

Verslag online bijeenkomst omwonenden project Marytgen

Datum : maandag 18 januari 2021
Tijd : 19:30-20:30 uur
Locatie : online, via Teams
Genodigden : Gemeente Heemskerk, Cultuurhuis Heemskerk, Maerten van Heemskerckstraat 21 t/m 37, 30, Jan van Scorelstraat 1 t/m 9, Mullmanslaan 3 t/m 9, Carel van Manderstraat 2 t/m 26, 1 t/m 15, Karshoffstraat 38 t/m 44
Aanwezig : Omwonende/geïnteresseerden : 16 deelnemers
Projectteam Marytgen: Marcel Heijmans, Ina Beentjes, Ellen Snoek.

Welkom

Ina Beentjes, voorzitter van het bestuur van de Sint Agnes Woning Stichting (SAWS) heet de deelnemers welkom op deze bijzondere bijeenkomst en licht toe dat deze bijeenkomst is belegd omdat we niet live kunnen afspreken vanwege het coronavirus. “Dat hadden we natuurlijk veel liever gedaan, maar dat is helaas niet mogelijk”.

Huisregels

Omdat er meerdere mensen aanwezig zijn, is het niet mogelijk om met geluid te reageren. Aan het einde van de presentatie is er gelegenheid tot het stellen van vragen. Mocht u een vraag willen stellen, dan geeft u dit aan door een ‘handje’ op te steken. Als u het woord krijgt, kunt u uw microfoon inschakelen. Ellen meldt dat er een filmopname wordt gemaakt voor verslaglegging.

Even voorstellen

Ina stelt Marcel Heijmans (architect), Ellen Snoek (bouwkundige) en zichzelf (voorzitter van de SAWS) voor.

Sint Agnes Woning Stichting

De Sint Agnes Woning Stichting is een kleine zelfstandige woningstichting op non profit basis. Opgericht in 1952 om ouderen in Heemskerk te helpen aan zelfstandige huisvesting. Het bestuur bestaat uit vrijwilligers en voor het dagelijkse uitvoerend werk zijn er 4 personeelsleden in dienst. Jarenlang was ons kantoor aan het Europaplein hoek Beneluxlaan gevestigd maar sinds kort zijn wij verhuisd naar Heemskerk centrum in het door ons aangekochte kantoorgebouw van Kennemerwaert.

Wij verhuren woningen aan 55-plussers die zelfstandig wonen, geen zorgwoningen dus. De doelstelling is om primair sociale huurwoningen te verhuren en bouwen van goede kwaliteit.

Anno 2021 is die doelstelling nog steeds actueel.

Momenteel bezitten wij 230 woningen in Heemskerk.

Onze complexen zijn de Nouwelandflat aan het Europaplein, het St. Agnesplantsoen, de Laurawoningen aan de Kerklaan, Rozenstaete beter bekend als het Poelenburgplantsoen, de patiobungalows aan de Deukelven en gebouw de Componist aan de Bachstraat.

We hebben een aantal jaar terug de Polanenflat verkocht omdat daar, vanuit onze doelgroep, geen belangstelling meer voor was. Renovatie werd een veel te duur verhaal voor ons vandaar verkocht.

Sinds die tijd zocht en zoekt het bestuur naarstig naar een bouwlocatie om een nieuw woningcomplex te realiseren.

Dat zoeken viel niet mee. Meerdere locaties kwamen in beeld maar telkens liepen we tegen problemen aan. We konden maar niet bouwen.

Toen kwam via via ons ter oren dat de Kennemerwaertgroep haar pand aan de Maerten van Heemskerckstraat te koop aanbood.

Voor ons een toplocatie natuurlijk, in het centrum en toch rustig gelegen. Daar er van andere kant, vanwege renovatie Europaplein, ook belangstelling was om ons bestaande kantoorpand daar te kopen vielen er puzzelstukjes in elkaar.

Nieuwbouw

Het oorspronkelijke plan was om het bestaande pand te verbouwen tot appartementen en er een extra etage op te bouwen om zo de kosten te drukken en uitsluitend sociale huurwoningen te realiseren.

