

Bewonersinformatiesessie Duitslandlaan 9 te Heemskerk

Aanleiding

Het college is op 26 februari 2021 akkoord gegaan met het principeverzoek ingediend door Scholz Groep. Hier ontstond het vertrekpunt om het plan te introduceren aan de buurt.

Op 3 maart 2021 heeft Scholz Groep een digitale informatie/participatiesessie georganiseerd. Hierin zijn de direct omwonenden en wellicht ook belanghebbende uitgenodigd, schriftelijk en per mail. 100 uitnodigingen zijn uitgestuurd waar uiteindelijk ook circa 100 mensen hun aanwezigheid hadden aangetoond. De opkomst in de sessie kwam uit op circa 75 mensen. Voor de digitale informatiesessie waren ook het bestuur en de Raad uitgenodigd.

Verslag

De digitale informatiesessie werd gehouden via het Live Teams platform. Scholz Groep heeft gekozen voor het Live Teams Platform, omdat het aantal aanmeldingen groot was. Een meer interactieve sessie leek voor deze grote groep minder geschikt. Tijdens deze sessie is een presentatie-filmpje afgespeeld, waarin werd gepresenteerd door Scholz Groep, de architect en de landschapsarchitect. De gehele sessie kregen de genodigden de kans vragen te stellen in de daarvoor aangewezen chat functie 'vraag en antwoord'. Sommige vragen konden direct in de chat worden beantwoord andere niet. Na de presentatie zijn er door het team zoveel als mogelijk vragen mondeling beantwoord. In het verslag hebben we de antwoorden op alle vragen opgenomen.

De sessie werd geleid door de voorzitter Bervin Rootinck (Scholz Groep).

Na een korte aanvang van 15 minuten lichte Bervin Rootinck enkele uitgangspunten toe die van toepassing waren op de digitale informatiesessie. Het betrof de volgende punten:

- Kopersinformatie wordt in deze sessie niet behandeld;
- U kunt tijdens de gehele sessie vragen stellen via het daarvoor bedoelde chat functie 'vraag en antwoord';
- Wij zullen tijdens en na de presentatie zoveel als mogelijk vragen beantwoorden;
- Wij delen binnen twee weken een verslaglegging van de avond met u waarin antwoorden op alle vragen in zijn opgenomen;
- Het presentatie-filmpje zal parallel aan de verslaglegging beschikbaar worden gesteld;
- Deze week zullen de belangrijkste punten op onze projectsite: www.scholz.nl/heemskerk gepubliceerd worden.

Dit werd vervolgd door het voorstellen van het team en de toelichting van het programma van de avond. De sprekers waren:

- Niels de Bruijn (directeur Scholz);
- Peer de Ruiter (architectenbureau KDRA);
- Aart Bergsma (landschapsarchitect de Klare Lijn).

Niels de Bruijn startte in het presentatie-filmpje met een introductie van Scholz Groep gevolgd door een korte toelichting van de totstandkoming van het plan in samenspraak met de gemeente.

De presentatie werd overgenomen door Peer de Ruiter van KDRA architecten, die aan de hand enkele 2D/3D impressies het plan toelichtte op woonvisie, stedenbouwkundig, architectonisch niveau.

De groeninrichting ofwel de landschapsinvulling werd gepresenteerd door Aart Bergsma van Bureau de Klare Lijn. In dit deel werd ingezoomd op de inrichting van het park en met name hoe de groene inpassing, rondom de appartementencomplexen, parkeercoffer en het park zijn voorgenomen.

Niels de Bruijn sloot de presentatie af door het resumeren van het woonprogramma, parkeren en de voorgenomen planning. Dit gevolgd door een korte 3D impressie-filmpje van ruim 2 minuten, wat de genodigden nog in de gelegenheid stelde hun vragen toe te sturen.

