

RESULTATEN

HAALBAARHEIDSONDERZOEK WONINGBOUW

CASUS **EIKENHOF 2**, HEEMSKERK



14 december 2020

BREEN STEDENBOUW - COUP URBAN PRODUCERS - MODCITY

COLOFON

In opdracht van

Gemeente Heemskerk
Henk de Ruiter (projectleider)

Opgesteld door

John Breen (BREEN stedenbouw)
Marijn Spoelstra (COUP urban producers)
Robin Seijdel (ModCity)

Vormgeving en verbeelding

BREEN stedenbouw

INHOUD

4	1. KANSEN VOOR WONINGBOUW IN HEEMSKERK
8	2. WONINGBOUWMOGELIJKHEDEN
9	3. BESTAANDE SITUATIE EIKENHOF 2
14	4. ONTWIKKELMOGELIJKHEDEN VOOR WONINGBOUW
18	5. RESULTATEN PARTICIPATIE
	BIJLAGE
20	VERKENNING LOCATIE (WORKSHOPS)

1. KANSEN VOOR WONINGBOUW IN HEEMSKERK

AANLEIDING

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt ook in Heemskerk toegenomen. De gemeenteraad heeft daarom besloten een onderzoek naar woningbouw mogelijkheden uit te laten voeren voor vijf locaties. De ambitie daarbij is om die ruimte binnen de dorpsgrenzen te vinden.

Binnen het bebouwde gebied van Heemskerk zijn vijf potentiële ontwikkellocaties voor woningbouw aangewezen. In dit onderzoek is één locatie nader verkend: begraafplaats Eikenhof 2.

Een onderzoek, geen plan

De planvorming van de bovengenoemde locaties is in fasen opgeknipt. We zitten nu in fase 1, de initiatiefase. In deze fase draait het om het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek. In dit onderzoek zijn op een integrale wijze de ruimtelijke, programmatische, financiële en strategische ontwikkelmogelijkheden onderzocht. Dit noemen we ook wel 'rekenen en tekenen'. De eerste resultaten zijn gedeeld en besproken met belanghebbenden (buurtbewoners) en belangstellenden.

Er zijn massastudies uitgevoerd om meer inzicht te krijgen in mogelijke programmeringen en de financiële consequenties daarvan. Ook is onderzocht welke ontwikkelstrategieën mogelijk zijn. De resultaten worden in dit document voorgelegd.

De ruimtelijke en financiële inzichten in deze fase zijn grof en moeten als een bandbreedte worden gezien.

KADERS WAARBINNEN IS VERKEND

1. Een thuis voor iedereen, Woonvisie Beverwijk-Heemskerk 2025

Binnen de gemeente Heemskerk wordt specifiek naar mogelijkheden voor starters en senioren gekeken. Betaalbaarheid is hierbij een belangrijk criterium. Voor iedere te onderzoeken locatie wordt bovendien de volgende verhouding aan financieringscategorieën als uitgangspunt genomen:

- 30% sociale huur
- 10% huur
- 25% goedkope koop
- 20% middeldure koop
- 15% dure koop

2. Kern van de Visie Heemskerk, Omgevingsvisie 2040

- Een aantrekkelijk Heemskerk om in te wonen en te werken;
- Een gezond Heemskerk voor mens, plant, dier en de aarde;
- Een mobiel Heemskerk met schone manieren van vervoer en veilige verbindingen;
- Een levendig Heemskerk dat plezierig is om te bezoeken en in te verblijven;
- Een karakteristiek Heemskerk dat trots is op haar identiteit, haar landschap en haar historische elementen.