Dat plan kon al snel, uiteraard na onderzoek fundering en opbouw, de prullenbak in. Het was niet mogelijk om er een extra etage op te bouwen.

Als kers op de taart wilde Mevrouw Tuyn haar woning, hoek Maerten van Heemskerckstraat en Carel van Manderstraat, ook aan ons verkopen. Het moest dus sloop en nieuwbouw worden, en omdat de hoek erbij kwam, waren er betere mogelijkheden om een goed complex te realiseren met 24 sociale huur appartementen.

Architect Marcel Heijmans kreeg de opdracht een mooi maar functioneel wooncomplex, met in pandig ons kantoor, te ontwerpen.

Er is ontworpen, bekeken, veranderingen aangebracht en het bestuur heeft de hele ontwerp periode ook oog gehad voor de omgeving en haar bewoners. Uiteindelijk kunnen we het resultaat aan u allen presenteren.



Toelichting ontwerp (Marcel Heijmans)

Architect Marcel Heijmans geeft een korte introductie van zijn werkzaamheden en ervaring. Hij heeft veel ervaring met transformaties in binnenstedelijke gebieden. In oktober 2019 is hij gevraagd een ontwerp te maken voor een nieuw wooncomplex. Deze opdracht was in eerste instantie alleen gericht op het transformeren van het bestaande gebouw aan de Maerten van Heemskerckstraat 34, echter bleek al snel dat de bestaande fundering daar niet geschikt voor was.

In 2020 heeft de SAWS ook het perceel Maerten van Heemskerckstraat 36 aangekocht. Na een onafhankelijk Cultuurhistorisch Onderzoek is duidelijk geworden dat de woning wel karakteristieke waarde heeft, maar niet monumentaal waardig is. Dit perceel is dan ook opgenomen in het ontwerp van het nieuwe wooncomplex.

Het centrum van Heemskerk is in de vorige eeuw rondom de kerk uitgebreid. Hierdoor is een soort ring ontstaan rondom het centrum (paarse lijn). Op diverse plaatsen wordt deze ring doorbroken door historische wegen, zogenaamde radialen. Overal waar de ring doorbroken wordt is tot nu toe hogere bebouwing (vier tot vijf bouwlagen) gerealiseerd. Deze bebouwing markeert ter plaatse de entree tot het centrum.

De Maerten van Heemskerckstraat, één van de oudste wegen van Heemskerk, heeft dit accent niet, hier mist een duidelijke entree tot het centrum. Daarom is er ook voor gekozen om het gebouw op de hoek Carel van Manderstraat / Maerten van Heemskerckstraat iets meer volume te geven. In overleg met de gemeente Heemskerk bleek een 4-laagse bebouwing hier passend, het overige deel van het complex krijgt een 3-laagse bebouwing.



Naam Marytgen

Marytgen, dochter van de burgemeester van Haarlem was de tweede vrouw van schilder Maerten van Heemskerck. Omdat de schilder altijd een belangrijk persoon voor Heemskerk is gebleven, lijkt het ons toepasselijk om de naam “Marytgen” op deze belangrijke kruising, op de straat van Maerten van Heemskerck, te vereeuwigen.



