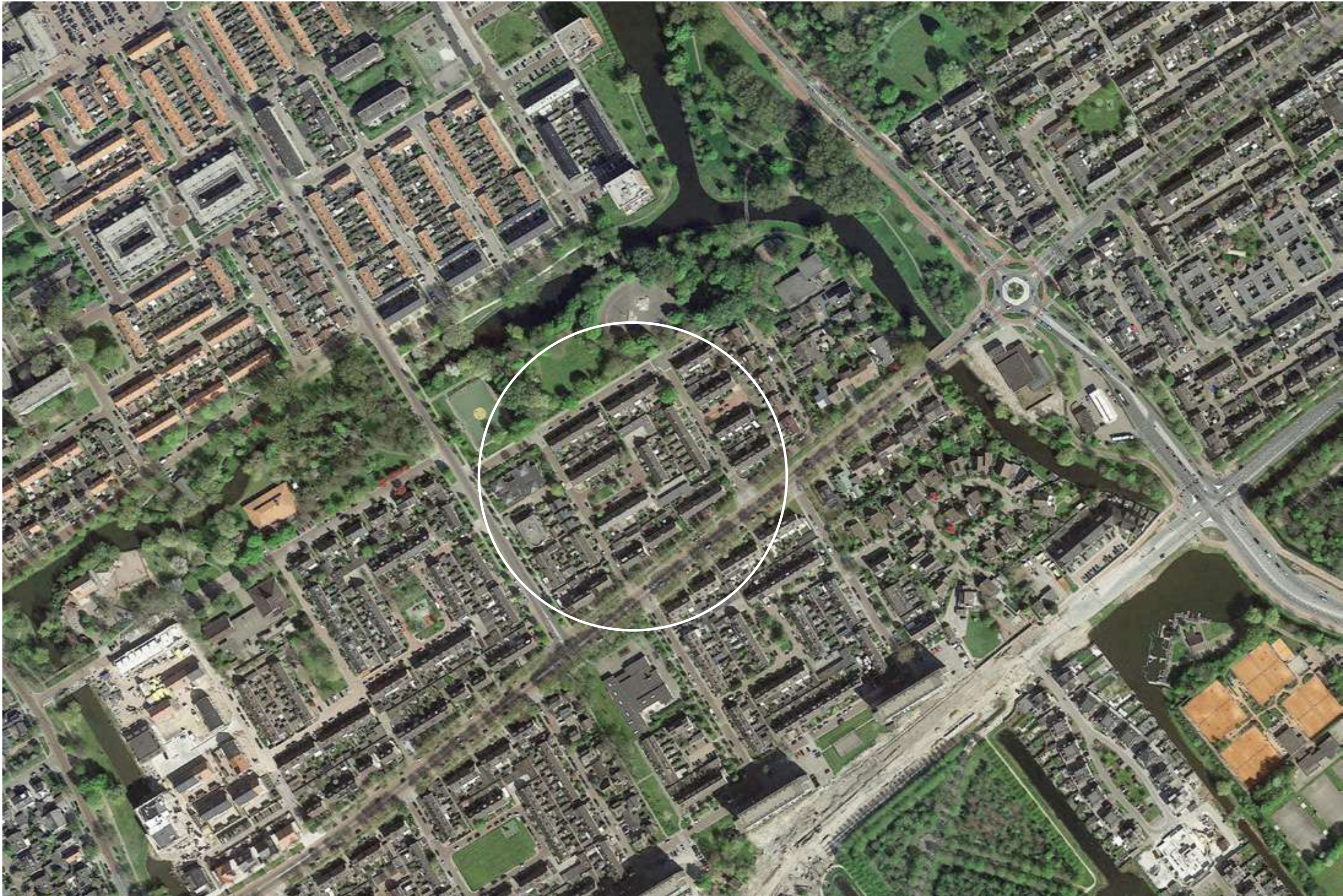


HERSTRUCTURERING CORNELIS GEELVINCKSTRAAT

VERSLAG PARTICIPATIEPROCES

GEELVINCKSTRAAT, HEEMSKERK - 16.09.2021



INLEIDING

RROG stedenbouw en landschap is gevraagd een stedenbouwkundig ontwerp te maken voor het project; herstructurering Geelvinckstraat en omgeving. Het gebied ligt tussen de Cornelis Geelvinckstraat, Beatrix van Dongenstraat Jan van Kuikweg en de Dirk van der Leckstraat. De 52 woningen van Woonopmaat worden geamoveerd, de overige particuliere woningen in het gebied blijven bestaan. Bij aanvang van het onderzoek wordt gedacht aan het bouwen van 75 woningen waarvan 30 grondgebonden woningen en 45 appartementen.

Gevraagd is het project uit te voeren in samenwerking met een klankbordgroep. De klankbordgroep wordt intensief betrokken bij de afwegingen die gedurende het ontwerpproces worden gemaakt en heeft daarbij een adviserende rol.

In het gebied staan twee clusters met garageboxen. In de aanloop van de

vergaderingen met de klankbordgroep werd duidelijk dat voor een goed stedenbouwkundig ontwerp deze beide clusters moeten verdwijnen. Het laten staan van de bergingen stuit op substantiële beperkingen bij de inrichting van het gebied.

Uiteraard zal het stedenbouwkundig ontwerp voldoen aan het Parkeerbeleidsplan van de gemeente. Waarbij aandacht wordt gevraagd voor het ontlasten voor autoverkeer van de Jan van Kuikweg. Dit betekent dat de Cornelis Geelvinckstraat de belangrijkste ontsluitingsweg voor autoverkeer blijft.

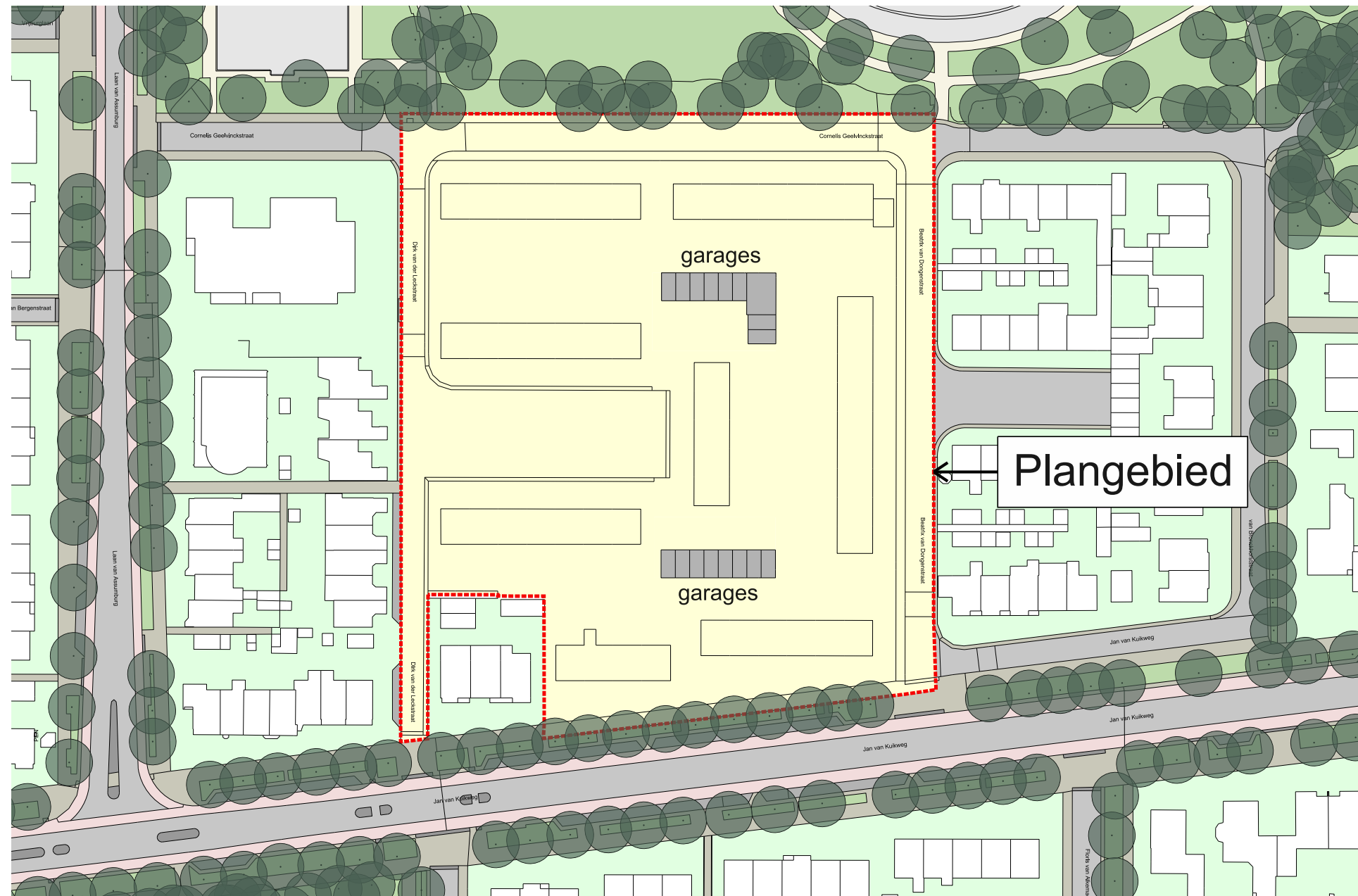
Een belangrijk uitgangspunt is dat de nieuwe woonbuurt natuurinclusief en klimaatadaptief moet worden. Hierbij is het uitgangspunt dat het water wordt opgevangen en vast gehouden en dat het huidige wateroverlast op de Jan van Kuikweg moet worden opgelost. Daarnaast dient er aandacht te zijn voor de bestaande bomen en het verbeteren van de

biodiversiteit. In het ontwerp moet ruimte komen voor groen en het aanplanten van nieuwe bomen die zorgen voor schaduw.

De algemene uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit de gemeente zijn bijgevoegd in bijlage 1. De uitgangspunten van Woonopmaat zijn bijgevoegd in bijlage 2.

AANLOOP NAAR KLANKBORDGROEP 1

Door de corona-crisis was het niet mogelijk direct met de klankbordgroep in gesprek te gaan. Om die reden hebben we er voor gekozen een vragenlijst op te stellen en de leden van de klankbordgroep uit te dagen uitspraken te doen. De antwoorden geven een goede indruk van wat er leeft bij de bewoners en wat zij belangrijk vinden.



VRAGEN-ANTWOORDEN 19 MEI

1. Als u naar uw eigen woonomgeving kijkt, waar bent u het meest trots op?

- Er is veel groen ondanks dat we dicht bij het centrum zitten.
- Veel verschillende types woningen door elkaar heen. Huur en koop. Jong en oud. Etc
- Het meeste plezier vind ik: de rustige omgeving, weinig verkeer voor het huis, het park dichtbij dus het groen.
- Een zonnige woning, geen donkere hoeken in de woonkamer, vooral in de winter een probleem. Een ruime tuin en 3 slaapkamers. Aparte keuken.
- Rustige buurt.
- Dat het een fijne samenleving is met jong en oud
- De ligging van ons huis, altijd de zon in de achtertuin.
- De ruimte en de indeling.
- Een rustige wijk, veel groen, heerlijk wonen met genoeg ruimte.
- Ligging en bereikbaarheid van de woonwijk.
- Op de ruime tuinen bij de woningen, en de nabijheid van het park.
- Waar ben ik het meest trots op moet ik toch wel zeggen dat het voor mij en mijn gezin het wonen in de het gebied zelf is, we gaan op goede manier met elkaar om, wellicht dat sommige bewoners daar anders over denken. Maar ik denk dat de saamhorig over het algemeen hier wel goed is.
- Niet op elkaar gebouwd, veel groen, ruim huis, redelijke tuin.
- De ruimte van de kavel.
- Het is geen kwestie van trots maar van tevredenheid.
- Het meest trots zijn wij op onze brede straat met bomen, gemeentelijk groen en knappe parkeerplaatsen.
- Ik ben het meest trots op de hoeveelheid groen in de buurt. Fijn dicht bij het centrum wonen maar het voelt evengoed rustig.

2. Als u naar uw eigen woonomgeving kijkt, wat kan er worden verbeterd?

- Geen donkere stegen.
- Geen garages meer.
- Straat eenrichting maken, is nu te smal voor twee richtingen.
- Tevens een stoep.
- Parkeeroverlast van de Schuilhoek.
- Zorgen dat het een goede wijk wordt met een sociale cohesie dus goed kijken wie en wat er komt te wonen om zo sociale onrust te voorkomen en er zo voor te zorgen dat de wijk er netjes uit blijft zien.
- Woonopmaat moet proberen de sociale cohesie in de wijk goed te houden door juiste toewijzing.
- Een goede mix van woningen en appartementen.
- Dan denk ik toch en met mij ook de andere bewoners de parkeergelegenheid.
- Parkeerplaatsen.
- Parkeergelegenheid.

VRAGEN-ANTWOORDEN 19 MEI

- Parkeergelegenheid.
- Parkeervoorzieningen.
- Skatebaan verwijderen, al jaren een overlastplek tot midden in de nacht. Politie en handhaving doen hun werk niet gemeente reageert ook niet.
- Ik kijk op de skatebaan. Hoewel het bedoeld is om te skaten, fietsen en te spelen, trekt de plek helaas alleen maar veel hangjongeren aan met bijbehorende overlast. Zo'n plek mag wat mij betreft wel verdwijnen/weg gelaten/veranderd worden. Een klein speeltuintje voor de kleine kinderen is genoeg en dit zo min mogelijk aantrekkelijk maken voor die grote lui, om te gaan zitten.
- Ook drempels in de straat zou fijn zijn, er wordt vaak veel te hard gereden en misschien meer eenrichting verkeer.
- De afwatering van het hemelwater kan het tijdens hoosbuien bijna niet aan, de straat komt dan nog wel eens blank te staan.
- Ben tevreden met de huidige situatie.

3. Zijn er dingen die u in ieder geval wilt terug zien in het ontwerp voor de nieuwe woonbuurt?

- Geordende parkeerruimte, staat nu rommelig door elkaar heen.
- Speeltoestel (klein of simpel is al voldoende).
- Snelheidsremmende situaties.
- In ieder geval het groene gedeelte, parkeergelegenheid, voor de jongste kinderen iets waar ze kunnen spelen zonder door auto's lastig gevallen te worden; goede bestrating.
- Eenrichting maken Dirk vd Leckstraat, met stoep en voldoende parkeerplaatsen.
- Wat ik graag terug wil zien in het ontwerp is dus voldoende parkeer gelegenheid en veel groen.
- Veel groen, mos op schuurdaken, groene afscheidingen.
- Voor en achtertuin, groenvoorzieningen, kinderspeelplaats.
- Het groene en ruimtelijke karakter.
- Groen en genoeg ruimte tussen de woningen.
- Groenvoorziening.
- Het groen zou ik graag terug zien.
- Groenstrook (niet zo uitgebreid als nu, maar tussen de parkeervakken heen) en wellicht een speelgelegenheid, dat laatste is geen pre.
- Een goede mix van woningen, appartementen voor oudere, en kleine en grotere woningen voor gezinnen.
- De afstand van de nieuwe huizen t.o.v. onze bestaande huizen zou minimaal gelijk moeten zijn aan de huidige situatie en de huizen moeten niet te dicht op het trottoir staan.
- Het beheer van de Schuilhoek, het buurtcentrum dat aan het eind van de Geelvinckstraat ligt, geeft aan dat het voor de bezoekers van het Buurtcentrum van belang is dat de Schuilhoek goed bereikbaar blijft per auto. Zo ook de parkeerplaats. Gezien het grote aantal oudere (en vaak ook beperkte) bezoekers, hechten wij hier veel waarde aan. Middels de sociaal werker in de Klankbordgroep (ikzelf) hopen we goed en op tijd geïnformeerd te worden over de plannen en vooral over de logistieke zaken.

4. Heeft u specifieke vragen aan de ontwerpers van de nieuwe woonbuurt?

- Welke stijl ontwerp hebben jullie in gedachte?
- Hoe hoog worden de appartementen, hoe groot de balkon, worden het zon gerichte kamers/woningen. Komen er goede elektrische aansluitingen in de keuken voor de vele elektrische apparaten. Toekomstig gericht voor de ouderen boven 75 jaar.

VRAGEN-ANTWOORDEN 19 MEI

- Aandacht parkeerproblemen in de Dirk vd Leckstraat huidige bewoners, speeltoestel kinderen.
- Kan er i.p.v. heien geboord gaan worden?
- Wanneer zijn de conceptplannen klaar zodat we dan eindelijk kunnen zien waar we over praten.
- Is het mogelijk om laagbouw mee te nemen in het ontwerp voor ouderen.
- Appartementen niet te hoog.
- Bouw niet te hoog en creëer genoeg parkeerplaatsen voor zowel bewoners als voor het uitvaartcentrum.
- Waar plannen we appartementen, wat gebeurt er met de garages?
- Wat ik de ontwerpers wil meegeven is een goede opstelling van de woningen met betrekking tot zon en groen, een woonomgeving waar zowel jong en oud zich prettig voelt, en een tip van mijn zoon(20) om ook iets leuks betreffende speelmogelijkheid(toestel) voor de jongere jeugd te realiseren, dus niet voor hem zelf maar voor de kleintjes.
- Niet bij de burelen op tafel kijken.
- Plaats de daken zo dat de zonnepanelen/boiler optimaal benut worden.
- Bestaat er de mogelijkheid om een aantal koopwoningen aan de buitenkant van het plan te plaatsen, waardoor er extra inkomsten worden gegenereerd voor het plan.
- Hoeveel woningen komen er in de hoogbouw en uit hoeveel lagen gaat die maximaal bestaan.
- Wat zijn de plannen voor de ontsluiting van de wijk.
- Blijft er voldoende groen over in de wijk nu er zoveel extra woningen worden gepland of wordt dit gecompenseerd door de hoogbouw.
- Houdt u rekening met de lichtval bij het plaatsen van het appartementencomplex? Ik bedoel, plaats deze aan de kant van de Beatrix van Dongenstraat zodat de bewoners van het nieuw te bouwen eengezinswoningen er geen last van hebben.

5. Wat zou u de ontwerpers van de nieuwe woonbuurt mee willen geven bij het ontwerpen van de buurt?

- Woning nu: ruime kamers, wc te klein, keuken korte aanrecht, tuinen ruim, gehorig, slecht geïsoleerd, zeer koude vloer beneden!
- Toekomstige woningen: ruime kamers, ruime badkamer/wc, keuken, kantelramen, roosters, licht, goed geïsoleerd, ruime schuren, grote tuinen, grote balkons!
- Seniorenwoningen tuinen met terras minimaal 4 pers met borders.
- Tegenover park 2 appartementencomplexen zoals de Anna Blamanhof. Seniorenwoningen met tuintje. Eengezinswoningen en een speelplaats.
- Huizen Dirk vd Leckstraat eigen parkeerplaatsen bij woning, afgeschermd met struiken. Daarachter het fietspad, smalle berm laagblijvende bomen.
- Huurwoningen achtertuin richting fietspad. Buurt in hofjesvorm om rust en socialisatie te bevorderen.
- Vermijd zoveel mogelijk de steegjes tussen de huizen.
- Geen pleintjes met garageboxen.
- Zet de buitenzijde ruim op zodat het plan een sjeke uitstraling heeft.
- Bezuinig niet op parkeerplaatsen, op deze manier wordt voorkomen dat auto's op de stoep geparkeerd gaan worden.
- Rekening houden met bouw m.b.t zonuren. Genoeg ruimte tussen de bouwkavels m.b.t parkeren en trottoirs e.d.
- Uiteraard nul op de meter woningen bouwen, ieder eigen warmte pomp en verbruiksmeter.
- Energie zuinig.
- Vloerverwarming. Ramen en deuren van het huis en schuur inbraak veilig uitvoeren.