3. Grondbeleid

- Afhankelijk van de situatie wordt gekozen voor actief of passief grondbeleid. Faciliterend waar kan, actief waar moet

4. Grondprijzenbrief

- Bepaling van grondprijzen in Heemskerk

5. Omgaan met hemelwater

- Realiseren van een klimaatbestendige leefomgeving in 2050
- Bereiken door klimaatadaptatieplan: maatregelen die nodig zijn op het gebied van wateroverlast, hittestress, droogte en overstroming

6. Nota Parkeren Heemskerk

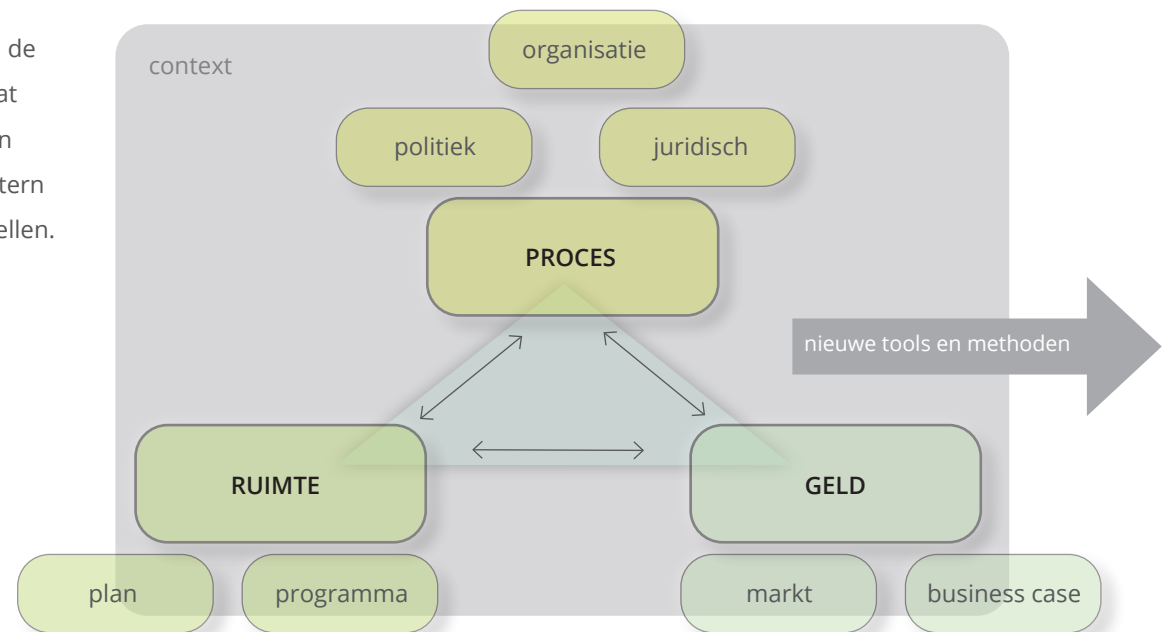
- Inbreiding, kwaliteit, dubbelgebruik, het faciliteren van de economie en mobiliteit en het opwaarderen van de openbare ruimte zijn hierbij de kernbegrippen, waarbij behoud van de kwaliteit van het landschap een voorwaarde is.
- De ambitie is om meer mensen op de fiets te krijgen.
- Klimaatadaptatie/vergroenen en waterdoorlatendheid van parkeerruimte
- Gratis parkeren blijft het uitgangspunt



INTEGRALE BENADERING: WORKSHOPS

Bij de haalbaarheidsstudie zijn de belangrijkste aspecten (massa, programma, financiën, strategie) vanaf het begin meegenomen en integraal afgewogen. Hierdoor zijn de projecten direct in de meest kansrijke richting vertrokken, waardoor de fasen daarna beter, sneller, met meer draagvlak en uiteindelijk met minder kosten en risico's kunnen worden doorlopen. Door de integrale aanpak is fase 1 kort maar toch grondig en wordt het een proces- en projectversneller en -verbeteraar.

Verschillende ambtelijke disciplines hebben deelgenomen aan een interne workshop. Hiermee zijn alle relevante disciplines bij elkaar gebracht en zijn de kansen daarmee integraal besproken. De workshop zorgt er tevens voor dat de verschillende disciplines begrip krijgen voor ieders inbreng, standpunten en oplossingsuggesties. Verkenningen krijgen hiermee van meet af aan intern draagvlak en begrip. Dit kan het vervolgproces van planontwikkeling versnellen.