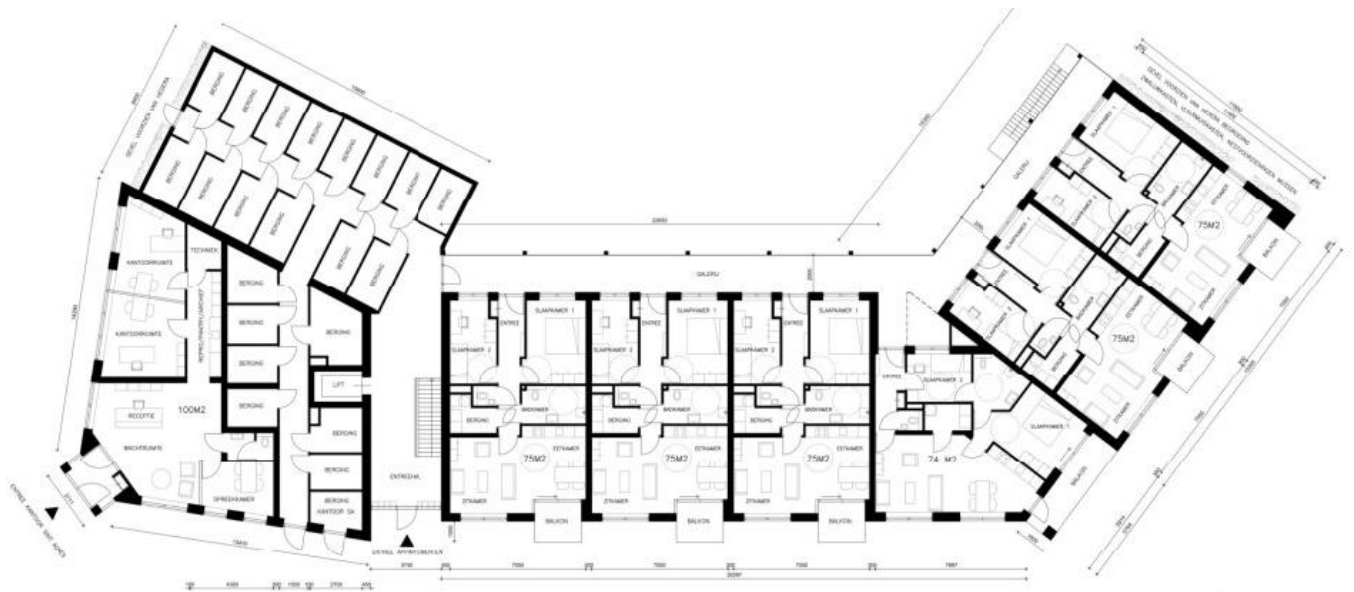
Bestaande situatie = zwarte contouren

Nieuwe situatie = rode contouren

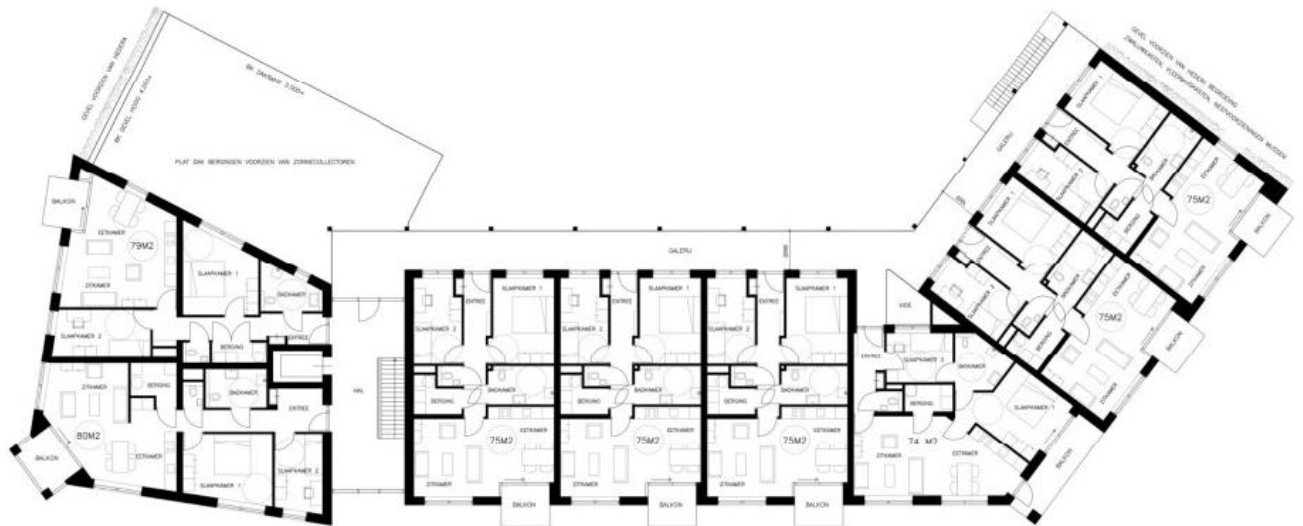
Zoals aangegeven op de tekening wordt er op dezelfde plek als het bestaande pand gebouwd. De bestaande inrit naar het parkeerterrein achter het gebouw blijft ook gehandhaafd. De bouwcontour gaat aan de zijde van de Carel van Manderstraat richting de woningen, maar dit betreft alleen de begane grond (bergingen). Zeven meter terug gelegen beginnen de verdiepingen. Dit zorgt voor een opening tussen de woningen aan de Carel van Manderstraat en de vierlaagse bebouwing op de hoek van de Maerten van Heemskerckstraat.