VRAGEN-ANTWOORDEN 19 MEI

- Zorg er voor dat de contrasten met de bestaande bouw niet te groot worden.
- Behoud de huidige samenstelling van de woonwijk (leeftijdsgroepen van jong naar oud) en aandacht voor starters.
- Vanuit park Assumburg fietspad (géén brommers) doortrekken naar de Dirk vd Leckstraat achterlangs nieuwe parkeerplaats- park.
- Veel groen en genoeg parkeerplaatsen.
- Ontwerp: Wat ik gezien heb op hun website ontwerpen ze mooie, groene omgevingen. Zo ook bij de Debora Bakelaan.
- Dat het een mooi plan wordt met huizen die niet allemaal dezelfde kleur gevel stenen hebben.
- Passen in de huidige omgeving, ook bij de bestaande koopwoningen.
- Het groen en de ruimte die we nu hebben zo veel als mogelijk behouden.
- Zorg voor voldoende parkeerplekken maar dat de auto's niet overheersen.
- Wij hebben geen oordeel over de inrichting van de buurt, gaan er van uit dat die in overleg met de bewoners heel mooi wordt.
- De grootte van de kavels (grootte van de achtertuin en woning) behouden en grootte van de voortuin verkleinen.
- Omdat de nieuwe eengezinswoningen straks waarschijnlijk vooral bewoond gaan worden door gezinnen, en de 'ouderen' waarschijnlijk meer de appartementen zullen betrekken, hoop ik wel dat er rekening mee gehouden wordt dat dit wel een beetje gescheiden blijft. Ik denk dan bijvoorbeeld aan de speeltuinen niet rondom/te dicht bij de appartementen, en wellicht een gezellige binnenplaats/buitenplaats.
- Cruyffcourt verplaatsen naar bv kermisterrein en locatie veranderen in parkeerplaats voor uitvaart IJmond en buurt.
- Uitleg Cruyffcourt: vanuit ook andere gemeenten wordt er gebruik van gemaakt. Soms straat en grasveld ernaast vol auto's (probleem uitvaart parkeren) en zelfs enkele keer 's avonds ca 23.00 uur auto met draaiende motor met verlichting aan richting veld op grasveld. Buurtkinderen, schoolklassen, voetbalteams jong en oud, Heliomare, personal trainers om 8.00 u zondagochtend, schreeuwende enthousiaste vaders 9.00 u, schreeuwende hangjongeren op diverse tijden, muziek hard (soundboxen) kortom er wordt veel gebruik gemaakt en er is ook veel plezier en prachtige potjes voetbal te zien waarbij helaas hard geschreeuwd wordt. Ook zwerfafval. Plastic van waterbommen op veld en de wc is de bossages bij uitvaart en park. Een aantal keer heb ik de jeugd aangesproken op hun overlast en een keer politie gebeld 01.30 's nachts en gemeente gemaild. Nb. De plastic statiegeldflessen worden door een persoon 's morgens vroeg verzameld en meegenomen dus dat scheelt afval.
- Aan de overkant van de Geelvinckstraat ligt een skatebaan én een park. Het groene karakter van de buurt dient gewaarborgd te blijven, misschien zelfs uitgebreid. De skatebaan zorgt al jaren voor overlast, maar biedt spelende jeugd ook veel mogelijkheden. Het zou wellicht op het moment van starten van het project, aangepakt kunnen worden. Andere speelvoorzieningen, of wat mooier asfalt om op te skaten enz. Dit natuurlijk in overleg met de buurtbewoners maar ook met de jeugd. De sociaal werkers van Welschap die met jeugd te maken hebben, zullen hier graag aan meewerken.
- We hebben, als uitvaartbedrijf, wel wensen omtrent de toekomstige situatie op de Dirk van der Leckstraat, het deel tussen de Geelvinckstraat en de Jan van Kuikweg. Op dit moment staan de huizen op de Dirk van der Leckstraat tegenover het uitvaartcentrum haaks op het uitvaartcentrum. We pleiten ervoor dat dit zo blijft, zodat toekomstige bewoners niet direct worden geconfronteerd met rouwauto's etc, Om dezelfde reden pleiten wij ervoor geen hoogbouw tegenover het uitvaartcentrum te plannen. Onze opbaarkamer ligt aan de Dirk van der Leckstraat zijde, wij vinden het niet kies dat flatbewoners van bovenaf in de opbaarkamer kunnen kijken. Ons uitvaartcentrum is al heel lang op de huidige plaats gevestigd. De relatie met de buurt is steeds goed geweest. We willen het graag zo houden!

VRAGEN-ANTWOORDEN 19 MEI

6. Als u het voor het zeggen had, en u mocht 1 ding bepalen in het ontwerp van de nieuwe buurt, wat zou dat dan zijn?

- Behoudt de variatie aan type mensen dat in een woning komt (jong en oud, gezin of alleenstaand etc..)
- Zonnige woonkamers waar je niet gauw licht aan hoeft te doen bij donker weer.
- Uitstraling van de woning (schuifpui of kleur van de bouwsteen).
- Parkeren Dirk vd Leckstraat.
- Geen woontorens.
- Zorgen dat er goede verlichting komt in de poorten als je achterom gaat.
- De wijk groener maken.
- Openbaar groen is er haast niet in de wijk. Ja uitzicht op openbaar groen.
- Er voor gaan zorgen dat de tuinen een beetje normaal worden bijgehouden door de nieuwe bewoners (Bij sommige is het nu een onkruid tuin).
- Houdt het groen, dat brengt rust en ruimte.
- Eventueel in fasen slopen, eerst Cornelis Geelvinkstraat. In die appartementen kunnen evt oudere bewoners in één keer naar toe dan hoeft men niet naar een wisselwoning, deze 70 plussers hebben daar geen zin in om 2x te verhuizen.
- Parkeren bij +70 nieuwe woningen, blijft probleem. Heb je 100 plekken nodig.
- Houd het ruimtelijk, niet zoals de Simon van Haerlemstraat.
- Bouw aan de Jan van Kuikweg wat grotere koopwoningen (2 onder 1 kap of rijtjes waarvan de hoekhuizen een garage hebben) . Dit in lijn met de bestaande woningen aan deze weg.
- Geef de bedrijven die zijn gevestigd in de garages een andere locatie en geef de vrij gekomen garages terug aan de (toekomstige) bewoners.
- Wat ik heel mooi vind is gevels met verschillende kleur stenen (wel 1 kleur per gevel), zoals bijvoorbeeld in de Broekpolder, dus niet een heel blok in dezelfde kleur. Voor de appartementen een ruim balkon.

7.

Heeft u een idee voor een naam van het project? We willen het project voor nu en in de toekomst een goede naam geven.

- Eén Heemskerk
- De 4 historica JBCD
- "van Syls Weide"
- Als we het over dit gebied hebben wordt er telkens gesproken over de Cornelis Geelvinckstraat eo , in dat opzicht lijkt het handig om in een project naam dan ook maar daar naar te verwijzen. Mijn voorstel is dan ook om het project De Geelvinck te noemen, voor iedereen duidelijk.
- Slotheeren buurt
- "Start van de toekomst"
- Rietwijk
- Oranjerie
- De Tinne
- De Kasteelheer
- De Kasteeltuin
- De Troubadour

KLANKBORDGROEP 1, OP 1 JULI 2020

In deze vergadering heeft de Klankbordgroep kennis gemaakt met de opgave. Hierbij is gebruik gemaakt van een grote maquette waar de leden om heen konden staan. Op deze manier was goed te zien hoe groot de ruimte is en wat het betekent uit te gaan van 75 woningen. Duidelijk werd dat wanneer er ook nog groen moet worden aangelegd er zeker appartementen moeten worden gebouwd. Het stapelen van woningen is noodzakelijk. Ook werd nog een keer duidelijk gemaakt dat de huidige garages weg moeten. De Klankbordgroep vroeg of er rekening kan worden gehouden met de bestaande grote eikenboom. Afgesproken werd deze boom in de plannen te behouden. Daarnaast werd afgesproken in de volgende Klankbordgroep meer uitgewerkte modellen te tonen.



KLANKBORDGROEP 1, OP 1 JULI 2020



KLANKBORDGROEP 2, OP 24 SEPTEMBER 2020

In deze tweede Klankbordgroep is er een toelichting gegeven over verkeer en klimaatadaptatie. Daarnaast werden met de maquette vier modellen gepresenteerd: A1, A2, B1, B2.

De leden van de Klankbordgroep is gevraagd schriftelijk te reageren op wat zij hebben gezien. De reactie van de leden is bijgevoegd in bijlage 4. Het verslag van de Klankbordgroep is bijgevoegd in bijlage 5. Naar aanleiding van de presentaties zijn vragen gesteld. De beantwoording is opgenomen in bijlage 6.

Afgesproken werd dat in de volgende Klankbordgroep de modellen zouden worden uitgewerkt. Hierbij dient speciale aandacht te zijn voor de consequenties qua schaduwvorming. Naar aanleiding van deze uitwerking moet een richting worden gekozen. De stukken worden van te voren opgestuurd zodat in derde klankbordgroep duidelijk wordt waar de voorkeur ligt.

Stedenbouwkundige verantwoording

Uit stedenbouwkundig onderzoek bleek dat het belangrijk is met de grondgebonden woningen aan te sluiten op de drie bestaande woningen in het plangebied. Hierbij zijn twee modellen mogelijk waarbij de achtertuinten netjes op elkaar aansluiten. In model A staan de laagbouwwoningen in rijen langs

de Jan van Kuikweg en in model B staan de laagbouwwoningen langs de Dirk van der Leckstraat. In het eerste geval ontstaat er een grotere open ruimte langs het park aan de zijde van de Cornelis Geelvinckstraat in het tweede geval komt er ruimte langs de Beatrix van Dongenstraat. In deze relatief groene ruimten komen de appartementen.

Vervolgens is gekeken wat de bebouwingsmogelijkheden zijn met appartementen in de open ruimten. Hiervoor zijn intern meerdere studies gemaakt met allerlei mogelijke oplossingen. De vele oplossingen zijn besproken met de gemeentelijk stedenbouwkundige. In dit overleg werd geconcludeerd dat het beter voor het ontwerp is uit te gaan van twee gebouwen in plaats van één gebouw. Eén gebouw werd te massaal en zou de situatie te veel gaan overheersen. Afgesproken is de definitieve keuze voor één van de twee modellen en de definitieve plaatsing en hoogten van de twee appartementengebouwen met de klankbordgroep te bespreken. Deze zijn verbeeld in de modellen A1, A2, B1 en B2.

In alle vier de modellen zitten 28 grondgebonden woningen en 44 appartementen. De appartementen bestaan uit twee gebouwen met ieder 22 woningen. Bij de A-modellen staan de appartementen aan de zijde van de Cornelis Geelvinckstraat,

bij de B-modellen staan de appartementen aan de zijde van de Beatrix van Dongenstraat. De 1-appartementen zijn gebouwen met vier appartementen op één bouwlaag met een totale hoogte van 6 bouwlagen (ca 18 meter), de 2-appartementen zijn gebouwen met zes appartementen op één bouwlaag met een totale hoogte van 4 bouwlagen (ca 12 meter). In kleine groepen zijn alle aspecten rond de modellen uitgelegd en besproken. Daarna zijn tijdens een plenair gesprek nog vragen beantwoord.

In beide modellen is onderzocht wat de kansen en beperkingen zijn op het gebied van klimaatadaptatie en verkeer. Voor verkeer zijn beide modellen uitvoerbaar. In het model met de appartementen aan het park kan overwogen worden de Cornelis Geelvinckstraat om te vormen naar een straat waarbij de auto te gast is. Aandacht werd gevraagd voor de aansluiting van de Dirk van der Leckstraat op de Jan van Kuikweg. In de voorstellen wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Uitvoerig onderzoek heeft bepaald dat er binnen de plangrens 124 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn voor zowel bestaande als nieuwe woningen. Er zijn 47 parkeerplaatsen binnen de plangrens aanwezig. Er moeten 77 nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd. Dit is het uitgangspunt voor de gepresenteerde modellen.

In de huidige situatie heeft de Jan van Kuikweg ter hoogte van het project een probleem met wateroverlast. Dit water moet worden geleid naar het park. Duidelijk is dat het model met appartementen langs de Beatrix van Dongenstraat hiervoor de beste optie is. Er kan in dat geval een wadi worden aangelegd die loopt van de Jan van Kuikweg tot aan de Cornelis Geelvinckstraat. In het model waar de appartementen aan het park staat moet deze waterverbinding tussen de grondgebonden woningen door worden aangelegd op een gebouwde manier. Voor wat betreft de hittestress ontlopen de beide modellen elkaar niet veel.

A1



- Groen aan de zijde van het park langs de Geelvinckstraat
- Hogere bebouwing met meer groen in de openbare ruimte
- Twee appartementengebouwen met 22 woningen per gebouw in 6 bouwlagen (4 woningen op een bouwlaag)
- Parkeren met een parkeerstraat midden in de buurt
- Geelvinckstraat blijft woonstraat zonder parkeerplaatsen

A2



- Groen aan de zijde van het park langs de Geelvinckstraat
- Lagere bebouwing met minder groen in de openbare ruimte
- Twee appartementengebouwen met 22 woningen per gebouw in 4 bouwlagen (6 woningen op een bouwlaag)
- Parkeren met een parkeerstraat midden in de buurt
- Geelvinckstraat blijft woonstraat zonder parkeerplaatsen

B1



- Groen aan de zijde van de Beatrix van Dongenstraat en nieuw (meer) groen in plaats van straten en parkeerplaatsen op het huidige pleintje aan de Dirk van der Leckstraat
- Hogere bebouwing met meer groen in de openbare ruimte
- Twee appartementengebouwen met 22 woningen per gebouw in 6 bouwlagen (4 woningen op een bouwlaag)
- Parkeren aan de rand van de buurt

B2



- Groen aan de zijde van de Beatrix van Dongenstraat en nieuw (meer) groen in plaats van straten en parkeerplaatsen op het huidige pleintje aan de Dirk van der Leckstraat
- Lagere bebouwing met minder groen in de openbare ruimte
- Twee appartementengebouwen met 22 woningen per gebouw in 4 bouwlagen (6 woningen op een bouwlaag)
- Parkeren aan de rand van de buurt

KLANKBORDGROEP 3, 16 DECEMBER 2020

De derde Klankbordgroep zou plaatsvinden op 16 december. Echter door de coronacrisis werd deze Klankbordgroep afgelast. De stukken met daarbij de modellen en de schaduwstudie zijn naar de leden opgestuurd.

