2023

Keuze best uitgewerkt plan
door beoordelingscommissie
en college



Besluitvorming raad

dec
2023

jan-feb
2024

Contractering