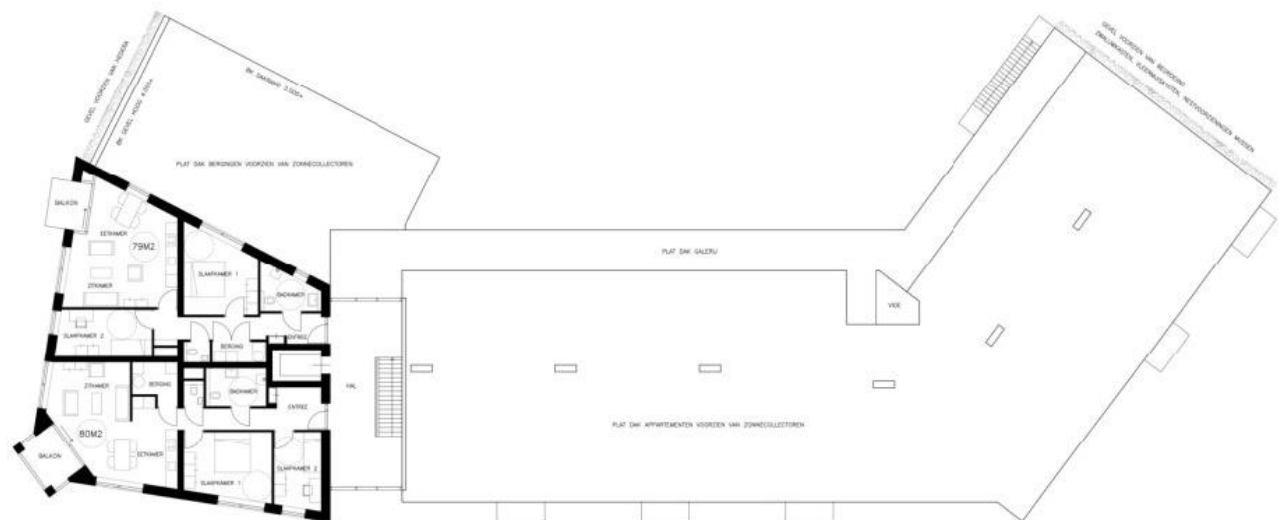
Bovenaan de tekening ziet u de inrit naar het parkeerterrein, dit blijft privé terrein. Hier zijn 24 parkeerplaatsen in gesitueerd en 24 bergingen, gelijk aan het aantal appartementen. In de tuin aan de voorzijde van het perceel richting Carel van Manderstraat staat een historische beuk, deze blijft ook gehandhaafd. De wens van de Gemeente en de Stichting is om zo veel mogelijk groen om het gebouw te realiseren. De erfafscheiding met de achtertuinen wordt voorzien van groenblijvende begroeiing. Ook worden de kopgevels aan de Carel van Manderstraat en de Jan van Scorelstraat voorzien van opklimmend groen met daarin verwerkt diverse voorzieningen voor fauna. De bebouwing op de begane grond wordt omzoomd met een heg.