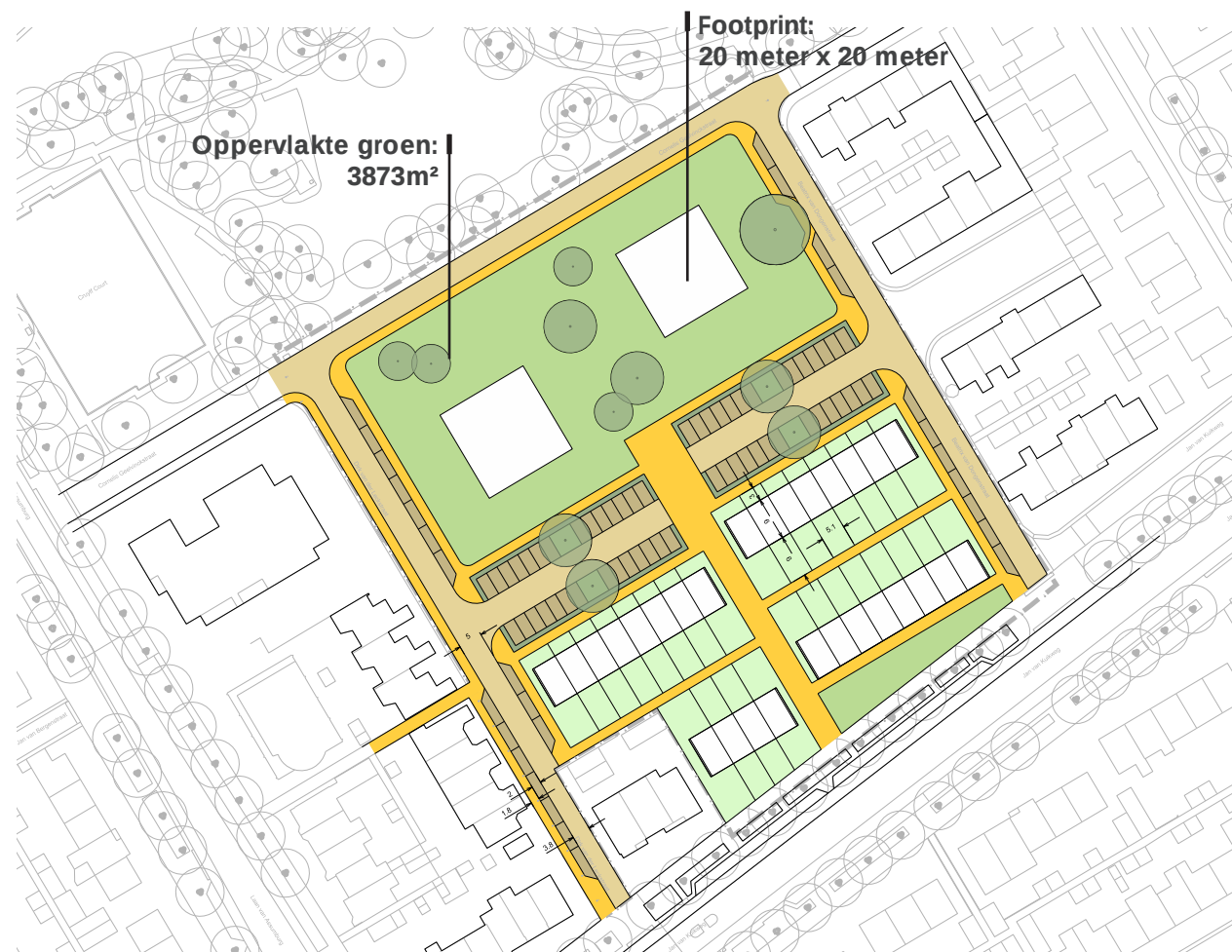
PROGRAMMA

28 rijwoningen

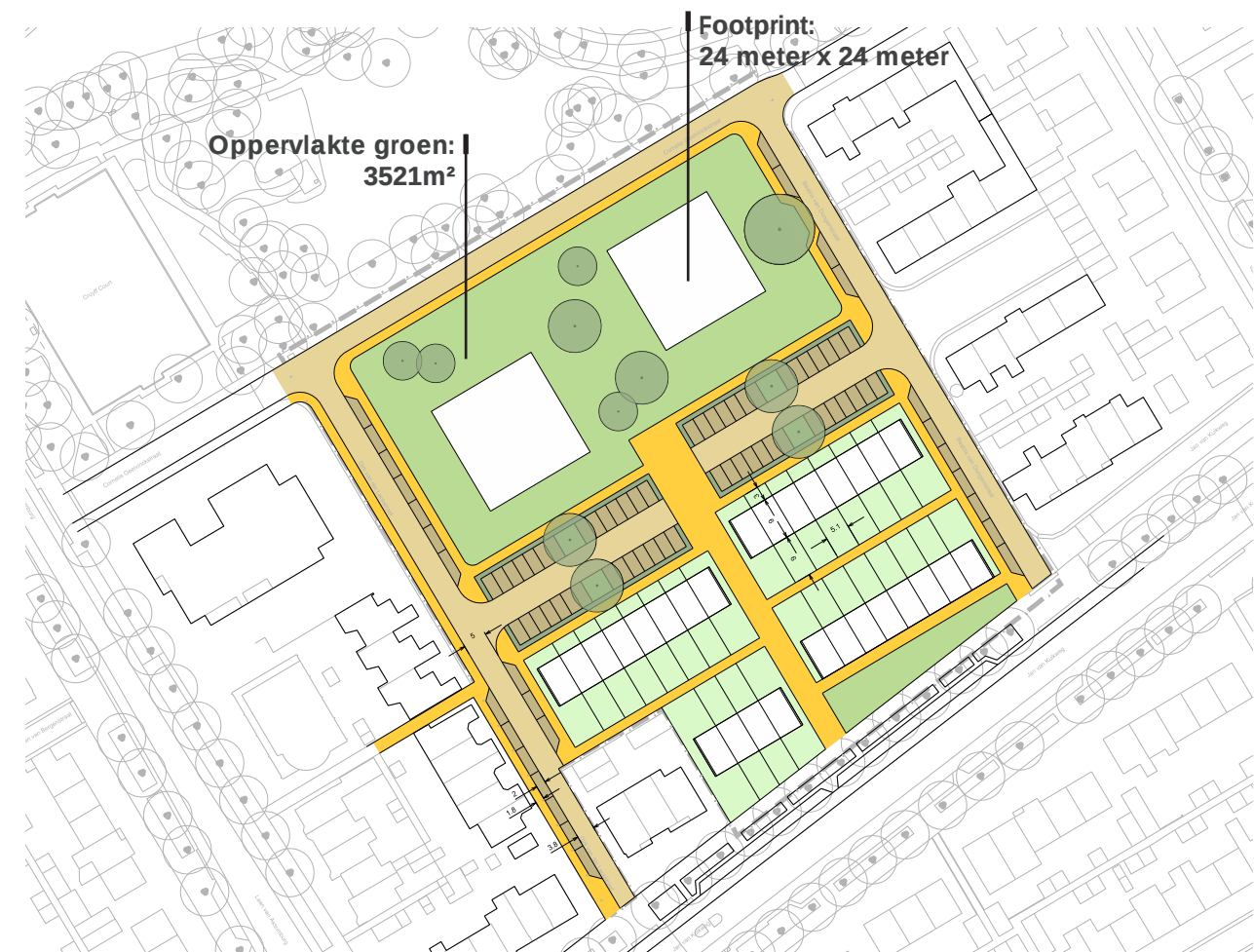
2 x 22 appartementen

totaal 72 woningen

MODEL A

**A1: APPARTEMENTEN 6 BOUWLAGEN**

4 appartementen per bouwlaag
 6 bouwlagen = 22 appartementen
 met bergingen

**A2: APPARTEMENTEN 4 BOUWLAGEN**

6 appartementen per bouwlaag
 4 bouwlagen = 22 appartementen
 met bergingen



MODEL A1
APPARTEMENTEN 6 BOUWLAGEN



MODEL A2
APPARTEMENTEN 4 BOUWLAGEN

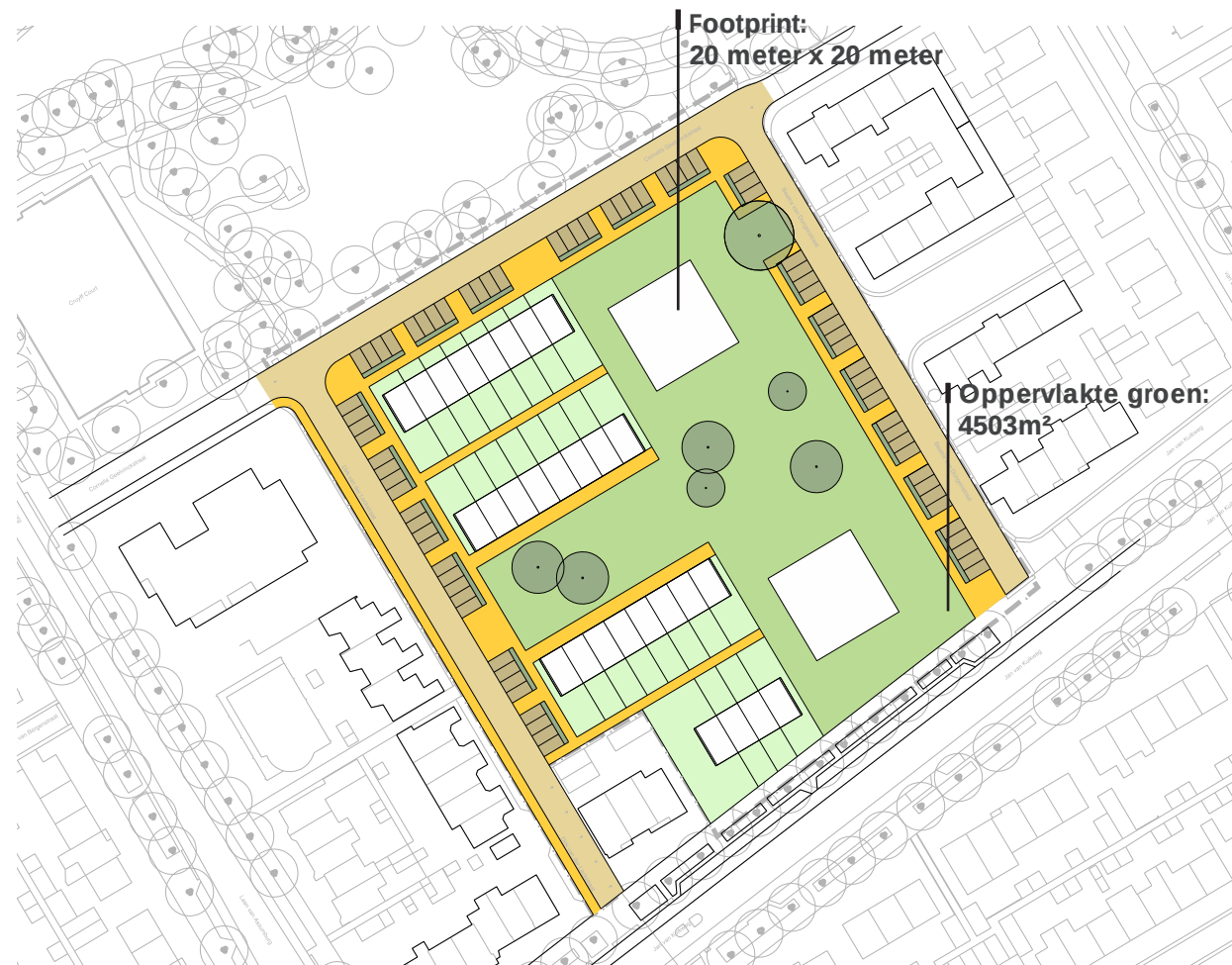
PROGRAMMA

28 rijwoningen

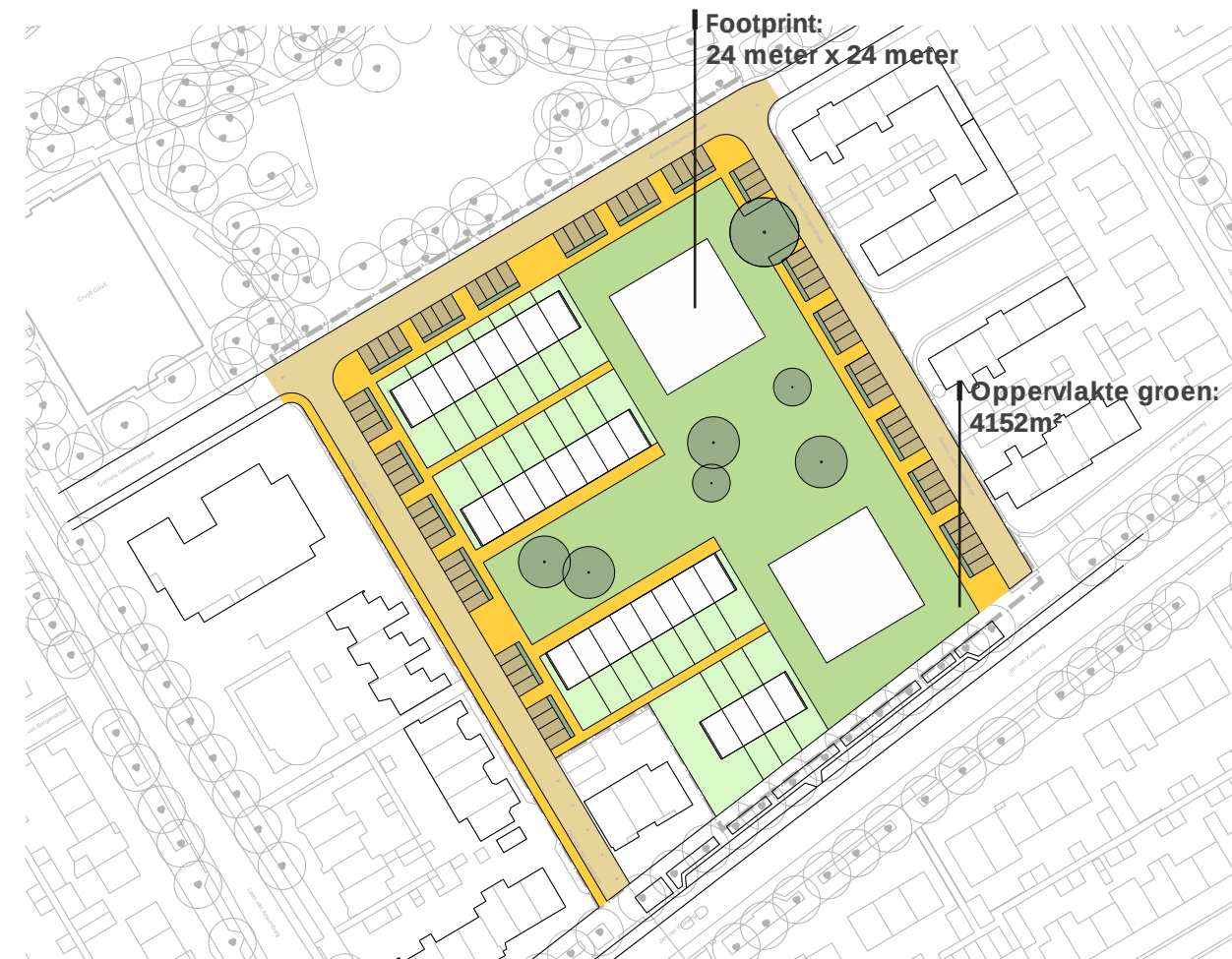
2 x 22 appartementen

 totaal 72 woningen

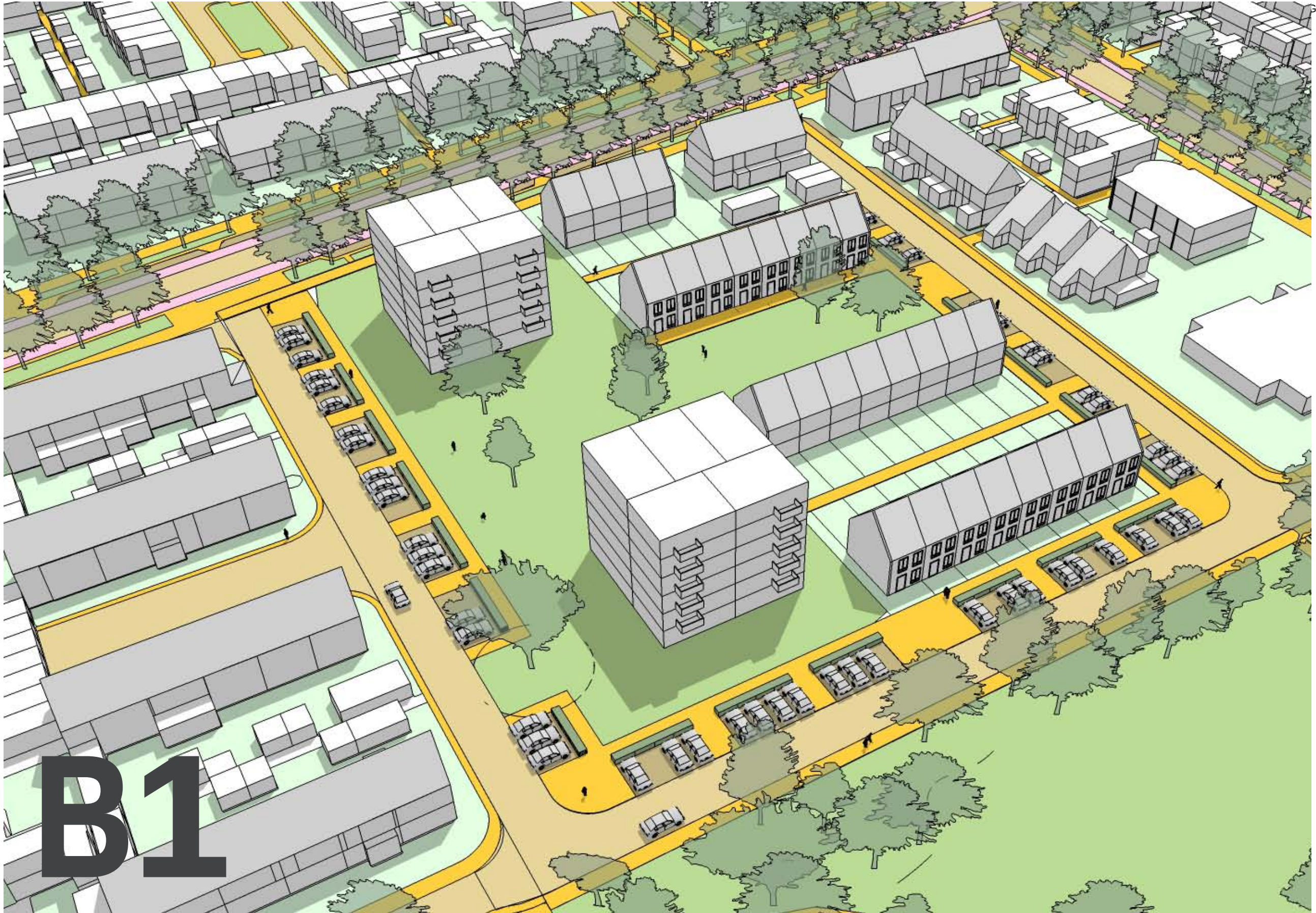
MODEL B

**B1: APPARTEMENTEN 6 BOUWLAGEN**

4 appartementen per bouwlaag
 6 bouwlagen = 22 appartementen
 met bergingen

**B2: APPARTEMENTEN 4 BOUWLAGEN**

6 appartementen per bouwlaag
 4 bouwlagen = 22 appartementen
 met bergingen



B1

MODEL B1
APPARTEMENTEN 6 BOUWLAGEN



MODEL B2
APPARTEMENTEN 4 BOUWLAGEN

PERSPECTIEF PARK



Model A1: 6 laagse bebouwing



Model A2: 4 laagse bebouwing



Model B1: 6 laagse bebouwing



Model B2: 4 laagse bebouwing

PERSPECTIEF CORNELIS GEELVINCKSTRAAT



Model A1: 6 laagse bebouwing



Model A2: 4 laagse bebouwing



Model B1: 6 laagse bebouwing

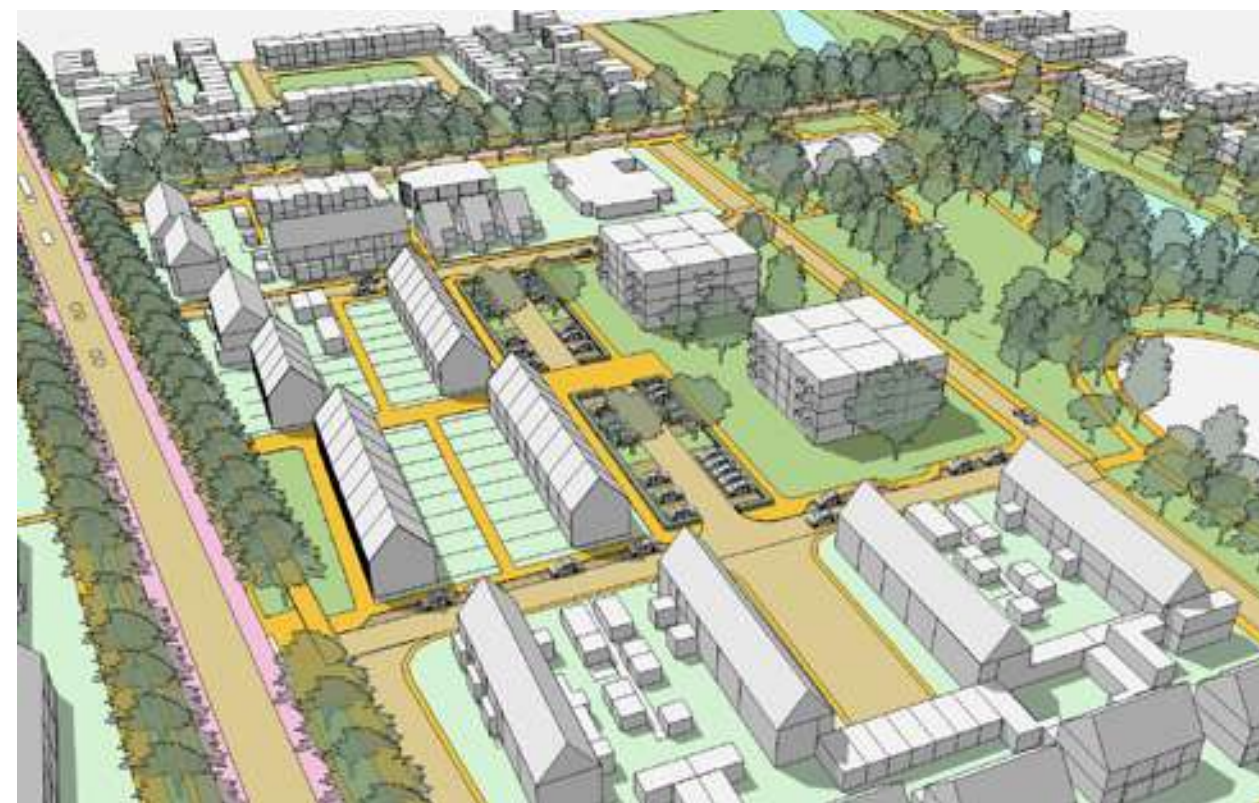


Model B2: 4 laagse bebouwing

PERSPECTIEF BEATRIX VAN DONGENSTRAAT



Model A1: 6 laagse bebouwing



Model A2: 4 laagse bebouwing



Model B1: 6 laagse bebouwing



Model B2: 4 laagse bebouwing

PERSPECTIEF DIRK VAN DER LECKSTRAAT



Model A1: 6 laagse bebouwing



Model A2: 4 laagse bebouwing



Model B1: 6 laagse bebouwing



Model B2: 4 laagse bebouwing

SCHADUWSTUDIE 6 LAAGSE BEBOUWING

21-03



Model A1: 21 maart 15:00



Model A1: 21 maart 17:00



Model B1: 21 maart 15:00



Model B1: 21 maart 17:00

SCHADUWSTUDIE 6 LAAGSE BEBOUWING

21-06



Model A1: 21 juni 15:00



Model A1: 21 juni 17:00



Model B1: 21 juni 15:00



Model B1: 21 juni 17:00

SCHADUWSTUDIE 6 LAAGSE BEBOUWING

21-09



Model A1: 21 september 15:00



Model A1: 21 september 17:00



Model B1: 21 september 15:00



Model B1: 21 september 17:00

SCHADUWSTUDIE 4 LAAGSE BEBOUWING

21-03



Model A2: 21 maart 15:00



Model A2: 21 maart 17:00



Model B2: 21 maart 15:00



Model B2: 21 maart 17:00

SCHADUWSTUDIE 4 LAAGSE BEBOUWING

21-06



Model A2: 21 juni 15:00



Model A2: 21 juni 17:00



Model B2: 21 juni 15:00



Model B2: 21 juni 17:00

SCHADUWSTUDIE 4 LAAGSE BEBOUWING

21-09



Model A2: 21 september 15:00



Model A2: 21 september 17:00



Model B2: 21 september 15:00



Model B2: 21 september 17:00

KLANKBORDGROEP 3, OP 24 FEBRUARI 2021

Dit was de inhaal-Klankbordgroep van 16 december. De leden van de Klankbordgroep kregen de modellen en de bijhorende schaduwstudie van te voren opgestuurd. Gevraagd werd een voorkeursmodel aan te wijzen en daarbij een motivatie te geven. De vergadering verliep succesvol, digitaal via ZOOM. De modellen werden als volgt beoordeeld. Het overgrote deel van de Klankbordgroep kiest voor model A. Twee leden van de Klankbordgroep namen een minderheidsstandpunt in en kozen voor model B. Deze twee leden wonen aan de kant van de Dirk van der Leckstraat en kijken bij model A uit op een parkeerplaats en bij model B op groen. Dit minderheidsstandpunt is vanuit het belang van deze leden dan ook begrijpelijk. De leden die kozen voor model A waren verdeeld over de bouwhoogten. Grofweg de ene helft koos voor model A1, appartementengebouwen bestaande uit 6 bouwlagen (met meer groen), en de andere helft koos voor appartementengebouwen bestaande uit 4 bouwlagen (met minder groen).

De argumenten voor model A:

- Minder schaduwwerking;
- Minder inkijk, beter voor de privacy;
- Appartementen staan beter aan de zijde van het park;
- Model B staat dicht op de nieuwe eengezinshuizen;

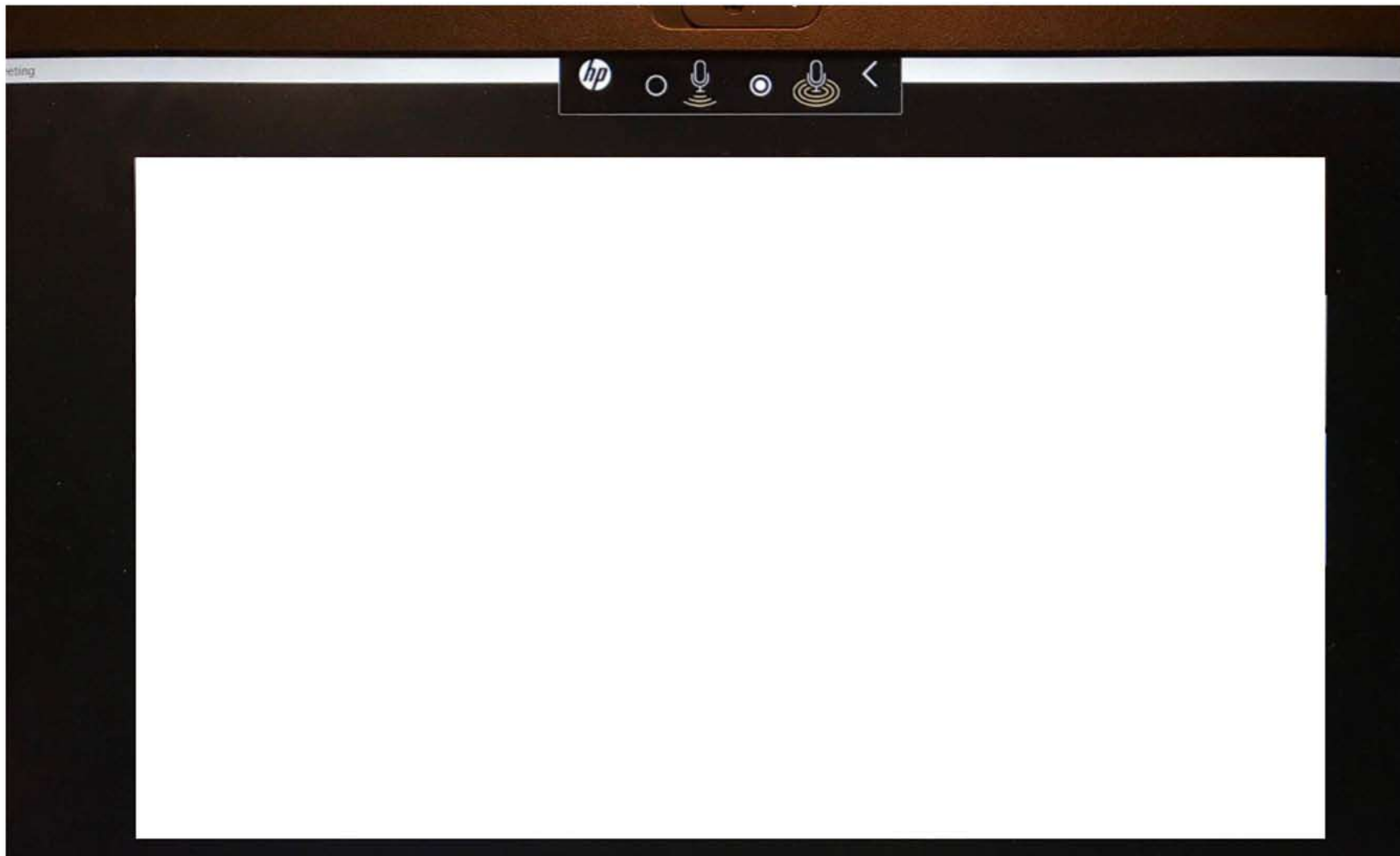
- Parkeren is veiliger opgelost in parkeerkeffers en niet aan de straat, zoals in model B.

De argumenten voor model A1 (hogere gebouwen):

- Meer groen;
- Meer zicht vanuit de nieuwe eengezinshuizen op het park;
- Alle appartementen liggen op de hoeken van de gebouwen, geen tussenappartementen.

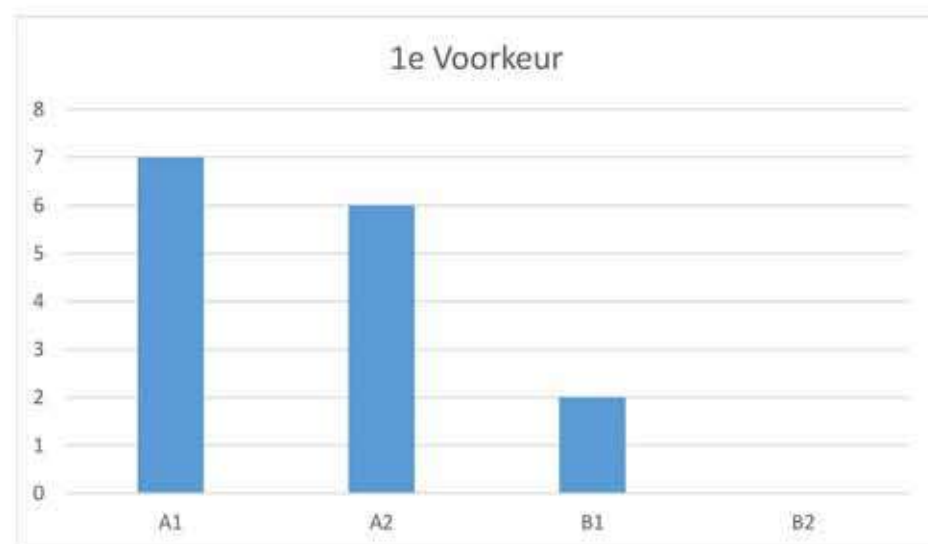
De argumenten voor model A2 (lagere gebouwen):

- Minder schaduwwerking;
- Minder inkijk, beter voor de privacy.



SCHEMA KLANKBORDGROEP 3

			1E VOORKEUR				MOTIVATIE 1E VOORKEUR
Naam	Adres	Nummer	A1	A2	B1	B2	
					1		Mooi, ruim, toegankelijk, schaduw acceptabel
			1				Ligging huizen is dan mooier
			1				Geen inkijk, parkeren voor woningen, veel groen/speelruimte, toegangswegen goed
				1			Geen inkijk, minste schaduw, uitzicht op park
			1				Meer groen
				1			Ligging, schaduw
			1				Verhouding park/Jan v. Kuikweg beter
			1				Ligging, groen, inkijk
			1				Mooiste ligging, meeste privacy
				1			Ligging beter, minder schaduw, toegankelijkheid parkeren is centraal
				1			Beste ligging tav. Koopwoningen, minder schaduw, toegankelijkheid
				1			Minder schaduw, bomen geven privacy, geen blinde muur
			1				Zorg om toegankelijkheid en parkeergelegenheid
					1		Ligging, veel groen
				1			Geen inkijk, centrale parkeerplaats is veiliger
							Geen reactie ontvangen!
TOTALEN			7	6	2	0	



SCHEMA KLANKBORDGROEP 3

			2E VOORKEUR				MOTIVATIE 2E VOORKEUR
Naam	Adres	Nummer	A1	A2	B1	B2	
					1		
				1			
				1			
			1				
			1				
					1		Meer parkeergelegenheid
				1			
			1				
			1				
			1				
				1			
						1	Idem, minder inkijk
1							
TOTALEN			6	4	2	1	

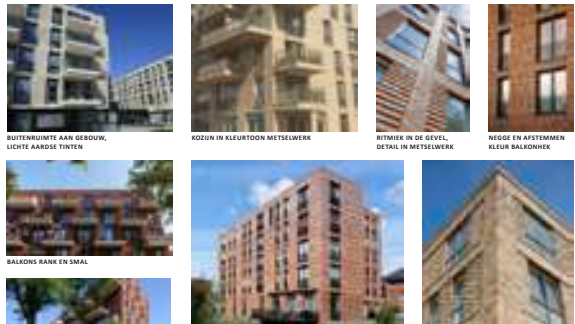
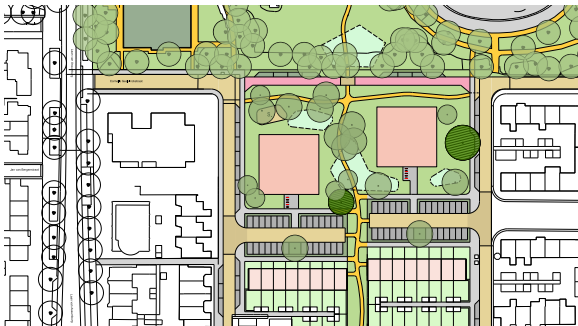
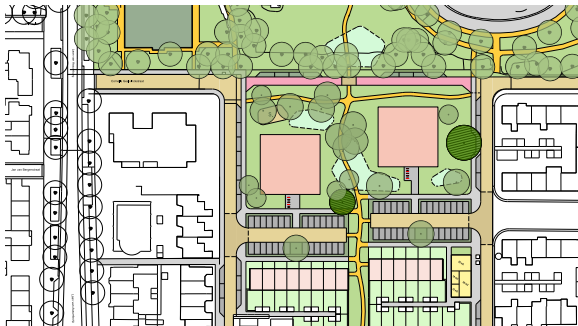
KLANKBORDGROEP 4, VAN 28 JUNI 2021