Ligging Eikenhof 2 aan de rand van Heemskerk

Eikenhof

Eikenhof 2

Centrumgebied

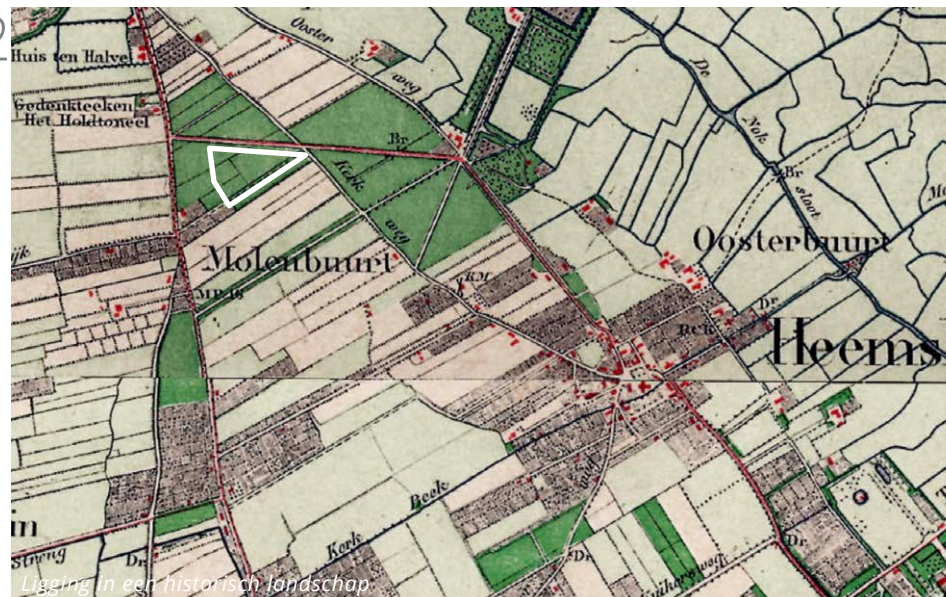
2. WONINGBOUW MOGELIJKHEDEN

Het onderzoek laat zien dat op (een deel van) Eikenhof 2 relatief snel een woningbouwontwikkeling voorstelbaar is. De gronden binnen dit gebied zijn ongebouwd en in eigendom van de gemeente. Met een passend woningbouw- en groenplan voor deze locatie en een zorgvuldig participatieproces met belanghebbenden (onder andere de beheerders van de begraafplaats en de bewoners aan de zuidzijde van het gebied) worden mogelijkheden voor het ontwikkelen van circa 100 woningen gezien.



3. BESTAANDE SITUATIE EIKENHOF 2

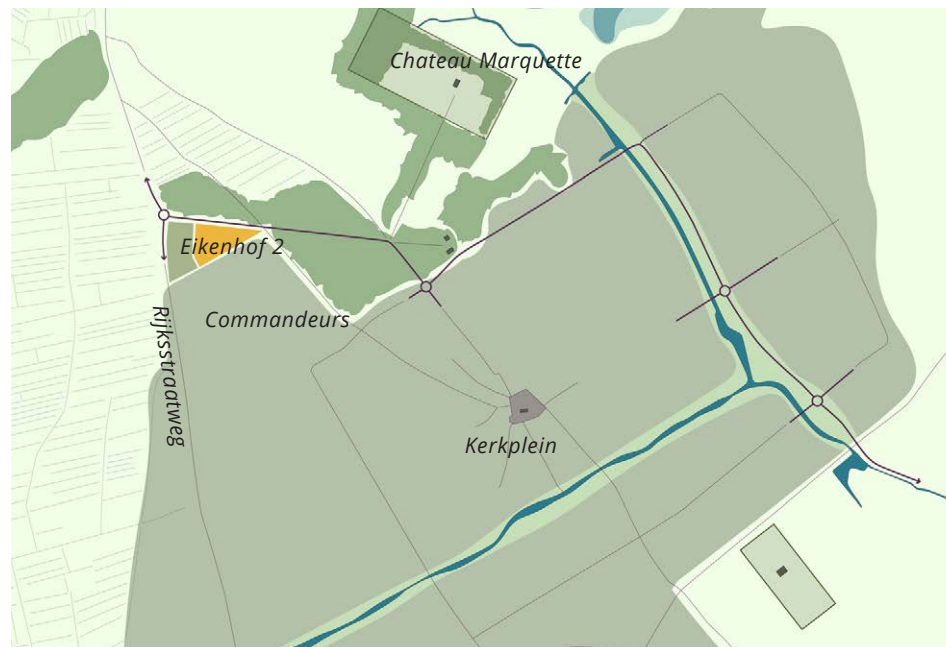
Ligging:	In een groen deel van de noordwestelijke dorpsrand
Gebruik:	(reservering voor) begraafplaats
Omvang:	26.700m ²
Bebouwd:	niet
Eigendom:	gemeente Heemskerk
Staat:	goed ingericht groengebied geschikt voor grafvelden