De sessie werd afgesloten door Bervin Rootinck met het beantwoorden van zoveel als mogelijk vragen. Het team achter de schermen had hiervoor een gevarieerde selectie gemaakt. Alle binnengekomen vragen zijn opgenomen in de verslaglegging en beantwoord. Het betreft een totaal van 36 vragen.

Daarnaast is middels de nieuwsbrief kenbaar gemaakt dat op: www.Scholz.nl/heemskerk zowel de verslaglegging, beeldmateriaal en de YouTube link van de avond terug zijn te vinden. Via deze weg is het presentatie-filmpje ook direct na te zien, klikt u daarvoor op deze link: <https://youtu.be/UNg6ZYKbl1g>

Onderstaand een impressie van de sessie.

INFORMATIESESSIE PENDING....

Duitslandlaan 9 te Heemskerk

Fijn dat u aanwezig bent. Neemt u nog een lekker bakje koffie of thee dan starten we om 19:30

TOP 7 interessante koffie weetjes:




- Ontdekt door een geit. Ja, dat heeft u goed gelezen – koffie werd allereerst ontdekt door een geit!
- Licht heeft meer cafeïne dan donker;
- Espresso is GEEN boon;
- Komt uit een vrucht;
- Het was illegaal;
- Meer dan 50 soorten;
- Per jaar worden er 500 miljard kopjes gedronken.



• Hoe kunt u uw vraag stellen?

Hiervoor selecteert u het onderstaande logo rechtsboven in uw scherm:

- Ruim 100 aanmeldingen!
- In de sessie zal kopersinformatie niet behandeld worden.
- U kunt tijdens de gehele sessie vragen stellen via het daarvoor bedoelde vraag en antwoord;
- Wij zullen tijdens en na de presentatie zoveel als mogelijk vragen beantwoorden;
- Wij delen binnen twee weken een verslaglegging van de avond met u;
- Deze week zullen de belangrijkste punten op onze projectsite: www.scholz.nl/projecten/duitslandlaan-to-heemskerk gepubliceerd worden.




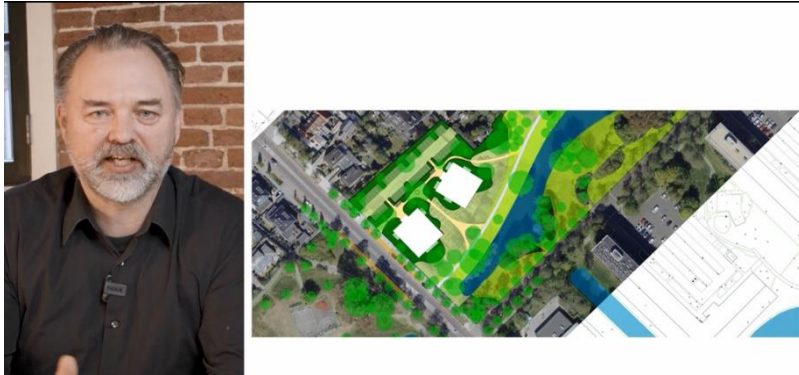
Het Team:

- Niels de Bruijn (directeur Scholz Groep);
- Bervin Rootinck (procesmanager Scholz Groep);
- Peer de Ruiter (architectenbureau KDRA);
- Aart Bergsma (landschapsarchitect Bureau de Klare Lijn).

Informatie/participatiesessie
Duitslandlaan 9 - Heemskerk

3 Maart 2021





Wij Bedanken u voor het meedenken

- De chat blijft nog gedurende 10 min actief;
- Wij delen binnen twee weken een verslaglegging van de avond met u;
- Deze week zullen de belangrijkste punten op onze projectsite: www.scholz.nl/heemskerk gepubliceerd worden;
- Heeft u nog vragen of opmerkingen? Dan kunt u deze insturen naar: info@scholz.nl. Deze contactgegevens zijn terug te vinden op ons projectsite.