In de vorige Klankbordgroep zijn de verschillende modellen besproken. Hieruit kwam naar voren dat Model A het beste was. De leden van de Klankbordgroep waren verdeeld of model A zou moeten worden uitgewerkt met meer groen en hogere gebouwen (6 bouwlagen) of minder groen en lagere gebouwen (4 bouwlagen). In de tussenliggende periode zijn de modellen ook ambtelijk nader bestudeerd en getoetst. Hieruit bleek dat er een sterke voorkeur is te kiezen voor meer groen in de openbare ruimte in combinatie met appartementen gebouwen van 6 bouwlagen. Meer ruimte voor groen bleek nodig voor het maken van een klimaat-adaptieve openbare ruimte. Dit betekent dat er ruimte moet komen voor het opvangen van water en dat er ruimte moet zijn voor het aanplanten van grote bomen. De opvang van water is een harde eis en het creëren van schaduw een zeer grote wens. Daarnaast betekent meer groen kansen voor het realiseren van een openbare ruimte met meer biodiversiteit (soortenrijkdom in flora en fauna). Met name ook vanwege de ligging van het plangebied aan het bestaande park. Dit is voorgelegd aan de Klankbordgroep. De Klankbordgroep heeft ingestemd met de voorgelegde keuze. Uiteindelijk bleek dat het maken van een combinatie van laagbouw en appartementen met het realiseren van groen in het gebied een goede uitkomst was van de studie. Belangrijk hierbij is dat wel een goede aansluiting moet worden gemaakt met het bestaande park. Ook in het bestaande park zullen ingrepen moeten worden gedaan om deze aansluiting te realiseren.

In het stedenbouwkundig ontwerp is aandacht besteed aan de herprofilering van de Cornelis Geelvinckstraat ter hoogte van het plangebied. Omdat er een groene koppeling met het bestaande park wordt gemaakt, ligt het voor de hand de Cornelis Geelvinckstraat ter hoogte van het plangebied een smaller profiel te geven. Het voorstel is dit deel van de Cornelis Geelvinckstraat meer uit te voeren als parkweg met als bijkomend voordeel dat de rijsnelheid in de straat wordt teruggebracht.

Tot slot is met de Klankbordgroep gesproken over verschillende aspecten met betrekking tot de rijrichting in de Dirk van der Leekstraat en de inrichting van de openbare ruimte. Zo wordt bijvoorbeeld het centraal gelegen pad tussen de Jan van Kuikweg en de Cornelis Geelvinckstraat groener met minder verharding.

KLANKBORDGROEP 4, PRESENTATIE



BIJLAGEN

- Bijlage 1: Algemene uitgangspunten en randvoorwaarden van 3 maart 2020
- Bijlage 2: Uitgangspunten WoonopMaat 16 april 2020
- Bijlage 3: Verslag Klankbordgroep van 1 juli 2020
- Bijlage 4: Reactie klankbordgroep op modellen uit de tweede klankbordgroep
- Bijlage 5: Verslag Klankbordgroep van 24 september 2020
- Bijlage 6: Vragenlijst en beantwoording nav Klankbordgroep 2
- Bijlage 7: Verslag van klankbordgroep 4 van 7 juli 2021

Uitgangspunten en randvoorwaarden herstructurering Cornelis Geelvinckstraat en omgeving 25 maart 2020

1. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN HERSTRUC- TURERING CORNELIS GEELVINCKSTRAAT EN OMGEVING

25 MAART 2020

Algemeen

Deze lijst van algemene uitgangspunten/randvoorwaarden is opgesteld door de gemeente Heemskerk met als doel de stichting Woonopmaat aan de voorkant meer duidelijkheid te verschaffen over de uitgangspunten/randvoorwaarden die de gemeente stelt aan de voorgenomen herstructurering van de Cornelis Geelvinckstraat en omgeving, mede ten behoeve van de opstelling van de intentieovereenkomst gemeente Heemskerk – stichting Woonopmaat.

Plangebied



Naast de straten zijn ook de twee clusters garageboxen zijn in het plangebied opgenomen. Deze zijn deels in eigendom bij Woonopmaat en deels bij particulieren. Het kan een belangrijke toegevoegde waarde hebben om deze garageboxen in de planvorming mee te nemen.

Participatie

Woonopmaat gaat samen met de gemeente en bewoners (huurders en omwonenden) in een open planproces de planvorming vormgeven. Hiertoe wordt een klankbordgroep, projectgroep en stuurgroep geformeerd.

Stedenbouwkundige verkaveling

Doordat Woonopmaat inzet op sloop/nieuwbouw bestaat de mogelijkheid voor het verkennen van andere verkavelingen, woning typologieën en parkeeroplossingen. Dit kan een gevarieerd woonmilieu opleveren met een hogere woningdichtheid. Uitgangspunt is een plan dat op een passende wijze reageert op zijn omgeving, met in ieder geval voorkanten richting park en Jan van Kuikweg.

Voor wat betreft de maximale goot- en bouwhoogte geldt het uitgangspunt dat het buurtje zich op natuurlijke wijze dient te voegen naar de omgeving. Aan de Jan van Kuikweg is er geen aanleiding hoger te gaan dan 10 meter met een maximale goothoogte van 6 meter. In de zone er achter is eventueel hogere bebouwing denkbaar. Een massastudie zal inzicht moeten geven wat een ruimtelijk haalbare invulling is.

Ontsluiting voor autoverkeer

Hoe de ontsluiting in het buurtje en de aansluiting op de omgeving verloopt dient onderzocht te worden.

Parkeren

Voor het parkeren dient rekening te worden gehouden met de berekeningsaantallen zoals aangegeven in het Parkeerbeleidsplan.

Voorkomen dient te worden dat er extra in-/uitritten op de Jan van Kuikweg gerealiseerd worden.

Groen

De oppervlakte van de aanwezige openbare ruimte binnen het plangebied dient minimaal gelijk te blijven en het streven is er op gericht om deze ruimte ergens binnen het plangebied een kwaliteitsimpuls te geven en te bestemmen voor groen, spelen en bewegen.

De waardevolle bomen binnen het plangebied dienen gehandhaafd te worden.

Natuurinclusief bouwen en biodiversiteit

Heemskerk promoot als groene gemeente natuurinclusief bouwen. Het plan dient rekening te houden met de huidige biodiversiteit. De verscheidenheid mag niet teruglopen door de ontwikkeling. De fauna die nu in en om de locatie aanwezig is dient gehandhaafd te blijven.