Ligging

Eikenhof 2 is een uitbreiding van de begraafplaats Eikenhof aan de noordzijde van de Marquettelaan. Het is een ruimtereservering waarvan uit onderzoek van SWECO blijkt dat in de toekomst niet zoveel ruimte gebruikt zal gaan worden als nu gereserveerd. Met de aanleg van het gebied is een deel van een bos dat bij het landgoed Marquette hoorde uitgedund.

Het gebied Eikenhof ligt aan de rand van het dorp, grenzend aan de binnenduinrand met zijn karakteristieke verkavelingspatroon. Het gebied ligt op 5 minuten fietsen van de winkels en andere voorzieningen in het dorp.



Afbakening

Voor de woningbouwverkenning is een studiegebied vastgesteld. Met de afbakening is ruimte gelaten voor een meer compacte uitbreiding van de huidige begraafplaats. Het studiegebied is 26.700m² groot en volledig in eigendom van de gemeente.

Toekomst begraafplaats

De trends en ontwikkelingen laten zien dat de vraag naar ruimte voor begraafplaatsen aan het afnemen is. Voor Heemskerk is onderzocht wat de ruimtevraag tot 2050 zal zijn. Het onderzoek geeft aan dat er ca 860 plaatsen nodig zijn. De ruimte voor deze plekken kan op twee manieren worden gevonden. Ten eerste ontstaat er ruimte door het ruimen van graven op Eikenhof 1 (ca 400 plekken). In dat geval zijn er op Eikenhof 2 4 grafheuvels nodig. Als we niet van het ruimen van graven uitgaan zijn er 8 grafheuvels op Eikenhof 2 nodig. Deze 8 heuvels zijn buiten het studiegebied gehouden.



Ruimtelijke karakteristiek

Eikenhof 2 is aangelegd als uitbreiding van de huidige begraafplaats. Voor de nieuwe grafvelden zijn heuvels aangelegd. Hiervoor zijn bomen gekapt. Enkele waardevolle bomen en boomgroepen zijn bewaard gebleven. Met name de bomensingel tussen de grafheuvels en Commandeurs is een stevig overblijfsel van het bosgebied.





Functionele karakteristiek

Eikenhof 2 is een afgesloten gebied met één ingang. Aan de zijde van de Marquetelaan is een poort aanwezig. Direct achter de poort is een groot parkeerterrein en iets verder een klein parkeerterrein. Tegenover het parkeerterrein ligt een groenvlakte met een diverse inrichting en een groot insectenhotel.

De auto's kunnen na de parkeerplaatsen niet verder. De paden op het terrein zijn incidenteel toegankelijk voor een auto (uitvaart) maar zijn hoofdzakelijk in gebruik bij wandelaars en een enkele fietser.

Het terrein is minimaal verhard. Er staan geen gebouwen op het terrein.