"Samen ontwikkelen en bouwen"






Uitgangspunten vraag en antwoord:

- Alle ingezonden vragen tijdens de sessie zijn opgenomen en beantwoord;
- Alle vragen met dezelfde strekking zijn opgenomen als één vraag en daarmee beantwoord;
- Alle vragen zijn in categorieën opgedeeld.

Stedenbouwkundig:

1. Is er bekend hoeveel appartementen per type er worden gebouwd?
“Het voorgesteld woningprogramma bestaat voor 52% uit het betaalbare segment, waarvan 20% sociale huur en 32% betaalbare koop tot € 250.000. Afgezet tegen de streefopgave uit de woonvisie wordt 10% (5 woningen) minder sociale huur gerealiseerd en 7% meer betaalbare koop. De overige appartementen worden vrijwel allen (44%) gerealiseerd in de middenkoop in de categorie (€ 290.000- € 325.000). De middenkoop ligt daarmee in zijn geheel onder de NHG grens van € 325.000, prijspeil 2021. De toevoeging van betaalbare koop en middenkoop zorgt voor meer differentiatie en verbeterde kansen voor doorstroming in dit gebied.”
2. Welke eisen stelt de gemeente aan de sociale koopwoningen?
“Deze woningen worden in de woonvisie ‘betaalbare koopwoningen’ genoemd en mogen wij tegen een maximale verkoopwaarde van €250.000 in de markt brengen, prijspeil 2021”.
3. Hoe is het gesteld met de privacy van de bestaande bebouwing rondom?
“Hier is, zo veel als mogelijk rekening mee gehouden door de appartementencomplexen zoveel als mogelijk naar de eigendomsgrens van het park te brengen, zodat er zoveel mogelijk maat ontstaat tussen de bestaande bouw en de te realiseren complexen.
4. In welke mate houdt u rekening met de wens van de verkoper die max 4 woonlagen wilde?
“Dit ons niet bekend”. Daarnaast zou het hoogste appartementencomplex (grenzend aan de Duitslandlaan) tot vijf verdiepingen gaan”.
5. Wat is de parkeernorm? En is er gedacht aan parkeren van bezoekers?
“Het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen, zoals opgenomen in de ‘Technische richtlijnen parkeren Heemskerk 2017’. Bron: https://www.heemskerk.nl/fileadmin/Heemskerk/PDF/Verkeer/Parkeerbeleid_Technische_richtlijnen.pdf”.
Zie hiervoor tevens bijlage 1”.