Klimaatadaptatie

De ontwikkeling dient klimaatadaptief te zijn.

Riolering

In overleg met de gemeente wordt een nieuw vuilwatersysteem aangelegd. Het hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen en verwerkt.

Watercompensatie

Watercompenserende maatregelen zijn noodzakelijk bij een toename van verharding. In het geval er extra waterberging nodig is, dient dit op de locatie opgelost te worden of in hetzelfde peilgebied.

Woningprogrammering

Net als Woonopmaat streeft de gemeente Heemskerk naar een gedifferentieerd aanbod van sociale huurwoningen en een gevarieerde leefomgeving voor verschillende doelgroepen. De ambitie om te verdichten tot circa 75 woningen wordt onderschreven.

Openbare ruimte

De intentie is om af te spreken dat gemeente zorg draagt voor het bouw- en woonrijpmaken van de toekomstige openbare ruimte.

Inbreng gemeentelijke gronden

Het principe is gelijk aantal m2 grond ruilen "om niet". Juridische én fiscale consequenties dienen vooraf goed in beeld te worden gebracht. Over het voorstel dient tijdig overleg plaats te vinden met de belastingdienst in het kader van de afspraken die de gemeente Heemskerk met de belastingdienst heeft gemaakt, vastgelegd in het convenant Horizontaal Toezicht.

Samenwerkingsovereenkomst

Het principe is om gezamenlijk de haalbaarheid te onderzoeken (intentieovereenkomst) om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst.

Kosten die gemoeid zullen zijn met de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken zijn voor rekening van Woonopmaat.

Planschadeovereenkomst

Kosten voor tegemoetkoming in de planschade komen voor rekening van Woonopmaat.

Hiervoor zal te zijner tijd een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten.



2. UITGANGSPUNTEN

CORNELIS GEELVINCKSTRAAT BUURT HERSTRUCTURERING

UITGANGSPUNTEN

Cornelis Geelvinckstraat buurt herstructurering

Aan: Richard Colombijn (RROG)
Van: Woonopmaat, Mark Selderbeek
Betreft: uitgangspunten en onderbouwing sloop/nieuwbouw Cornelis Geelvinckbuurt
Datum: 16 april 2020
Status: Ter informatie
Bijlage(n): geen

Deze uitgangspunten van Woonopmaat zijn ter onderbouwing en zijn een verzameling van diverse interne besluitstukken, memo's etcetera.

INHOUDSOPGAVE

1.	COMPLEXGEGEVENS EN PROJECTACHTERGROND	2
2.	DOELGROEP NIEUWBOUW	3
3.	UITGANGSPUNTEN NIEUWBOUW	7
4.	BEWONERSCOMMUNICATIE EN -PARTICIPATIE	7
5.	PLANNING	9

1. COMPLEXGEGEVENS EN PROJECTACHTERGROND

Factsheet complex	
Complexnummer	1441
Plaats	Heemskerk
Aantal woningen	52 eengezinswoningen
Bouwjaar	1963
Gemiddelde Energieindex	2,09
Aantal mutaties afgelopen 3 jaar	8 (5% per jaar)
Gemiddelde woonduur hoofdhuurder	22 jaar

Leeftijdsklasse	Aantal
19-30 jaar	2
31-55 jaar	15
Senioren 56-75 jaar	17
Senioren 75 en ouder	4
Onbekend	14
Eindtotaal	52

Adressen

De 52 eengezinswoningen in de sociale huur in de Cornelis Geelvinckbuurt betreft de volgende adressen:

- Cornelis Geelvinckstraat 4 t/m 30
- Dirk van der Leckstraat 1 t/m 37
- Jan van Kuikweg 163 t/m 181
- Beatrix van Dongenstraat 4 t/m 20

Complexomschrijving

De Cornelis Geelvinckstraat e.o. in Heemskerk, bestaat uit totaal 52 eengezinswoningen verdeeld over acht bouwblokken. De woningen zijn in 1963 gebouwd en worden allemaal sociaal verhuurd. Er bevinden zich geen koopwoningen binnen deze blokken. Tussen de bouwblokken bevinden zich twee clusters garageboxen met hierin twee bedrijfsruimten en 13 garageboxen. Tien garageboxen zijn nog eigendom van Woonopmaat, drie garages en de twee bedrijfsruimten zijn verkocht aan particuliere eigenaren. Alle woningen en garages staan op eigen grond.

Projectachtergrond herstructurering

In het najaar van 2018 is het besluit tot renovatie van het complex Cornelis Geelvinckstraat e.o. heroverwogen. Dit werd ingegeven door de marktontwikkelingen, de ervaringen in andere renovatie verduurzaming projecten van Woonopmaat en de uitkomsten uit het Luisterpanel¹ met huurders die hebben deelgenomen aan een renovatie verduurzaming project:

- Overlast: In het Luisterpanel gaven verschillende bewoners die een renovatie verduurzaming hebben ondergaan aan dat de impact voor de bewoners erg hoog is. Dit geldt zowel voor renovaties in bewoonde staat (de 444 woningen van de Muziekbuit in Heemskerk) als uitvoering in onbewoonde staat.

- Financieel: Door de gestegen (bouw)conjunctuur, en daardoor schaarste van mankracht en materiaal, zijn de bouwkosten in het algemeen de afgelopen jaren fors duurder geworden (>20% in de periode 2016-2019, bron Bouwkostenkompas.nl).
- Duurzaamheid: De duurzaamheidseisen en -ambities worden alsnog hoger en hebben in renovatieprojecten een sterk effect op hogere kosten en meer overlast voor de bewoner. Dit maakt bij vergaande renovatie verduurzaming projecten (NOM-niveau) dat deze in redelijkheid in onbewoonde staat moet plaatsvinden en de bewoners tijdelijk naar een wisselwoning moeten.
- Kwaliteit: Weliswaar verbetert de bouwtechnische kwaliteit met een renovatie enorm, maar een niveau vergelijkbaar met nieuwbouw wordt nooit behaald. Vanwege de hoge kosten en mate van overlast worden woontechnische verbeteringen (plattegrondwijzigingen) bij een renovatie in bewoonde staat meestal niet gedaan. Net als verbeteringen in de openbare ruimte, die worden bij een renovatie vaak niet meegenomen in het plan.

Conclusie Woonopmaat:

Op basis van bovenstaande overwegingen, en de financiële afweging, is in het voorjaar van 2019 besloten dat:

- Woonopmaat de voorkeur geeft aan sloop/nieuwbouw van het complex;
- De wens is te differentiëren in woningtypes en te verdichten;
- We alleen overgaan tot sloop/nieuwbouw bij voldoende draagvlak onder de bewoners.

2. DOELGROEP NIEUWBOUW

Woonwensen optiehouders (bron: optiesysteem Woonopmaat)

- Op 16 (= 30%) van de 52 adressen zijn optiehouders. 80% (13 optiehouders) is op zoek naar een appartement. 44% (=7) op zoek naar een eengezinswoning. Dit telt op tot meer dan 100%, omdat optiehouders meerdere opties hebben. Opvallend is dat de helft van de optiehouders in de leeftijdscategorie 20-35 jaar zit. Dat betekent dat naast de hoofdhuurder, bijvoorbeeld ook inwonende kinderen op zoek zijn naar een woning. 10 optiehouders geven aan alleenstaand te zijn.
- Er staat 147 mensen ingeschreven als geïnteresseerde optiehouder voor een 4 kamer eengezinswoning aan de Geelvinkstraat e.o., waarvan 34 afkomstig uit Beverwijk, 64 uit Heemskerk en 1 uit Wijk aan Zee. De gemiddelde leeftijd is 37. Ruim 60% heeft 1 of meer kinderen. Slechts 3 optiehouders zijn alleenstaand.

Beoogde doelgroep

Doelgroep voor de appartementen zijn: senioren en eenpersoonshuishoudens. Ouderen blijven vaak graag in de wijk. Om in deze wijk ook deze groep te kunnen bedienen en er mogelijk maar beperkt appartementen kunnen worden toegevoegd, willen we alle appartementen met voorrang verhuren aan senioren die een eengezinswoning van WOM achterlaten.

Het aandeel terugkeerders wordt geschat op 30-50%.

Woonwensen vanuit Wonen

1. Bouw minimaal hetzelfde aantal woningen terug.

¹ Luisterpanel Groot Onderhoud/ Renovatie, d.d. 30 oktober 2018.

2. Hou tenminste 31 eengezinswoningen bereikbaar met huurtoeslag onder de 2^e aftoppingsgrens van € 663,- (prijspeil 2020).
3. Voeg tenminste 20 appartementen met lift toe in de huurklasse waarvan tenminste 70% bereikbaar met huurtoeslag (€ 619,-) en 30% onder de liberalisatiegrens van € 737,- (prijspeilen 2020).
4. Bevorder doorstroming van huurders door alleenstaande senioren te stimuleren om te verhuizen naar een appartement met lift.

Samenvattend:

Doelgroep	Woningtype	Aantal	Huurprijs (2020)	Voorrang voor
Gezinnen	eengezinswoningen	Tenminste 31	€ 663,-	1. Terugkeerders 2. Gezinnen met HT
senioren 55+	3 kamerappartement	Tenminste 15 Tenminste 6	€ 619,- (70%) € 737,- (30%)	1. Terugkeerders 2. Senioren met die een EGW van WOM achterlaten (met en zonder HT)
		Tenminste 52		

- 30-50% terugkeerders
- 100% huur (geen koop)
- Het selecteren op doelgroepen vraagt een akkoord van de gemeente op maatwerk voor labelling (en mogelijk ook inkomensgrenzen).

Strategische keuzes Woonopmaat vanuit de Portefeuille Strategie (28/5/2018)

- 2.1 Uitbreiden (toevoegen) van onze woningvoorraad en actief zoeken naar locaties.
- 2.2 Proactieve benadering doorstroming van huurders.
- 2.3 Verkoopvijver DAEB woningen verkleinen.
- 2.4 Bij nieuwe uitbreiding (toevoegen) bouwen we appartementen met lift.
- 2.5 Bij herstructurering minstens gelijke aantallen woningen terugbouwen.
- 2.6 Portiekwoningen beschikbaar houden voor starters en later herstructureren.
- 2.7 Forse inzet op duurzaamheid.
- 2.8 Actief omgaan met de bouw- en vastgoedmarkt.
- 2.9 Betaalbaarheid is sturen op woonlasten.
- 2.10 Vraag gestuurd wonen.

Toelichting op Woonwensen

Ad. 1. Sloop/nieuwbouw biedt de mogelijkheid om naast eengezinswoningen ook appartementen te bouwen. Voordeel is dat er meer woningen terug worden gebouwd en dat er meerdere type woningen gebouwd kunnen worden.

Ad. 2. De gemiddelde kale huur in de Geelvinckstraat e.o. is € 570,00 (febr. 2019). Wonen wil de *eengezinswoningen* voor 100% onder de aftoppingsgrens voor gezinnen houden (€ 663 in 2020). Dit omdat het noodzakelijk is om een breed draagvlak voor sloop/nieuwbouw te krijgen. Dit kan door uitleg te geven aan de mogelijke terugkeerders. Deze groep is geïnteresseerd in de rekensom van de nieuwe huur versus de kostenbesparing van de isolerende maatregelen en duurzame energieopwekking (Woonlastenbenadering).

Wonen wil 70% van de *appartementen* onder de aftoppingsgrens van € 619,- houden en 30% onder de liberaliseringsgrens van €737,00. Het prijsverschil zit in bijvoorbeeld 10m² extra voor de wat duurdere appartementen.

Ad 3. Bij voorkeur geen gemengd bezit koop en huur binnen 1 complex.

De mix van koop en huur binnen één complex betekent de oprichting van een VVE, welke besluitvorming ingewikkelder maakt. Ook in het sociaal beheer levert het vaak meer complexe situaties op. Zowel in verschil van wensen over de inrichting en gebruik van algemene ruimten als bij conflicten tussen burens onderling.

Daarnaast is in de directe omgeving van de Geelvinckstraat e.o. voldoende menging van koop en huur aanwezig, waardoor 100% sociale huur hier past.

Ad 4. In 2023 is ongeveer de helft van onze huidige huurders 55 jaar en ouder. In de Geelvinck e.o. is de gemiddelde leeftijd van de hoofdhuurder 55 jaar (dec. 2018). Bovendien neemt de gemiddelde levensverwachting toe. Deze zogenaamde dubbele vergrijzing zorgt ervoor dat het aandeel van deze groep de komende jaren verder stijgt. Deze groep bestaat veelal uit 1 en 2 persoonshuishoudens waar de kinderen uit huis zijn. Een belangrijk deel van deze groep woont nu in een eengezinswoning. We zouden graag meer eengezinswoningen vrij willen krijgen zodat gezinnen kunnen doorstromen.

Ad 4. Doorstroming

De ervaring leert dat een klein deel van de groep 55+ door wil stromen naar een appartement, wanneer deze aan een aantal voorwaarden voldoet

- ruimte (minimaal 3 kamers),
- traploos/ nultreden woning
- een hoog wooncomfort
- geen stijging van woonlasten
- dicht bij voorzieningen (ov en winkels)
- Veiligheid (veiligheid wat betreft welke doelgroepen in het complex worden gehuisvest én (sociale) veiligheid van de openbare ruimte rondom het complex en veilige route tussen complex en voorzieningen)
- Parkeer- en oplaadmogelijkheid voor scootmobiel en e-bike en fietsen in de nabijheid van de lift (niet in de centrale hal vanwege brandveiligheid en sociaal beheer, maar in een aparte ruimte die te bereiken is met één deur tussen buiten en de stalling en vervolgens met één deur van stalling naar centrale hal)
- Invalide parkeerplekken vlak bij ingang van het appartement

De ervaring leert dat de daadwerkelijke bereidheid om te verhuizen bij senioren niet erg groot is. Senioren blijven liever wonen in hun eigen buurtje met burens die vertrouwd zijn.

Er zijn drie groepen potentiële verhuiskamers te onderscheiden:

1. De voorsorteerders: deze senioren zijn relatief jong en gezond en gaan verhuizen naar een woning die 'seniorenproof' is. (dit is de groep die voorheen naar een bejaardenhuis of serviceflat verhuisd)

3. UITGANGSPUNTEN NIEUWBOUW

Plan

Woonopmaat heeft nog geen ontwerp voor de nieuwbouw. Wel de ambitie om een gedifferentieerd aanbod aan sociale huurwoningen te realiseren. Een mix van kleine en grote eengezinswoningen en appartementen met lift. En de ambitie om te verdichten en minimaal 75 woningen te realiseren.

Woningen

De nieuwbouw geeft ons de kans om te differentiëren in woningtypologie en doelgroepen. De nieuw te realiseren woningen moeten technisch voldoen aan het vigerende bouwbesluit en geschikt zijn voor de doelgroep. Op het gebied van toegankelijkheid (Grijswijzer) hebben de woningen 3 sterren, tenzij daar vanwege de doelgroep hogere eisen aan gesteld worden. Ze voldoen aan het standaard Technisch Programma van Eisen van Woonopmaat.

Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid zijn alle woningen minstens gasloos en voorzien van zonnepanelen.

Woonomgeving

De nieuwbouw geeft ons ook de kans om de woonomgeving en –beleving te verbeteren. Wij willen de wijk stedenbouwkundig beter aansluiten op het park, om de verbinding te creëren. In samenwerking met de gemeente gaan we op zoek naar kansen en verbeteringen in de openbare ruimte.

Eerdere overwegingen garages en bedrijfsruimten in het plangebied

In het plangebied, tussen de bouwblokken, bevinden zich twee clusters garageboxen met hierin twee bedrijfsruimten en 13 garageboxen. Tien garageboxen zijn nog eigendom van Woonopmaat.

Idealiter kopen wij de verkochte eenheden terug om zo een beter (stedenbouwkundig) plan te kunnen maken. Echter kiezen wij hier niet voor omdat:

- om het te laten slagen moeten alle eigenaren meewerken. Het risico dat een van de eigenaren dwarsligt en niet meewerkt is te groot. Woonopmaat heeft geen dwangmiddelen;
- we gaan in overleg met de eigenaren en reserveren een bedrag om de garages en bedrijfsruimten een opfrisbeurt te geven;

4. BEWONERSCOMMUNICATIE EN -PARTICIPATIE

Draagvlak bewoners

Sinds het voorjaar van 2019 voert Woonopmaat regelmatig overleg met de klankbordgroep die bestaat uit acht vertegenwoordigers van de huurwoningen. Ook het huurdersplatform is daarbij. Woonopmaat heeft haar overwegingen ten aanzien van renovatie en nieuwbouw met de klankbordgroep gedeeld. Op 27 augustus 2019 hield Woonopmaat een bewonersavond voor

2. De uitstellers: zij blijven tot het allerlaatst wonen in een ongeschikt huis vanwege de buurt/buren/angst om te verhuizen. Als zij verhuizen, gaan ze rechtstreeks naar een verpleegafdeling.
3. De vluchters: zij gaan noodgedwongen verhuizen op het moment er een grote ingreep in hun woning plaatsvindt. Vanwege hun gezondheid zien zij erg op tegen het stof en de troep en gaan liever definitief verhuizen naar een geschiktere woning (= appartement) dan naar een logeer- of wisselwoning)

alle huurders van de Cornelis Geelvinckbuurt. Op die avond zijn dezelfde overwegingen gedeeld en de opties renoveren of nieuwbouw besproken. Woonopmaat heeft haar voorkeur voor nieuwbouw uitgesproken.



Figuur 1: draagvlak nieuwbouw.

In oktober en november hebben wij alle huurders benaderd voor een huisbezoek. Er hebben tot op heden 49 keukentafel gesprekken plaatsgevonden. 47² adressen hebben zich uitgesproken over de nieuwbouwplannen: 37 adressen zijn positief (79%), 5 zijn neutraal (11%) en 5 zijn tegen (10%).

De uitkomst is dat een ruime meerderheid van de bewoners voor nieuwbouw is. Degene die tegen stemmen, doen dat

overwegend vanwege het onbekende (er is nog geen plan). Degenen die neutraal stemmen doen dat overwegend omdat ze niet op de heisa zitten te wachten ('het zal mijn tijd wel duren'). Ze begrijpen onze voorkeur voor nieuwbouw wel.

Op 4 februari 2020 hebben we op een bewonersavond de bewoners (huurders) verteld dat we het sloop/nieuwbouw scenario gaan doorzetten.

Externe communicatie nieuwbouw

In februari 2020 heeft Woonopmaat de omwonenden per brief geïnformeerd over ons voornemen voor sloop/nieuwbouw en op 3 maart 2020 heeft een informatieavond voor omwonenden plaatsgevonden.

De bewoners participatie

Het doel van de bewonersparticipatie is om bewoners te betrekken bij de plannen, de communicatie, de rechten en plichten (sociaal plan), de herhuisvesting en het tijdelijk beheer. Een draagvlak van tenminste 70% van onze huurders is zeer aan te bevelen en is het minimale doel. 70% draagvlak is overigens niet verplicht. Naast onze eigen bewoners hebben we ook te maken met de omwonenden en eigenaren.