4. ONTWIKKELMOGELIJKHEDEN VOOR WONINGBOUW

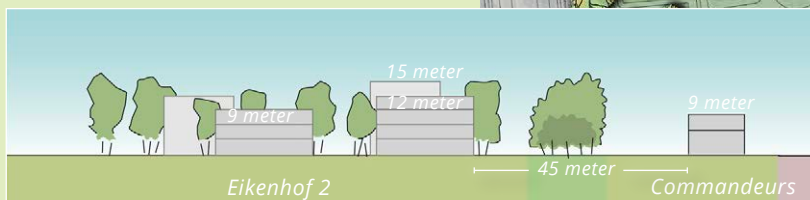
Met het groen als startkapitaal heeft de locatie potentie als aantrekkelijk en onderscheidend woonmilieu. Om de waarde van het groen te borgen kan er in een lage dichtheid worden gebouwd of in een gestapelde vorm met een compacte footprint. Aangezien het de opgave is om geschikte woningbouwlocaties te zoeken die een antwoord kunnen geven op de huidige woonvraag wordt in deze studie uitgegaan van een intensieve bouwvariant met compacte woontorentjes.

In een integrale workshop binnen de gemeente (zie bijlage) zijn varianten voorgelegd en besproken. Al rekenend en tekenend is naar voren gekomen dat er een balans moet worden gevonden tussen een maximaal woningaantal, gebiedskwaliteiten en aansluiten op de omgeving. Met compacte meerlaagse woongebouwen wordt de meeste ruimte aan bestaand (en nieuw) groen gelaten. In de berekeningen is uitgegaan van gebouwtjes met een footprint van 20 x 20 meter en 3 à 4 lagen en torentjes met een footprint van 16 x 16 meter met 4 à 5 lagen. De gemeentelijke verdeling van financieringscategorieën kan over de gebouwen worden verdeeld.

De bebouwingstypologie (compacte torentjes) in een groene omgeving voegt een nieuw woonmilieu aan Heemskerk toe.



In de workshop is voorgesteld niet het hele studiegebied voor woningbouw aan te reserveren maar een zone langs de Marquettelaan zo groen mogelijk te laten of in te richten. Woningbouw wordt meer aan de zijde van Commandeurs gesitueerd. Hiermee blijft de groene kwaliteit van de Marquettelaan geborgd. Ondanks dat de nieuwbouw nabij Commandeurs wordt voorgesteld zal dit geen probleem met privacy en schaduwwerking opleveren.



Schematische doorsnede over nieuwbouwwaard en Kruiwilg



Schematische verdeling in groen en bebouwingszone

Groen en rust

Met de ontwikkeling van dit gebied ontstaat een aantal kansen. Door het opzetten van enkele geconcentreerde parkeergebieden nabij de Marquettelaan ontstaat de mogelijkheid om het gebied rond de woontorentjes autoluw te houden. Het is daarmee rustig en aangenaam wonen. Met de geconcentreerde parkeervoorzieningen wordt efficiënt met de ruimte omgegaan. Er wordt voorkomen dat er vele snippers met parkeren worden aangelegd die allemaal een toegangsweg nodig hebben. Het gebied blijft hiermee optimaal groen en onverhard. In het onverharde gebied kunnen wadi's worden aangelegd die bij hevige buien regenwater verzamelen en geleidelijk in de zanderige ondergrond weg laat zakken. Aan de andere kant zorgt de beplanting voor het vasthouden van water en het creëren van schaduw wat weer gunstig is tijdens droge periodes. Al met al wordt een aantrekkelijke leefomgeving gecreëerd die gunstig voor mens en natuur (behoud biodiversiteit) is.

Verknoping

Het gebied wordt momenteel omzoomd door een hekwerk. Om het gebied beter en meer divers bereikbaar te maken wordt voorgesteld een tweede entree aan de Marquettelaan te realiseren. Voor langzaam verkeer wordt voorgesteld een entree in de punt bij de Kerkweg en een aansluiting op de Eikvaren te realiseren.