6. Hoe is het met de verlichting van de parkeerplaatsen. ik neem aan dat dat een kant op gaat en niet mijn tuin in?
“De openbare verlichting wordt middels een lichtplan berekend met als uitgangspunt de bestaande woningbouw niet te belemmeren”.
7. Waarom is er bij het lage gebouw voor gekozen om de balkons aan de kant van de bestaande bouw te plaatsen i.p.v. zicht op het park?
“Dit appartementencomplex (gedraaide) kent een variatie aan appartementen. Zo is de differentiatie aan woningen, zowel gesitueerd aan de parkzijde als aan de zijde van de parkeerplaatsen en hebben alle type appartementen een buitenruimte (lees: balkon)”.
8. In het overzicht staat de loods van de Ruijter nog ingetekend. Blijft deze staan?
“Deze zal worden verwijderd”.
9. Blijft de straat Rijnenberg doodlopend?
“Deze straat zal inderdaad niet verbonden worden met het plan”.
10. Waarom is er stedenbouwkundig alleen gekeken naar de kant van Beverwijk en niet hoe het plan past in de wijk Sandenburg waarin het plan feitelijk ligt. Rondom staat uitsluitend laagbouw.
“Wij zoomen uit op zo een locatie en kijken niet alleen wat er direct in de omgeving staat, maar ook hoe het plan past in het grotere geheel. In dit geheel is de parkzone of groenzone een belangrijk element. Daarnaast wordt er natuurlijk ook gekeken waar vraag naar is. Dit wordt nader toegelicht door onze architect Peer de Ruiter in de dia omtrent ‘de doorstroming en tevens door landschapsarchitect Aart Bergsma’”. Aanvullend: Op stedenbouwkundig en landschappelijk niveau is (bestaande én nieuwe) bebouwing in het park autonoom van karakter, het is geen deel van de aanliggende wijken. Zo ook in dit bouwplan.
11. Wat is de grootte in toren 1 in m²?
“Als wij de vraag goed interpreteren vraagt u hoe groot het bouwvlak is. Dit noemen wij de ‘footprint’. Deze maten zijn circa: 20m1 bij 20m1”.
12. Zijn de ingetekende paden richting de wijk allen voetpaden, of zijn dat ook fietspaden?
“De paden zijn enkel voor voetgangers toegankelijk”.
13. Rekening houden met de privacy zou betekenen dat de gebouwen lager moeten zijn. Zo is er altijd inkijk en zon verlies.
“De appartementencomplexen zijn stedenbouwkundig in afstemming met de gemeente op een ruime afstand gesitueerd tot de bestaande bouwing. Daarnaast zijn wij bezig een zogeheten zonnestudie op te stellen die inzicht geeft op de schaduwwerking.
14. Is er verkeer van de parkeerplaats naar Rijnenberg vice versa mogelijk of voorzien voor voetgangers of fietsers? En is dat uitgesloten voor auto's?
“Er is geen verbinding ofwel ontsluiting opgenomen voor voetgangers c.q. auto's van het plangebied naar Rijnenberg”.
15. Blijven de parkeervakken aan de Duitslandlaan?
“Wij houden het totaal van 19 parkeerplekken in stand, echter zal door het inpassen van de ondergrondse containers een parkeerplek aan de zijde van Duitslandlaan 9 1 plek verschoven worden”.

Landschappelijk:

16. Hoe groot / hoog is de groene afscheiding tussen de Rijnenberg en de parkeerplaats?
“In principe kiezen wij hier voor de kant en klaar hagen (lees: rasterwerken waar de klimop al in groeit), deze zijn 1.20m1 breed en 1.80m1 hoog. Echter staan wij open om met de bewoners tot een passende suggestie te komen”.
17. Voor de vrijstaande huizen achter het tuincentrum is het juist belangrijk dat de hoge bomen blijven staan, hoe gaat u daar mee om?
“In de plattegrond die als basis is gebruikt van de 3d impressies zijn een aantal bomen te zien die we, vanwege de zichtbaarheid van de gebouwen voor de presentatie weggelaten hebben. De intentie is om deze in werkelijkheid wel te plaatsen waardoor de gebouwen vanuit de omgeving minder prominent te zien zijn en het zicht vanuit de gebouwen naar de omgeving ook gereduceerd wordt”.
18. In de animatie zie ik alleen lage struiken, nu grenst mijn tuin aan de kas en heb ik geen afscheiding nodig. komt daar nog iets van een andere grensafscheiding?
“Wij willen het openbare gebied naar de bestaande bouw af schermen middels een kant en klaar haag van 1,20m1 breed en 1,80m1 hoog. Wij stemmen dit graag nader met u af”.

Technisch:

19. Wordt er bij de nieuwbouw geboord of geheid (toekomst) i.v.m. trillingen?
“Tot dusver uit ons onderzoek gebleken dient er waarschijnlijk geheid te worden. Echter kunnen wij u hier in een nader stadium meer over vertellen”.
20. Hoe is de verwarming geregeld?
“Met het oog op duurzaam bouwen leveren wij onze woningen gasloos op. Net als in ons andere ontwikkelingen implementeren wij vaak een WKO systeem (warmtepomp). Uit nader onderzoek moet blijken of dat hier ook mogelijk is”.
21. Wat is de verwachte verkeersbelemmering op de Duitslandlaan?
“Wij hebben civieltechnisch goed gekeken naar de uitrit van de parkeerplaats. Aangezien het een uitrit zullen er verkeersremmende maatregelen worden genomen (lees: drempels). In samenspraak met de gemeente zal dit in een later stadium verder worden uitgewerkt”.