Klankbordgroep

Sinds het voorjaar van 2019 voert Woonopmaat regelmatig overleg met de klankbordgroep die bestaat uit acht vertegenwoordigers van de huurwoningen. Ook het huurdersplatform is daarbij.

In februari 2020 is een oproep gedaan aan de omwonenden om zich aan te sluiten bij de klankbordgroep, hieraan hebben vier direct omwonenden en het naastgelegen uitvaartcentrum gehoor gegeven.

² Op twee adressen vonden wij het moment niet gepast om een uitspraak te vragen, dit vanwege persoonlijke omstandigheden (medisch, recent sterfgeval e.d.).

Open planproces

Woonopmaat wil voor het vervolg samen met de gemeente Heemskerk en bewoners (huurders en omwonenden) in een open planproces de planvorming vormgeven. Net als bij het project Debora Bakelaan. De gemeente staat hier positief tegenover.

Omwonenden

De volgende omwonenden (groene kaders) hebben de informatiebrief van februari 2020 ontvangen en zijn uitgenodigd voor de inloopavond op 3 maart 2020.



Communicatie extern

Zie ook op de website van Woonopmaat informatie die is gedeeld met bewoners en omwonenden: <https://www.woonopmaat.nl/projecten/grootonderhoud-heemskerk-en-beverwijk>

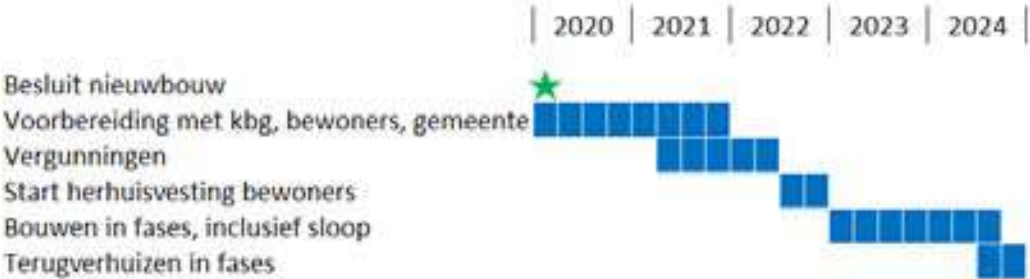
5. PLANNING

De concept planning, nog niet afgestemd met de gemeente, is als volgt:

Jaar	Kwartaal	Activiteit
2020	Q1	Intentieovereenkomst Woonopmaat – gemeente Heemskerk
	Q1 - Q2	Stedenbouwkundige randvoorwaarden bepalen Woonopmaat, gemeente en bewoners
	Q2 – Q3	Opstellen Sociaal Plan
	Q3	Begrotingen civiel en vastgoed
	Q4	Besluitvorming (vaststellen) Stedenbouwkundige randvoorwaarden en Sociaal Plan
	Q4	Samenwerkingsovereenkomst

2021	Q1	Onderzoeken en opstellen bestemmingsplan
	Q2	Start procedure bestemmingsplan
	Q3 – Q4	Aannemerselectie (vastgoed= Design & Build)
	Q4	Sloopbesluit
2022	Q1	Vaststellen bestemmingsplan
	Q1 – Q2	Ontwerpen vastgoed & civiel
	Q3	Vaststellen ontwerp
	Q3 – Q4	Herhuisvesting bewoners
	Q4	Omgevingsvergunning bouw
2023	Q1 – Q2	Sloop vastgoed
	Q2 – Q4	Bouw vastgoed
2024	Q1 – Q2	Bouw vastgoed
	Q2 – Q3	Realisatie civiel
	Q3	Oplevering
	Q3 – Q4	Sleuteluitreiking bewoners

De volgende planning is met de bewoners gedeeld:



3. VERSLAG KLANKBORDGROEP DE GEELVINCK

1 JULI 2020

Betreft : Verslag Klankbordgroep De Geelvinck
Behandeld door : Els Poncin
Kenmerk : verslag/KBG1 1/7/20
Aanwezig : leden KBG: zie bijlage;
gemeente: F. Immerzeel en E. Poncin (verslag);
Woonopmaat: M. Feenstra, B. Duimel, C. Smit, K. Fes, B. de Jong
Voorzitter: mw M. Delzenne
Bureau RROG: R. Colombijn

1. Opening en vaststelling agenda

Marjan heet een ieder van harte welkom bij deze vergadering van de klankbordgroep.
De agenda wordt vastgesteld.

2. Voorstelronde leden klankbordgroep en overige aanwezigen

Een ieder stelt zich voor met naam en adres; de aanwezigen vanuit Woonopmaat, gemeente Heemskerk, stedenbouwkundige, Huurdersplatform en Welschap met naam en functie.

3. Toelichting rol klankbordgroep

Marjan licht toe dat de klankbordgroep al even bestaat. Een lid van het eerste uur is onlangs overleden. Zijn nabestaanden worden veel sterkte toegewenst.
Inmiddels is de klankbordgroep op volle sterkte met bewoners én omwonenden.
De klankbordgroep kijkt mee met de plannen en geeft advies aan Woonopmaat en de gemeente, die samenwerken aan dit project. Tegelijkertijd zijn de leden van de klankbordgroep de oren en ogen van de wijk. Plannen kunnen worden besproken in de wijk en de reactie van de bewoners kan daarna gedeeld worden in de klankbordgroep.

4. Uitgangspunten en randvoorwaarden stedenbouwkundig ontwerp

Benny schetst dat er een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden is meegegeven voor nieuwbouw in dit gebied. Het gebied behelst een rechthoek tussen de Dirk van der Leckstraat, Cornelis Geelvinckstraat, Beatrix van Dongenstraat en Jan van Kuikweg (min de koopwoningen aan Jan van Kuikweg, nrs 157,159 en 161).

Er zijn nu drie toegangswegen: de Cornelis Geelvinckstraat, de Dirk van der Leckstraat en de Beatrix van Dongenstraat. Er zijn twee blokjes garages, waarvan het nog niet duidelijk is of deze beide blokjes blijven staan of slechts één blokje, of dat deze worden gesloopt. De leden worden gevraagd hun mening hierover te geven.

Er zijn randvoorwaarden voor klimaat, groen en watercompensatie, waarbij ook gekeken wordt naar het gebied iets groter rondom de wijk waar al een groot stuk water ligt.

De ambitie is ca 75 woningen in het gebied terug te bouwen, zowel eengezinswoningen als appartementen.

De leden van de klankbordgroep hebben een vragenlijst ontvangen waarop ze gereageerd hebben.

Benny schetst de antwoorden op hoofdlijnen (zie volgende pagina). De antwoorden zijn meegegeven aan de stedenbouwkundige, die deze betreft bij het ontwerp.

D. Inbreng klankbordgroep:

Trots op woonomgeving	Verbeterpunten woonomgeving	Punten voor nieuw ontwerp	Vragen voor ontwerpers	Tips voor ontwerpers	Do's en don't's (1 punt)
Veel groen	Geen donkere stegen	Groen	Appartementen niet te hoog	Variatie in uitstraling en woningtypen	Veel Groener
Zonnig	Geen garages	Snelheid remmen	Opstelling t.o.v. zon / lichtinval	Groene karakter behouden	Geen woontorens
Jong & oud	Parkeren	Ruimtelijk	Toekomst bestendig jong & oud	Duurzaamheid	Houd het ruimtelijk
Ruimte	Drempels	Parkeren	Toepassing groen	Voldoende parkeren niet overheersen	Geen garages
Huur & koop	Skatebaan	Mix van woningen	Toepassing duurzame energie	Behouden sociale mix	Variatie in gevelkleuren
Ligging en bereikbaarheid				Comfortabel	Behoud differentiatie leeftijden
				Chique uitstraling	

WOON OP MAAT

5. Toelichting en uitleg uitgangspunten stedenbouwkundig ontwerp

Richard geeft aan dat er nog geen plan ligt, maar dat het plan samen met de input van de leden klankbordgroep wordt gemaakt. Richard werkt met een maquette, zodat zichtbaar wordt wat voor beeld er ontstaat bij verschuivingen in woningaantallen.

Garages: Er is nog onduidelijkheid over het al dan niet handhaven van de garageblokjes. Er is een blok van 9 garages en een blok van 8 garages. Er zijn 7 garages particulier bezit (verspreid over de 2 blokken), de overige garages worden verhuurd door Woonopmaat.

Een huurder informeert of de huidige huurders de kans krijgen een garage terug te krijgen. Hijzelf heeft de garage vanwege het bezit van een oldtimer, die gedurende bepaalde maanden niet op de openbare weg mag. Benny geeft aan dat het onderwerp garages terug komt in deze vergadering.

Parkeren: Als er meer woningen worden toegevoegd, moet ook voldaan worden aan de parkeernorm. Er is door de gemeente een parkeertelling gedaan; de resultaten van het onderzoek worden afgewacht en meegenomen in de plannen. Rekeninghoudend met de normen (1.3 voor een appartement en 1.5 voor een grondgebonden woning), zijn er ca. 100 parkeerplaatsen nodig. Duidelijk moet zijn hoeveel parkeerplaatsen er voor de woningen in het gebied moeten komen en hoeveel voor de woningen eromheen, omdat deze mensen ook wel in het plangebied parkeren.

Vanuit de buurt wordt aangegeven dat er momenteel parkeerdruk is.

Gevraagd wordt of er parkeerplaatsen persoonsgebonden kunnen worden. Benny meldt dat dit niet mogelijk is in openbaar gebied.

Geuit wordt parkeerplaatsen op de plek voor het appartementengebouw te plaatsen inpandig en het gebouw om de garage heen te bouwen; dit valt te onderzoeken, maar lijkt eerder realiseerbaar bij koopappartementen dan bij huurappartementen.

Woningen: Er zijn nu 52 woningen; de ambitie is 75 woningen. Onderzocht en gezamenlijk bepaald wordt of deze ambitie haalbaar is. De bedoeling is om met elkaar in stappen te kijken wat al dan niet mogelijk is. In de volgende vergaderingen worden verschillende opties/modellen getoond, die met elkaar besproken worden.

Gevraagd wordt of er één type appartement komt, of dat er differentiatie in appartementen plaatsvindt.

Gevraagd wordt of er kleine seniorenwoningen komen gelijkvloers.

Benny meldt dat er een woningaanbod gerealiseerd wordt waar vraag naar is, waar veel mensen mee kunnen worden bediend en wat ten goede komt aan de sociale structuur in de wijk.

Gevraagd wordt of de woningen aan de Jan van Kuikweg in de huidige lijn blijven staan, of wellicht meer

naar voren worden gebouwd. Richard geeft aan dat alles open ligt en mogelijk is.

Hij neemt deze vragen mee in de planvorming op haalbaarheid.

Groen: Gevraagd wordt naar de eikenboom aan de Cornelis Geelvinckstraat. Richard geeft aan dat dit een waardevolle boom betreft die blijft staan. Hij meldt dat er meer waardevolle bomen in het plangebied staan. Bij de aanleg van nieuwe riolering wordt rekening gehouden met de beworteling; tevens wordt gekeken naar de conditie van bomen.

Achtereenvolgens komen er 3 groepen om de tafel staan bij de maquette.

Richard meldt dat veel gemaakte opmerkingen terugkomen bij de modellen. De modellen worden getoetst aan de gemaakte opmerkingen.

De eerste ronde is om met elkaar te onderzoeken wat er gebeurt in het gebied per model.

De leden kunnen daarna aangeven welk(e) model(len) hun voorkeur heeft (hebben).

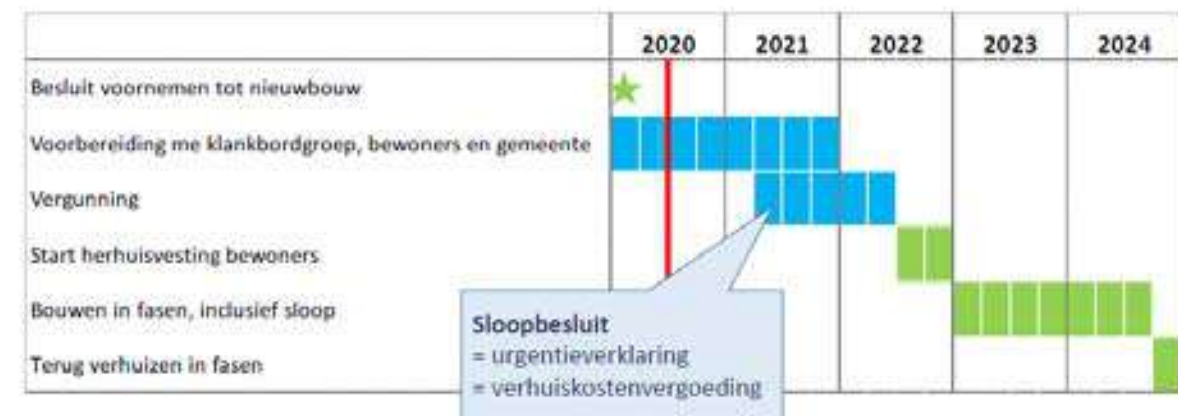
6. Uitleg Sociaal Plan

Cisca licht toe dat de Woningwet is aangepast in 2016, waaruit de verplichting vloeit dat voor renovatie en/of nieuwbouw een *sociaal statuut* moet worden gemaakt vanuit Woonopmaat in overleg met de huurdersorganisatie. Het concept sociaal statuut, waar punten uit de oude kaderregeling in zijn opgenomen, wordt morgen in het overleg met het Huurdersplatform besproken en naar verwachting vastgesteld.

Dit statuut vormt de basis van elk sociaal projectplan dat met de klankbordgroep wordt gedeeld; per project kunnen met elkaar aanvullende afspraken worden gemaakt.

Het sociaal projectplan wordt van kracht op moment dat het sloopbesluit is genomen. Dan gaan de gesprekken plaatsvinden met de bewoners over hun woonwensen, waarschijnlijk in 2021.

7. Planning en vervolg proces



Woonopmaat, de gemeente en de bewoners werken aan de planvorming. Als het plan gereed is, wordt vergunning aangevraagd, komen de woningen leeg en start de bouw.

Het sloopbesluit dat bij de aanvraag vergunning wordt gevoegd is ook de aanvraag voor sloop van de bestaande woningen. De verwachting is dat de woningen eind 2024 worden opgeleverd en de wijk een nieuwe, moderne uitstraling krijgt.

-Gevraagd wordt of er ook onderwerpen over de huizen, inrichting huizen en straten besproken worden.

Benny geeft aan dat deze onderwerpen, evenals de inrichting van de openbare ruimte, bepaald worden nadat het stedenbouwkundig plan is afgerond.

-Gevraagd wordt of het een mogelijkheid is dat er in fasen gebouwd en/of gesloopt kan worden,

bijvoorbeeld door eerst een gedeelte van de woningen te slopen en de bouw van het appartementen-complex te realiseren, waarbij het doel is dat mensen wellicht maar één keer hoeven te verhuizen. Benadrukt wordt dat er veel 70-plussers in de wijk wonen. Benny schetst dat er t.z.t. een uitvoeringsplan wordt gemaakt, waarvan het aspect veiligheid een belangrijk onderdeel uitmaakt.

8. Verkiezing naam project

Suggesties vanuit de enquête zijn: De Geelvinck, Het Adelkwartier en De Kasteeltuin.

Ter vergadering wordt gestemd over de naam; de winnaar met 10 stemmen is De Geelvinck.

9. Rondvraag

-Gevraagd wordt wat er gaat gebeuren als er meer mensen terug willen komen in eengezinswoningen dan in appartementen; is er ervaring met dit soort projecten.

De ervaring leert dat ca. 25 % van de bewoners terug wil keren op de huidige plek. Opgemerkt wordt dat uit deze wijk waarschijnlijk een hoger percentage wil terugkeren. Cisca merkt op dat hierover afspraken in het sociaal plan worden gemaakt.

-Gevraagd wordt waar naar toe wordt verhuisd als je niet in een wisselwoning aan de Bilderdijkstraat wil wonen. Cisca geeft aan dat ook daar afspraken over worden gemaakt in het sociaal plan.

-Opgemerkt wordt dat kenbaar gemaakt moet worden aan de bewoners welke bewoners in de klankbordgroep zitten. Marjan vraagt of er iemand bezwaar heeft tegen het vermelden van de naam en het adres in de eerstvolgende nieuwsbrief, die ook in de omliggende buurt wordt verspreid. Er zijn geen bezwaren, maar mocht er toch nog iemand bezwaar hebben kan dit kenbaar worden gemaakt via plannenvooruwijk@woonopmaat.nl

-Gevraagd wordt naar de verhouding eengezinswoningen en appartementen. Aangegeven wordt dat de verhouding ca. 30 eengezinswoningen / 45 appartementen zal zijn.

-Aangegeven wordt dat er nu 4 woningen leeg staan: 1 woning aan de Jan van Kuikweg, 1 aan de Cornelis Geelvinckstraat, 1 aan de Dirk van der Leckstraat en 1 aan de Beatrix van Dongenstraat. Gevraagd wordt of er periodiek iets aan de tuin bij de Jan van Kuikweg kan worden gedaan, omdat dit er niet echt netjes uitziet. Cisca merkt op dat één van de woningen wordt ingericht om de bewoners te ontvangen voor gesprekken, zodat dit zo min mogelijk bij de bewoners zelf hoeft plaats te vinden. Cisca gaat opdracht geven de tuin te snoeien voor alle 4 de woningen. De woningen kunnen officieel pas verhuurd worden als er een sloopbesluit is. In augustus a.s. vindt een gesprek met Interveste plaats, die ook woningen tijdelijk verhuurt aan de Debora Bakelaan. Gekeken wordt of het mogelijk is op basis van een gebruiksovereenkomst deze woningen tijdelijk te verhuren. Er komt aandacht voor de tuinen en voor de leegstand om de buurt leefbaar te houden.

10. Sluiting

De volgende vergadering van de klankbordgroep wordt gehouden in de 2^e helft september.

Thema's ter bespreking zijn: stedenbouwkundige invulling (woningbouw), klimaatadaptatie (groen en wateropvang) en verkeer (ontsluiting wijk en parkeren). De uitnodiging volgt in september.

Marjan bedankt de aanwezigen voor hun aandacht en inbreng en sluit de vergadering om 21.10 uur af.

Bijlage: deelnemerslijst 1-7-2020

4. OPMERKINGEN LEDEN KLANKBORDGROEP 24-9-2020

OPMERKINGEN LEDEN KLANKBORDGROEP 24-9-2020

KLIMAAT:

- Flat van 4 hoog kan meer dakoppervlak voor zonnepanelen t.o.v. 6 hoog
- Nadenken over zoninval met hoge flats. Vooral achterste flat dan
- Groenvoorziening wat goed/makkelijk te onderhouden is
- Zonnepanelen goed idee
- Groen belangrijk voor afwatering; verder houd ik me daar niet zo mee bezig

VERKEER:

- Plan A nadeel alle auto's op 1 plek; doorstroming nadelig misschien?
- Goede en overzichtelijke ontsluiting Geelvinck op Laan van Assumburg
- Aanpassen Dirk van de Leckstraat wat betreft rijrichting (eenrichtingsweg)
- Parkeergelegenheid
- Veiligheid
- Auto's te gast op de Dirk van de Leck straat
- Stoep voor Dirk van de Leckstraat 4 t/m 12 die hebben we niet
- Dirk van der Leckstraat fietsstraat aan 1 kant
- Dirk van de Leckstraat: hoogte straat aanpassen in verhouding met de woningen
- Parkeertelling gebaseerd op huidige bewoners; nieuwe (jonge) bewoners meer auto's
- Waar komt de snelfietsroute vandaan; wat verandert er aan de huidige route?