Aanvullend programma

De woningbouw wordt langs Commandeurs voorgesteld. Het is voorstelbaar dat een bijzonder programma zoals een uitvaartcentrum (1.) nabij de huidige entree een plek kan vinden. Een dergelijk programma kan in een laag gebouw worden ondergebracht. En zal (met behoud van huidig groen) weinig inbreuk op het karakter van de Marquettelaan zijn.

Een andere mogelijkheid is nog iets meer ruimte bieden aan woningbouw mogelijkheden (2.). Het is dan voorstelbaar dat er in het verlengde van de zone waar nu bebouwing wordt voorgesteld een gebouw wordt toegevoegd.



5. RESULTATEN PARTICIPATIE

Onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek is het peilen van het maatschappelijk draagvlak onder de belangrijkste stakeholders. We zijn gestart met het informeren van alle omwonenden over het voornemen om een haalbaarheidsonderzoek te starten naar mogelijke woningbouw op Eikenhof 2. De omwonenden hebben begin juli 2020 een geadresseerde informatiebrief ontvangen waarin wij het proces van het haalbaarheidsonderzoek hebben uitgelegd. Een aantal omwonenden reageerden hierop met enkele vragen of de bestaande groenstructuur behouden zou blijven. Ook liet een aantal omwonenden ons weten geen voorstander te zijn van woningbouw op deze locatie.

Op 24 november 2020 heeft een digitale bijeenkomst plaatsgevonden. Vanwege alle beperkingen rondom corona is gekozen voor een digitale bijeenkomst. Wij hebben hiermee nog weinig ervaring opgedaan. Het is lastig interactie te hebben over een plan in een digitale setting omdat dit een strakke regie vergt. In totaal hebben 67 personen deelgenomen aan deze bijeenkomst. Dit waren omwonenden, overige belangstellenden uit Heemskerk, provincie Noord-Holland, vertegenwoordigers van het woonconcept knarrenhof, een journalist en 14 raadsleden.

Het eerste deel van de bijeenkomst bestond uit het informeren van alle deelnemers over de achtergrond van dit onderzoek. Daarna is uitgelegd hoe we tot een voorkeursmodel voor woningbouw zijn gekomen. Over dit voorkeursmodel zijn de deelnemers geraadpleegd.

Door middel van de raadpleging is geprobeerd te achterhalen wat de deelnemers vonden van de ontwikkeluitgangspunten (appartementen zuidzijde, autoluwe opzet, zoveel mogelijk behoud van het bestaande groen). De groep werd hiervoor opgedeeld in drie groepen in zogenaamde break-outrooms: een groep met omwonenden, een groep met raadsleden/ vertegenwoordigers van knarrenhof/ journalist en een groep met raadsleden/overige belangstellenden.

Een groot deel van de omwonenden heeft aangegeven geen voorstander te zijn van woningbouw. Als reden geven zij onder andere het verdwijnen van het groene karakter van Eikenhof 2, aantasting privacy doordat de appartementengebouwen aan de bomerij achter hun woningen zijn geprojecteerd. Andere geven aan toezeggingen te hebben dat Eikenhof 2 vrij blijft van bebouwing. Een ander deel van de bewoners geeft aan de bebouwing liever te zien aan de Marquettelaan.

Een aantal mensen heeft vooraf aangegeven blij te zijn met woningbouw op Eikenhof 2. Er wordt onder andere gevraagd of tinyhouses mogelijk zijn en wanneer er zal worden gebouwd.

Een aantal raadsfracties en vertegenwoordigers van knarrenhof kunnen zich niet vinden in een hoogbouwvariant. Er is aangegeven dat dit geen haalbaarheids-onderzoek naar een knarrenhof is. Het is geen uitgewerkt ontwerp. Het is een modelstudie naar het maximaal aantal woningen op basis waarvan gerekend kon worden. Er is aangegeven dat bij een laagbouwvariant minder woningen kunnen worden gebouwd, het bestaande groene karakter dan meer wordt aangetast en dat

dit verminderde grondopbrengsten oplevert. Deelnemers in deze break-outroom zijn desondanks van mening dat een laagbouwvariant nader onderzocht moet worden. Er is aangegeven dat binnen de bouwvlekken altijd laagbouw mogelijk is. Als het college en de gemeenteraad opdracht geven om door te gaan met de uitwerking van de volgende planfase (definitiefase), dan kan Knarrenhof meedoen aan de aanbestedingsprocedure.