Kopersinformatie:

22. Hoeveel kamers hebben de sociale huurappartementen?
“Hier kunnen wij u in later stadium meer over vertellen”.
23. Komen er twee normale slaapkamers i.v.m. eventueel apart slapen?
“Hier kunnen wij u in later stadium meer over vertellen”.

24. In welke prijsklasse moet ik denken als doorstromer?
"Helaas kunnen wij u in dit stadium alleen mededelen dat de prijzen voor de sociale-koop tot een max. van €250.000,- door ons worden aangeboden, prijspeil 2021".
25. Klopt het dat de containers aan de Duitslandlaan worden geplaatst?
"Klopt, de containers zullen naast de inrit van de parkeerplaats aan de Duitslandlaan worden gesitueerd".
26. Wanneer begint evt. de verkoop?
"Hier kunnen wij in dit stadium nog niks over zeggen. Houd u de nieuwsbrieven en tevens ons projectsite: www.scholz.nl/heemskerk in de gaten".
27. Is er een idee welke toren koop is en welke sociale huur?
"Appartementencomplex (grenzend aan Duitslandlaan) Vrije-koop en appartementencomplex (gedraaid) sociale koop- en huur".
28. Is er al een makelaar aangehaakt die het project gaat verkopen?
"Nee wij hebben nog geen makelaar geselecteerd".

Overig:

29. Wat gaat de gemeente doen aan het waardeverlies van de bestaande bouw?
"Wij zullen hier een planrisico-analyse voor laten opstellen die dit inzichtelijk maakt".
30. Zijn er al vergunningen afgegeven? Ik heb niets in de dagbladen gezien.
"Nee er is geen vergunning afgegeven. Het college heeft 2 februari jl. een positief besluit genomen op het principeverzoek (lees: conceptaanvraag)".
31. wordt er voorrang gegeven aan bewoners uit de omgeving?
"Deze vraag wordt ook veelvuldig in de raad gesteld, maar is niet in te regelen".
32. Als er begin volgend jaar mogelijk wordt gebouwd wanneer is de verwachte opleverdatum?
"Wij verwachten een bouwtijd van circa 1,5 jaar".
33. Is er een planschade risicoanalyse gemaakt?
"Deze zullen wij laten opstellen".
34. Worden er van te voren foto's gemaakt van de omliggende woningen?
"Wij zullen een bouwkundig rapport laten opstellen door een onafhankelijke bedrijf die de huidige situatie van de woning (binnen- en buiten) vastlegt".
35. Na stellen van mijn vraag geen toegang meer dus heb ik het meeste gemist.
"Vervelend om te horen dat u niet meer kon deelnemen. Wij hebben de toegang tot circa 20:45 in stand gehouden. U kunt alles nazien ons projectsite: www.scholz.nl/heemskerk".

36. Wanneer start participatie met de omwonenden?

“17 februari jl. was ons eerst moment van participatie. De participatie is wat dat betreft niet beperkt tot dat moment, maar is doorlopend in het proces”.

Bijlage 1 parkeernormen en aanwezigheidspercentage:

3.1 Wonen

Functie	Per	Centrum	Woon gebieden	Bedrijven terrein	Buiten gebied
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	1,9	2,0
koop, appartement, duur	Woning	1,4	1,9	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	1,9	2,0
huurhuis, sociale huur	Woning	1,2	1,5	1,6	1,6
huur, appartement, duur	Woning	1,3	1,7	1,8	1,9
huur, appartement, midden / goedkoop	Woning	1,0	1,3	1,4	1,4
kamerverhuur, zelfstandig	Woning	0,5	0,7	0,8	0,8
kamerhuur, studenten, niet zelfstandig	Woning	0,3	0,3	0,3	0,3
aanleunwoning/serviceflat	Woning	0,4	1,1	1,1	1,2

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%