STEDENBOUW:

- i.v.m. inkijk voorkeur A met hoge app.; als B dan lage app
- plan A; voorkeur voor lage variant appartementen of laag aan de zijde van de koopwoningen en hoog aan zijde uitvaartcentrum
- plan A favoriet met laagbouw of 1 hoog en 1 laag
- 1 hoge flat & lage flat aan de Geelvink. Hoog aan de kant van uitvaart
- Opstelling A – hoge flats
- Bouw opstelling A

Planvorming: wat wordt er gedaan aan overlast door bouw: geluid, stof, parkeerongemak

5. VERSLAG KLANKBORDGROEP DE GEELVINCK

24 SEPTEMBER 2020

Betreft : Verslag Klankbordgroep De Geelvinck
Behandeld door : Els Poncin
Kenmerk : verslag/KBG2/24-9-20
Aanwezig : leden KBG: zie bijlage;
gemeente: C. van der Wijst, F. Immerzeel, R. Zonneveld, C. Leerlooijer,
R. Smit, A. Peijnenburg en E. Poncin (verslag);
Woonopmaat: B. Duimel, C. Smit, K. Fes, B. de Jong
Voorzitter: M. Delzenne
Bureau RRog: R. Colombijn

1. Opening en vaststelling agenda

Marjan heet een ieder van harte welkom bij deze vergadering van de klankbordgroep.

Zij maakt melding van de afwezigen.

Aanwezig is een aantal vertegenwoordigers van de gemeente: Ruud Zonneveld (beleidsmedewerker verkeer en vervoer), Christiaan Leerlooijer (klimaatadaptatie en water), Carla van der Wijst (projectleider) en Robert Smit (projectsecretaris).

2. Mededelingen

Er zijn geen mededelingen.

3. Vaststellen agenda

Punt 5, planvorming tot op heden, is toegevoegd aan de agenda, nadat deze aan een ieder is toegestuurd.

4. Verslag 1^e vergadering klankbordgroep d.d. 1 juli jl.

Er zijn geen opmerkingen, het verslag wordt vastgesteld.

Naar aanleiding van pag. 3, sociaal statuut, vraagt Marjan naar de stand van zaken. Cisca meldt dat het sociaal statuut akkoord is bevonden door het Huurdersplatform. Het concept ligt nu bij de gemeenten Beverwijk en Heemskerk voor een advies in de afrondende fase.

5. Planvorming tot op heden

Woonprogramma: Benny schetst dat de ambitie is 75 woningen te realiseren, waarvan 45 appartementen en 30 eengezinswoningen. Tijdens de vorige bijeenkomst is gevraagd hoe deze verdeling is ontstaan. Hij licht toe dat bij de studies naar de mogelijkheden tot sloop en nieuwbouw berekend is hoeveel woningen nodig zouden zijn voor een opbrengst-component. Dit zouden circa 75 woningen moeten zijn. Daarna is gekeken hoe dit aantal in dit gebied zou kunnen passen, zodanig dat ook nog enige ruimte voor groen overblijft. Toen is de verhouding 30/45 ontstaan, een studierichting, die ook nog iets aangepast kan worden.

Gevraagd wordt of 52 eengezinswoningen financieel haalbaar zijn. Benny stelt dat vervangende nieuwbouw met 52 woningen niet haalbaar is.

Gevraagd wordt of ook sprake is van kleinere eengezinswoningen naast gewone eengezinswoningen. Benny geeft aan dat er niet over kleinere of grotere woningen wordt gesproken. Hij meldt dat het percentage bewoners dat terugkeert naar een nieuwe woning circa. 25 % is uit ervaring met andere

sloop-/nieuwbouwprojecten en ook landelijk gezien. Er zijn inmiddels al 7 huishoudens verhuisd. Daarnaast zijn er ook bewoners die aangegeven hebben naar een appartement toe te willen. Opgemerkt wordt dat mensen hebben geïnvesteerd in hun huidige woongerief, dat door deze ontwikkeling helemaal verdwijnt. Benny stelt dat het sociaal statuut hierin kan ondersteunen. Hij begrijpt dat er onzekerheid heerst, maar stelt ook dat de plannen samen met de leden van de klankbordgroep worden gemaakt en steeds concreter en duidelijker worden.

Garageboxen: Woonopmaat en de gemeente zijn in gesprek met de particuliere eigenaren. Aangegeven is dat de insteek is dat het qua stedenbouwkundige invulling van het plangebied beter is de bestaande garages niet te laten terugkeren in het nieuwe plan. Dit geldt overigens ook voor de garages die eigendom zijn van Woonopmaat.

Benny geeft aan dat de tuinen bij de leegstaande woningen in de wijk inmiddels al een keer in opdracht van Woonopmaat onderhouden zijn, hetgeen zondig nog een keer gebeurt. De verwachting is dat vanaf oktober de woningen die leegstaan tijdelijk worden verhuurd op grond van de Leegstandswet.

6. Toelichting uitgangspunten verkeer / parkeren

Ruud licht de uitgangspunten toe over verkeer en vervoer; zie bijlage 1 voor de sheets. Hij concludeert dat deze specifieke locatie toe kan met een iets lagere parkeernorm dan genoemd in het parkeerbeleidsplan.

Hij beveelt aan bij de herinrichting van het groen gekaderde gebied (zie plaatje) uit te gaan van de parkeernorm 1.10 voor de terug te bouwen sociale huurwoning en 1.30 voor de overige bestaande woningen. Voor de overige nieuwe woningen geldt de norm van het parkeerbeleidsplan.

7. Toelichting uitgangspunten klimaatadaptatie

Christiaan licht de uitgangspunten van klimaatadaptatie toe; zie bijlage 2 voor de sheets. Hij geeft aan dat wereldwijd de hoeveelheid CO₂ uitstoot per jaar enorm is toegenomen. Dit zorgt ervoor dat de zonnestraling minder makkelijk weg kan en de temperatuur in de hele wereld toeneemt. De gemiddelde temperatuur ligt in de afgelopen 30 jaar hoger dan in de afgelopen 300 jaar. Er ontstaat een klimaatverandering. Inmiddels is landelijk een klimaatakkoord gesloten, waarin ingezet wordt op vermindering CO₂ uitstoot, gasloos, isoleren, zorgen voor het verkrijgen van energie op een duurzame manier.

Naast het verminderen van CO₂ uitstoot moeten we aan de slag met klimaatadaptatie. Klimaatadaptatie is het aanpassen van Heemskerk aan het veranderende klimaat: de hogere temperatuur en de extreme neerslag. Alle gemeenten moeten een plan maken voor klimaatadaptatie over de thema's wateroverlast, hittestress, droogtestress en overstroming met als doel in 2050 klimaatrobust ingericht te zijn. In het plan worden maatregelen opgenomen over de buitenruimte en hoe woningeigenaren gestimuleerd worden iets aan hun tuin te doen.

De planontwikkeling aan de Cornelis Geelvinckstraat biedt kansen om wateroverlast, droogte en hittestress tegen te gaan. Voor het nieuwe plangebied is het doel om bij wateroverlast een verbinding te maken tussen de Jan van Kuikweg richting oppervlaktewater dat tussen de Coornhertstraat en de Cornelis Geelvinckstraat ligt. Deze verbinding kan ook verkoelend werken in warme periodes. Daarbij speelt groen een belangrijke rol.

8. Toelichting modellenstudie stedenbouwkundig ontwerp

Benny geeft aan dat er net als vorige keer 3 groepen worden gemaakt voor de 'tafelsessies', die de toelichting van Richard, bijgestaan door Frank, horen. Na de toelichting wordt een ieder gevraagd hun reactie inclusief aandachtspunten op de daarvoor klaar liggende gele briefjes te schrijven en deze vervolgens op de papieren vellen op de muur te plakken. Daarna zal plenair gediscussieerd worden over de opmerkingen op de geeltjes en kunnen vragen worden gesteld.

9. Plenaire discussie over modellen

Richard herinnert de leden aan de benaming van de getoonde modellen: het model waarbij de appartementen aan het park liggen is model A en het model met de appartementen aan de Beatrix van Dongenstraat en een doorlopende groenstructuur is model B en verzoekt de modellen juist te benoemen. De bedoeling is gevoel te krijgen bij de beste ontwikkelingsrichting. Als de meningen 50/50 verdeeld zijn worden beide modellen verder uitgewerkt; als het merendeel van de meningen de voorkeur heeft voor één model, wordt dat model verder uitgewerkt. Ook is de vraag naar de voorkeur voor óf lagere bebouwing met minder groen óf hogere gebouwen met meer groene ruimte.

Marjan leest de opmerkingen op de geeltjes voor.

Verkeer/parkeren:

-Jan van Kuikweg: Ruud licht toe dat er een regionale doorfietsroute komt vanaf Haarlem naar Uitgeest. De Jan van Kuikweg is onderdeel van deze route, waardoor in de toekomst meer fietsers op deze route worden verwacht.

-Dirk van der Leekstraat: Ruud stelt dat dit een smalle straat is, waarvan het de vraag is hoe de leden de toekomst zien van deze straat. Ook deze mening graag aangeven in de reactie.

Klimaat:

-Groen is een kans voor het gebied. Nagedacht kan worden over vegetatie, om meer verdamping en koeling te krijgen in het gebied.

-Gevraagd wordt naar de afvalvoorziening. Aangegeven wordt dat dit onderwerp meegenomen wordt bij de inrichting van de openbare ruimte in een latere fase.

Stedenbouw:

-Gevraagd wordt naar een zonnestudie. Richard geeft aan dat altijd een zonnestudie wordt gemaakt van diverse momenten: voorjaar, zomer, najaar, winter.

-Overlast bouw: Benny stelt dat er zoveel mogelijk aan gedaan wordt om overlast te beperken tijdens de sloop en nieuwbouw, maar dat er altijd enige overlast zal blijven bestaan. De sloop- en bouwactiviteiten moeten sowieso voldoen aan regels. De sloper licht vooraf toe hoe hij te werk zal gaan.

Richard fotografeert de modellen, waarna ze bij het verslag van deze bijeenkomst worden gevoegd. Aan de leden wordt gevraagd ieder voor zich schriftelijk een reactie te geven over de modellen. Een voorkeur geven mag, het verzoek is deze voorkeur wel te onderbouwen. De leden kunnen hun reactie sturen aan Ank Muhl. Ank zal alle reacties bundelen en toesturen aan Els Poncin. De leden kunnen hierbij uiteraard ook de achterban uit de buurt raadplegen bij hun reactie. De reacties worden in de volgende vergadering besproken.

10. Planning

- De planning is niet gewijzigd ten opzichte van de planning die op 1 juli jl. is gepresenteerd. Aandachtspunt is de vergunning. Als er een stedenbouwkundig ontwerp is waar iedereen achter kan staan, gaat het ontwerp naar een architect, die woningen gaat ontwerpen. Dit is nodig voor de

aanvraag vergunningen.

- Als de huidige planning wordt gehaald, betekent dit dat in de 1^e helft van 2021 de eerste schetsen van woningen al zichtbaar kunnen zijn. Het hele traject ontwerpen, tot een plan komen en vergunningen daarvoor verkrijgen, duurt nog 2 jaar voordat er zichtbaar in de wijk iets gebeurt.

11. Datum volgende vergadering

De volgende vergadering van de klankbordgroep wordt gehouden medio november a.s.

Thema's ter bespreking zijn: stedenbouwkundig ontwerp, klimaatadaptatie en verkeer.

De insteek is de 'tafelsessies' niet achter elkaar te plannen maar iets interactiever met elkaar.

12. Rondvraag

- Opgemerkt wordt dat ook nagedacht kan worden over een combinatie van klimaat en stedenbouw, bv. door het realiseren van groene gevels. Deze optie wordt meegenomen in de planontwikkeling.
- Gevraagd wordt of er bezwaar tegen bestaat dat de emailadressen van de leden klankbordgroep zichtbaar zijn voor elkaar. Er wordt door één lid bezwaar gemaakt, waarna geconcludeerd wordt dat de emailadressen in het vervolg in de bcc worden opgenomen.
PS: Naderhand bleek dat de agenda voor dit overleg wel per abuis zichtbaar naar een ieder is toegestuurd, excuus hiervoor, dit zal niet meer gebeuren.
- Opgemerkt wordt dat het sociaal plan in concept besproken wordt in een aparte bijeenkomst, die georganiseerd gaat worden voor de bewoners van de klankbordgroep. Het sociaal plan is niet van toepassing voor de omwonenden.
- De reacties over de modellen kunnen per mail worden verstuurd of in de brievenbus van Ank Muhl worden gedaan. Benny zegt uit te kijken naar de reacties.
- Mevrouw Muhl vraagt naar de reactie van Woonopmaat op de modellen. Benny stelt dat dit afhankelijk is van het gevoel van de leden van de klankbordgroep hierover. Hier wordt in de volgende vergadering op teruggekomen.

13. Sluiting

Marjan bedankt een ieder voor hun aandacht en inbreng en sluit de vergadering om 21.30 uur.

Bijlagen:

Bijlage 1: toelichting uitgangspunten verkeer/parkeren

Bijlage 2: toelichting klimaatadaptatie

Bijlage 3: modellen

Bijlage 4: aanwezigen

BIJLAGE 1: Toelichting uitgangspunten verkeer / parkeren

Verkeersanalyse

- Het gebied C.Geelvinckstr / Van Bonckhorststraat / J.v.Kuikweg (JvK) / Laan van Assumburg (LvA) is 1 gebied.
- Gebiedsontsluiting op JvK en LvA.
- Jan van Kuikweg is doorfietsroute.
- Bestaande 3 ontsluitingen voldoen, maar liever terugbrengen naar 2 ontsluitingen voor de auto.
- Dirk van de Leckstraat is smal voor een volwaardige ontsluiting op de JvK.
- Voor voetganger en fietser zijn 2 ontsluitingen nodig op de Jan van Kuikweg en 1 ontsluiting op de Laan van Assumburg.



WOON
OP
MAAT

Ontsluiting
Parkeren fiets, voetganger

Verkeersanalyse herinrichting

- Straatpatroon in gebied tussen D.v.Leckstraat / C. Geelvinckstraat / B.v.Dongenstraat mag wijzigen.
- Niet-te-slopen woningen zullen waar mogelijk gelegen moeten blijven aan een weg.
- Parkeerbehoefte bewoners binnen rode kader mag niet in gedrang komen.
- Bebouwing buiten het rode kader parkeert niet binnen het rode kader.
- Eventuele overlast parkeren uitvaartcentrum en buurthuis wijzigt niet.



WOON
OP
MAAT

Parkeerbeleid gemeente

- Parkeergetallen geven per type woning de parkeerbehoefte
- Aanwezigheidspercentage bieden mogelijkheid tot dubbelgebruik parkeerplekken: woningen versus uitvaartcentrum
- Acceptabele loopafstand tussen parkeerplek en woning is 100m.
- Nieuwe ontwikkeling hoeft bestaand parkeerprobleem niet op te lossen.
- Parkeerbehoefte koopwoning 1,8 waarvan 0,3 bezoekers.
- Parkeerbehoefte sociale huur 1,5 waarvan 0,3 bezoekers.

Functie	Per	Centrum	Woon-gebieden	Bedrijven-terreinen	Stads-land
koop vrijstaand	Woning	1,6	2,0	2,0	2,0
koop twee-onder-een-kap	Woning	1,5	2,0	2,0	2,0
koop, tussen / hoek	Woning	1,4	1,8	1,8	2,0
koop, appartement, duur	Woning	1,4	1,8	2,0	2,0
koop, appartement, midden en goedkoop	Woning	1,3	1,6	1,7	1,8
huurhuis, vrije sector	Woning	1,4	1,8	1,8	2,0
huurhuis, sociale huur	Woning	1,2	1,5	1,6	1,8
huur, appartement, duur	Woning	1,3	1,7	1,8	1,8
huur, appartement, midden / goedkoop	Woning	1,0	1,3	1,4	1,4

WOON
OP
MAAT

Functies	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	koopavond	werkdagnacht	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%

Parkeertelling

- Do 25 en Di 30 juni tussen 24:00-6:00.
- Telling aantal auto's en parkeerplekken.
- Alleen bewoners parkeren om de tijd.
- Parkeerdruk bewoners 63%.
- Parkeerplekken in garages en garageboxen zijn niet meegerekend.
- **Vraag:** Hoe onderscheid maken tussen parkeren bewoners te slopen woningen en parkeren bewoners overige woningen?



WOON
OP
MAAT

Huidige parkeerbehoefte bewoners

- Voor parkeren is het gebied binnen het groene kader van belang:
 - 98 auto's van bewoners.
 - 52 te slopen sociale huurwoningen.
 - 35 overige woningen.
- Parkeerbehoefte koopwoning is 20% hoger dan sociale huurwoning.
(Formule: $52 * X + 35 * (1,2 * X) = 98$)
- Parkeerbehoefte koopwoning is 1,25.
- Parkeerbehoefte sociale huurwoning 1,04.



WOON
OP
MAAT

Conclusie: parkeerbehoefte bewoners in gebied versus parkeerbeleidsplan

- Nu gemeten parkeerbehoefte sociale huurwoning 1,04 (excl.bezoekers).
- Nu gemeten parkeerbehoefte koopwoning is 1,25 (excl.bezoekers).
- Deze specifieke locatie kan toe met een iets lagere parkeernorm dan genoemd in het Parkeerbeleidsplan (namelijk 1,20 en 1,50 exclusief 0,30 voor bezoekers).