In de bijlage staat een Q&A met alle vooraf gestelde vragen. Ook is in de bijlage een samenvatting opgenomen van het plenaire deel van de digitale bijeenkomst.



BIJLAGE

VERKENNING LOCATIE (INTEGRALE WORKSHOP)



>> Scenario's Eikenhof II

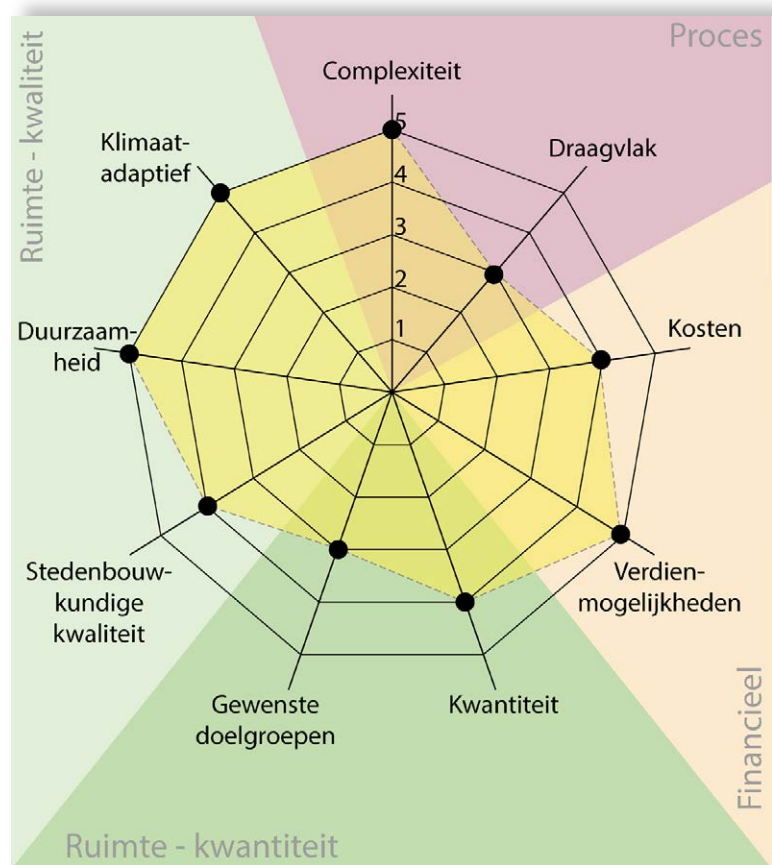
Grondgebonden woningen per vier geschakeld op een heuvel. Grote tuinen en veel mogelijkheid om bestaand groen te handhaven. Parkeren op eigen terrein.



Compacte woontorens tussen het groen. Ieder gebouw zijn eigen parkeerplaats. Veel ruimte voor wadi's en groen.



>> Duiding



Ruimte

- Ruimtelijke kwaliteit is al groot (divers groen)
- Niet optimaal geschikt voor doelgroepen zoals in woonvisie benoemd
- Met een transformatie kan invulling aan verduurzaming van gebouwen en openbare ruimte worden gegeven
- De locatie is al groen. Er kan waterberging worden toegevoegd

Financieel

- Alleen een boekwaarde en woonrijpmaken als grote kostenposten
- De verdienmogelijkheden zijn gunstig

Proces

- 'buren' zullen de ontwikkelingen in een groene omgeving kritisch volgen
- Omdat er geen andere eigenaren zijn is de gebiedsontwikkeling relatief eenvoudig.

BREEN STEDENBOUW

COUP
URBAN PRODUCERS

MODCITY
MODEL • MODIFY • MODERATE • MODULATE • MODERNIZE