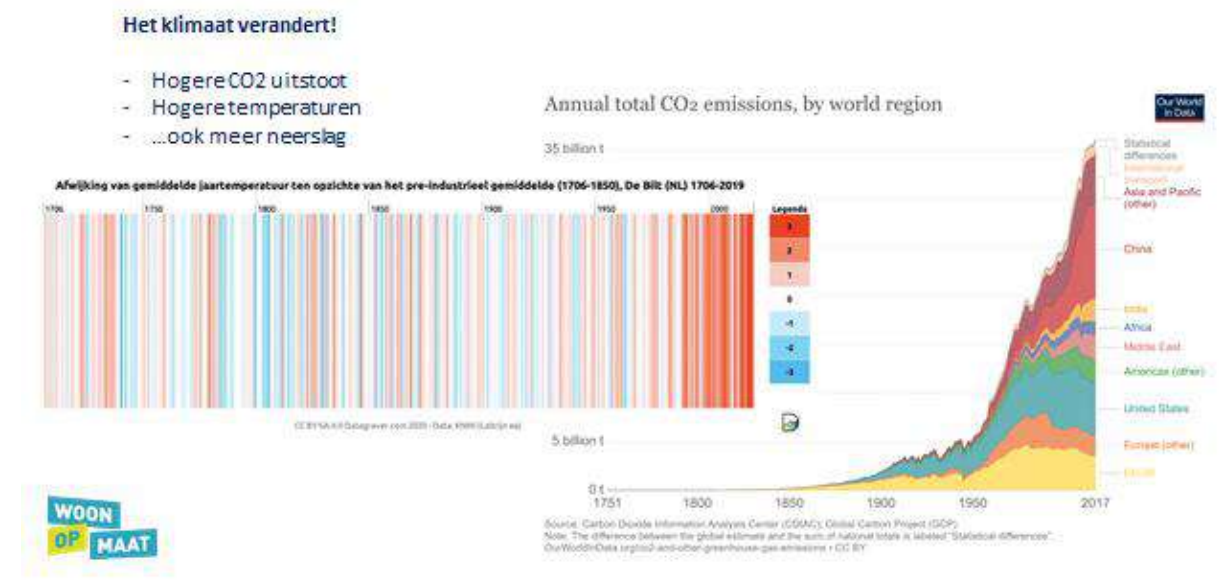
Aanbeveling:

ga bij de herinrichting uit de onderstaande parkeernormen voor de woningen binnen het groene kader:

- 1,10 (terug te bouwen sociale huurwoning).
- 1,30 (overig bestaande woningen).
- normen parkeerbeleidsplan voor overige nieuwe woningen.
- 0,30 (bezoekersnorm).

WOON
OP
MAAT

BIJLAGE 2: Toelichting uitgangspunten klimaatadaptatie



Opdracht voor klimaatadaptatie

- Deelprogramma Ruimtelijke adaptatie vanuit het Rijk
- Thema's Wateroverlast, hittestress, droogtestress en overstroming (!?)
- Doel: in 2050 is elke gemeente klimaatrobust ingericht



WOON OP MAAT

Uitgangspunten voor ontwikkeling

- Wateroverlast/droogte (uit infiltrerende stad, HvA)
 - Vasthouden (in de bodem opslaan)
 - Bergen (laagtes aan maaiveld)
 - Afvoeren (naar oppervlaktewater)
- Hittestress (uit hittebestendige stad, HvA)
 - Beschaduw (bomen, doeken, gebouwen)
 - Reflectie (lichte kleuren gebruiken)
 - Verdamping (vegetatie)
 - Ventilatie (ruimte voor de wind)



WOON OP MAAT

Wat gaan we er aan doen?

- CO₂ uitstoot verminderen (mitigatie)
- Aanpassen aan klimaatverandering (adaptatie)
- Accepteren dat het af en toe mis gaat...

Hogeschool van Amsterdam

Een koele kijk op de inrichting van de buitenruimte

De hittebestendige stad

KLIMAATROUPE

ENERGIE COÖPERATIE HEEMSKERK

WOON OP MAAT

Klimaatkaart met wateroverlast

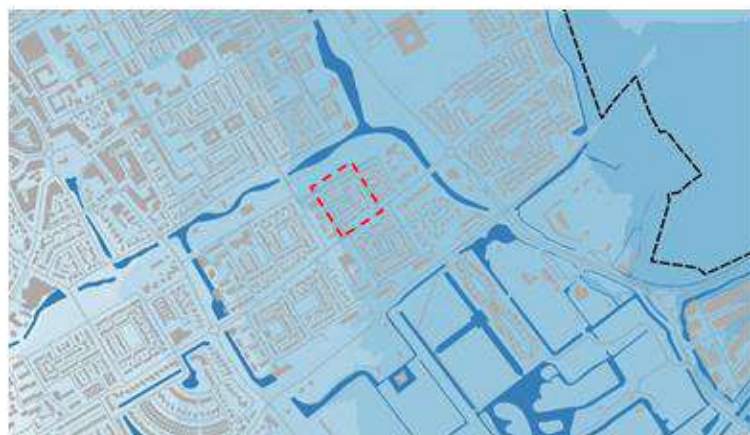
- Kaart met wateroverlast (<https://hhnk.klimaatatlas.net/>) blauwe vlakken is zichtbaar water
- Stel de spons zit helemaal vol (bui 100mm/2u) → kans afvoeren water Jan van Kuikweg (incl. water wijk)



WOON
OP
MAAT

Klimaatkaart met droogtestress

- Kaart met lage grondwaterstand in 2050 (grondwatermodel gemeente Heemskerk).
- De lage grondwaterstand is gelijk aan het oppervlaktewaterpeil.



WOON
OP
MAAT

Klimaatkaart met hittestress

- Kaart met hittestress (<https://hhnk.klimaatatlas.net/>) rood is warm en groen is koel
- Bij extreme hitte → kans is verbinden van koelere plekken met elkaar



WOON
OP
MAAT

Samenvatting

- Het klimaat verandert! We moeten in Heemskerk aan de slag met klimaatadaptatie.
- Deze ontwikkeling biedt kansen om wateroverlast, droogte en hittestresstegen te gaan.
- De geschetste uitgangspunten nemen we mee in het ontwerp.

Vragen?

Opstarten van participatietraject met inwoners Heemskerk in 2021 over water en klimaatadaptatie.
Aanmelden via c.leerlooiier@heemskerk.nl

WOON
OP
MAAT

6. VRAGEN/ANTWOORDEN VANUIT KLANKBORDGROEP ALS REACTIE OP MODELLEN

Vragen/antwoorden vanuit Klankbordgroep als reactie op modellen

1. Waarom worden eengezinswoningen parallel gebouwd aan de Jan van Kuikweg en waarom niet aan de Beatrix van Dongenstraat?

Bij de keuze van het situeren van de eengezinswoningen is de aansluiting bij het blokje met bestaande woningen aan de Jan van Kuikweg belangrijk. We moeten hier op aansluiten. Het wel of niet oriënteren van woonbebouwing op de B. van Dongenstraat is een afweging. Ervoor pleit dat de B. van Dongenstraat begeleid wordt met voorkanten. Ertegen pleit dat het inefficiënter verkaveld wordt.

2. Wordt er nog rekening gehouden met eventuele speelmogelijkheden voor jonge kinderen?

Er wordt rekening gehouden met speelruimte voor de 4-12 jarigen bij de uitwerking van het stedenbouwkundige model in het plangebied of in het park.

3. Vraag over model A: Is het haalbaar dat parkeergelegenheid in het midden is gesitueerd in verband met inrijden vanaf één kant?

De twee parkeerkoffers zijn goed bereikbaar en zorgen ervoor dat het parkerend verkeer wordt gespreid over twee wegen. Nadeel is wel er een groter risico ontstaat dat een parkeerkoffer volstaat, en dat uitgeweken moet worden naar de andere parkeerkoffer. Dit laatste is te voorkomen door een de parkeerkoffers met elkaar te verbinden voor het autoverkeer, mogelijk middels uitritconstructie.

4. Voorstel om nog een parkeermeting te doen op twee momenten, omdat nu de gedachte is dat de meting is gedaan op moment dat er weinig bewoners thuis waren.

De meting is gedaan op 25 en 30 juni 2020. Dit waren representatieve telmomenten. Hoewel er volgens de projectgroep geen directe noodzaak is om nogmaals te tellen, wordt opdracht gegeven voor een aanvullende telling. De resultaten worden in het volgende overleg gedeeld.

5. Kunnen de appartementen meer richting Cornelis Geelvinckstraat worden gebouwd zodat er minder inkijk is in bestaande woningen/tuinen?

De definitieve en precieze plaatsing kunnen we pas doen wanneer we voor een model hebben gekozen. Daarbij zullen we altijd de inkijk en schaduwwerking meewegen in de uiteindelijke standplaats van de gebouwen. Vooralsnog weten we ook dat de definitieve situering niet veel zal afwijken van de situering in de modellen.

Inkijk heeft ook te maken met de indeling van de plattegronden en de balkons. Ook daar zal later aandacht aan moeten worden geschonken.

6. Waarom is er gekozen om appartementen in het verlengde van Cornelis Geelvinckstraat en Beatrix van Dongenstraat te bouwen en niet langs de Dirk van der Leckstraat en Jan van Kuikweg, dan wel in verschoven positie ten opzichte van elkaar?

Zie antwoord op vraag 1.

Uitgangspunt is dat we aaneengesloten groen willen creëren, zo min mogelijk willen versnipperen en zo min mogelijk achtertuinen aan het openbaar gebied willen laten grenzen.

7. Waarom slechts 2 torens van 4 etages en niet een aaneengesloten rij appartementen van bijv. 2 of 3 etages?

De ambitie is 75 woningen te situeren. Daarbij werd gedacht aan 30 eengezinswoningen en 45 appartementen. We hebben uitgebreid studie gedaan naar de ruimtelijke mogelijkheden in het gebied. De uitkomst hiervan was dat gezien de ruimte het beter is geen 30 maar 28 eengezinswoningen te plaatsen.

Bij de appartementen bleek dat het maken van één relatief laag gebouw twee nadelen heeft: één gebouw geeft een massale indruk en heeft als nadeel dat je met galerijen moet ontsluiten waardoor een “achterkant beeld” ontstaat. Het aanzicht van een achterkant is minder gewenst. Dit kan worden voorkomen door een gebouwvorm te kiezen waarbij woningen rondom één lift/trappenhuis kan worden gebouwd. In dat geval is het gebouw rondom mooi. Dit kan met één gebouw, maar dat wordt veel te hoog. Twee gebouwen blijken precies mooi in de locatie te passen. De vraag daarbij is wel hoe hoog worden deze twee gebouwen. En dat hebben we voorgelegd aan de klankbordgroep in de vorm van de modellen. Hierbij is onderscheid gemaakt in gebouwen met vier bouwlagen en gebouwen met zes bouwlagen. Een gebouw met vier bouwlagen gebruikt een groter grondoppervlak, dus minder groen, een gebouw met zes bouwlagen gebruikt een kleiner oppervlak dus meer groene ruimte.

8. Kunnen appartementen zo gebouwd worden dat een blinde zijde richting de koopwoningen van de Cornelis Geelvinckstraat, Dirk van der Leckstraat en Beatrix van Dongenstraat komt?

Het bouwen van blinde gevels dient te worden voorkomen. Ten eerste is het niet mooi. Gebouwen met ramen hebben een veel vriendelijker aanzicht. Ten tweede is het belangrijk voor de leefbaarheid in een gebied dat mensen kunnen uitkijken op de openbare ruimte. Ramen die uitkijken op de openbare ruimte geven een gevoel van veiligheid. Het aspect van sociale veiligheid is een belangrijk uitgangspunt in de tegenwoordige stedenbouw. Daarnaast is het vanuit daglicht toetreding noodzakelijk dat woningen voldoende ramen krijgen.

9. Hoe zit het met zon/schaduw voor de bestaande bouw?

Zie modellenstudie d.d. 20201207.

10. Waarom komen er op de kopse kant (Cornelis Geelvinckstraat) van de appartementen bij het A2 ontwerp geen parkeerplaatsen?

Een bijzonder kwaliteit van het model A is dat de appartementen aan het park staan. Ook het nieuwe groen rond de appartementen grenst direct aan het bestaande groen van het park. Om deze aansluiting in ruimtelijke zin en in ecologische zin zo sterk mogelijk te maken is het beter de Cornelis Geelvinckstraat zo smal mogelijk te maken. Het park ‘loopt’ als het

ware de woonbuurt in. Daarom zijn de parkeerplaatsen centraal in de woonbuurt gesitueerd en niet aan de Cornelis Geelvinckstraat.

11. Waarom wordt de verwaarloosde skatebaan niet opgedoekt en verandert in een parkeerplaats en een stukje recreatie (speelplek, sport attributen), bankje op het groene grasveld ernaast, eigenlijk naast Cruyff Court. Het grasveld is nu hondenplek met uitwerpselen.

Deze bestaande elementen vallen buiten het plangebied. Inwoners worden te zijner tijd betrokken bij het verbeteren van de groenstructuur.

7. VERLAG VAN KLANBORDGROEP 4 VAN 7 JULI 2021

van: Projectgroep De Geelvinck
datum: 7 juli 2021
aanwezig: gemeente: Carla, Ruud, Christiaan, Arthur, Frank
en Els (verslag);
Woonopmaat: Benny en Cisca
RRog: Richard
registratienr.: D/2021/368456
Onderwerp: verslag projectgroep

VERSLAG

1. Opening en mededelingen

Benny opent het overleg door de aanwezigen welkom te heten.

2. Verslag projectgroep d.d. 10 maart en actiepunten

Het verslag wordt tekstueel vastgesteld.

De actiepunten worden doorgenomen:

1. Planning bijstellen: aangepaste planning is gepresenteerd tijdens KBG. Benny past deze planning nog aan door het besluitvormingstraject van de komende maanden toe te voegen en stuurt deze toe aan de projectgroep.
2. Document richtlijnen en beeldkwaliteit aanpassen en doorsturen naar Benny en overige projectgroep leden voor een reactie: gedaan, zie agendapunt 5.
3. Reacties R&B doorsturen aan projectgroep leden: gedaan.

3. Stand van zaken garages - terugkoppeling stuurgroep woningbouw

Benny meldt dat hij samen met Martin Feenstra (manager Vastgoed Woonopmaat) een gesprek met De Kroon Makelaars heeft gehad, die 4 garage-eigenaren vertegenwoordigt met wie nog geen overeenstemming is bereikt. Maandag 5 juli heeft De Kroon overleg met de eigenaren gehad. Afgesproken is dat De Kroon deze week een individueel standpunt per garage-eigenaar naar Woonopmaat toestuurt.

Gemeld is dat er rekening gehouden wordt met ruimtereservering voor garageboxen in het nieuwe plan, maar dat dit geen voorkeur heeft en eigenlijk niet wenselijk is. Gesproken is ook over onteigening.

Benny heeft een memo opgesteld ter behandeling in de stuurgroep woningbouw. In de stuurgroep van 30 juni jl. is gesproken over het in kaart brengen van de aankoopkosten en de standpunten van de gemeente en Woonopmaat over deze kosten. Carla vraagt nog na of ook over de verschillende opties is gesproken.

4. Terugkoppeling Klankbordgroep

Richard heeft een positief gevoel over de vergadering van de klankbordgroep. Hogere bebouwing met meer ruimte voor groen is voorgesteld. Er was consensus over het plan.

Benny vult aan dat afgesproken is een volgende klankbordgroep te houden in oktober, waar ingezoomd kan worden op bepaalde onderwerpen, zoals verkeer D.v.d.Leckstraat, parkeerplaatsen, inrichting parkpad etc.

Benny geeft aan dat het inrijden van de D.v.d.Leckstraat vanaf de J.v.Kuikweg de voorkeur had van de klankbordgroep; ook heeft éénrichtingverkeer op het eerste stuk D.v.d.Leckstraat de voorkeur. De leden gaven aan dat zij niet op de hoogte zijn gebracht van de resultaten van de enquête over 'denkrichtingen verkeer' in De Geelvinck. Intern wordt besproken of de resultaten nog worden

Vanuit de klankbordgroep werd gemeld dat in de bocht L.v.Assumburg/C.Geelvinckstraat vaak wordt geparkeerd, waardoor het zicht wordt belemmerd om vanuit de C.Geelvinckstraat de L.v.Assumburg op te rijden. Er werd aandacht gevraagd voor het aanpassen van deze situatie. Benny vraagt Ruud en Arthur aandacht voor dit punt.

Richard merkt op dat deze bocht buiten het plangebied valt, maar adviseert toch aandacht te schenken aan deze situatie. In de parkstraat kan wellicht één parkeerplek extra worden gemaakt.

5. Beeldkwaliteit en uitgangspunten voorlopig stedenbouwkundig ontwerp

Alle leden hebben hun reactie gegeven, dit is verwerkt in het voorliggende stuk. Het is een lijvig document geworden, waarvan het de vraag is of dit wellicht iets minder lijvig kan door de uitgangspunten van de appartementengebouwen en de grondgebonden woningen te bundelen.

Uitgebreid wordt nog gesproken over:

- plateau's of inritconstructies toepassen op de hoeken C.Geelvinckstraat/D.v.d.Leckstraat en hoek B.v.Dongenstraat en bij de parkeerkoffers;
- aansluiting plateau of inritconstructie op parkeerdeel bij B.v.D.-straat;
- ontsluiting D.v.d.Leckstraat vanaf J.v.Kuikweg of vanaf C.Geelvinckstraat én eenrichting ja/nee?;
- parkeervak bocht L.v.Assumburg / C. Geelvinckstraat.

Afgesproken wordt dat Ruud en Arthur verkeerstechnisch en uit veiligheidsoogpunt deze punten samen bespreken en de resultaten per mail terugkoppelen.

Verder wordt gesproken over:

- het openbaar gebied. Alle openbare ruimte wordt toekomstig openbaar gebied. Het gebied rondom de appartementengebouwen is openbaar, evenals het parkpad.

De toegangen tot de appartementengebouwen horen bij de gebouwen.

De achterpaden bij de woningen worden bij de woningen meegegeven. Op de achterpaden bij de 3 koopwoningen aan de J.v.Kuikweg moet een recht van overpad gevestigd worden.

- de buitenruimte (balkons en terrassen) bij de appartementengebouwen. Dit zou binnen het bouwvlak moeten vallen.

- de grens van het uitvraaggebied. Deze moet worden toegevoegd aan de tekening. Richard vraagt duidelijkheid hierover i.v.m. wateropvang en wegen. Christiaan vult aan dat er een waterplan gemaakt moet worden, waarbij voor het hele gebied waterberging gecreëerd wordt op verschillende plekken incl. berekeningen. Het water van de achterpaden zou middels een hardsteenpakket kunnen afvloeien op een waterbergende weg.

- de materialisering van de paden in het park. Dit is een aandachtspunt;
- de voortuinen bij de woningen aan de parkeerkoffer. Gekozen kan worden voor een openbare stoep voor de woningen langs. De stoep voor de woning is max. 1.5 meter vanaf de erfgrans of kan een geveltuin worden (invulling nader uit te werken bij uitvraag).

Afgesproken wordt dat Richard de tekening aanpast op het besprokene.

Benny zorgt voor de redactie van de teksten en stemt deze af met Richard.

6. Vervolgplanning en proces

Benny voegt het besluitvormingsproces toe aan de planning.

De volgende projectgroep wordt eind september gepland, ter voorbereiding van de klankbordgroep in oktober.

7. Rondvraag en wat verder ter tafel komt

8. Datum volgend overleg

Het volgend overleg wordt gepland voor eind september (oktober KBG).

ACTIEPUNTEN

- | | |
|---|---------------|
| 1. Planning: besluitvormingsproces toevoegen en sturen aan projectgroep | Benny |
| 2. Resultaten enquête verkeer/parkeren nasturen aan leden KBG? | Carla/Ruud |
| 3. Terugkoppeling 4 punten verkeer – overleg Ruud/Arthur | Ruud/Arthur |
| 4. Tekening aanpassen | Richard |
| 5. Redactie tekst uitgangspunten | Benny/Richard |
| 6. Volgende projectgroep plannen | Els |
| 7. Volgende KBG plannen | Els |

GEELVINCKSTRAAT, HEEMSKERK - 04.03.2021