Begane grond



Verdieping 1 en 2



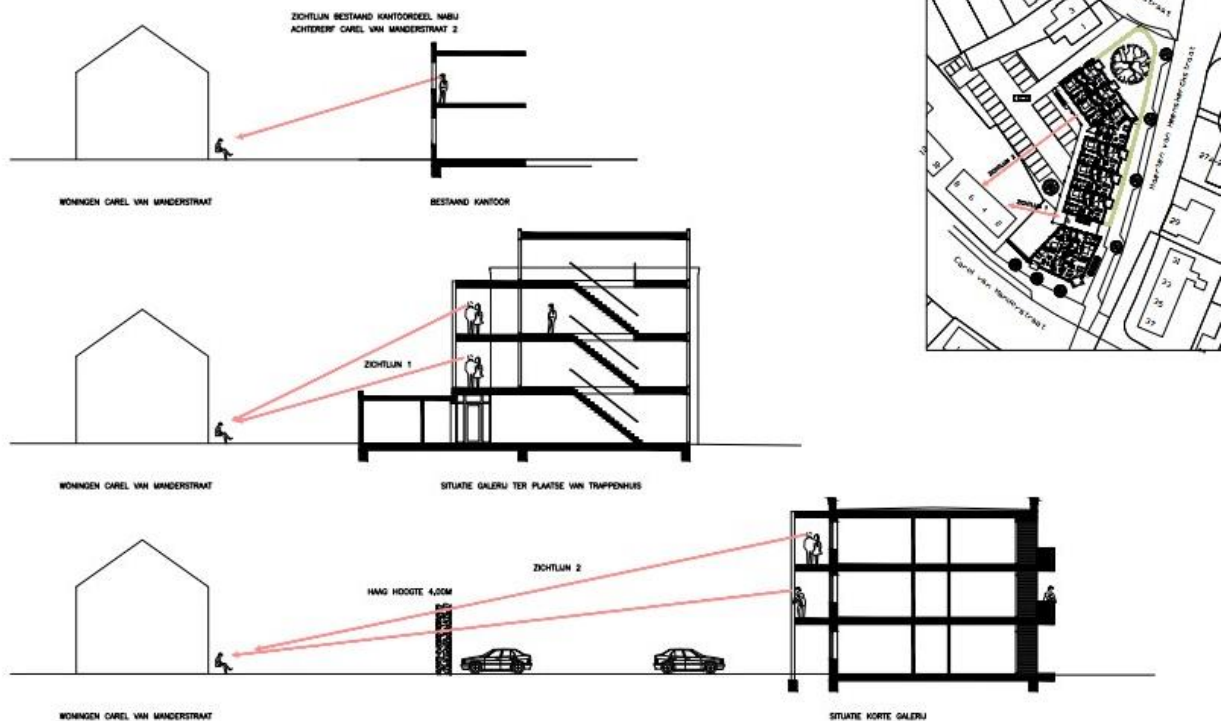
Verdieping 3

Bij het ontwerp van de 24 woningen is het Woonkeurmerk in acht genomen. Hierdoor zijn het levensloopbestendige woningen welke goed rolstoeltoegankelijk zijn. De buitenruimtes welke bij de woningen horen zijn deels inpandig deels naar buiten, dit om voldoende buitenruimte te creëren en de bewoners genoeg privacy te gunnen.

De hoofdentree van de appartementen is gelegen aan de Maerten van Heemskerckstraat, de entree voor het kantoor van Sint Agnes komt op de hoek met de Carel van Manderstraat. Tevens is er vanaf het parkeerterrein aan de achterzijde een entree naar het gebouw.



De SAWS heeft een zichtlijnstudie en een bezonningstudie laten uitvoeren. In de zichtlijnstudie (zie tekening zichtlijnstudie) wordt inzichtelijk hoeveel inkijk in de tuinen zal zijn door de bewoners die over de galerijen lopen.



Uit de bezonningsstudie blijkt dat het nieuwbouwplan voldoet aan de norm van TNO.

Toelichting bouw en sloop (Ellen Snoek)

Na het verwerken van al uw vragen/reacties zal de procedure voor het aanpassen van het bestemmingsplan gestart worden. Deze ligt ook 6 weken ter inzage bij de Gemeente. Hierna gaan wij de aanvraag voor de omgevingsvergunning indienen. We verwachten niet voor het eind van het jaar te gaan slopen, start bouw op zijn vroegst begin 2022.

Vragen/opmerkingen en antwoorden

Dhr; De 4 lindebomen bij de uitrit zijn beschermd, vraag voor extra bescherming tijdens bouw

SAWS; *beschermd status beuk en lindebomen is bekend bij ons.*

Dhr; Parkeerplaats is nu afgesloten, veiliger

SAWS; *Vooralsnog zijn wij niet voornemens het parkeerterrein af te sluiten. Het terrein is bedoeld voor parkeren bewoners en bezoekers van bewoners en dmv bord 'Eigen terrein' onbevoegden weg te houden. Wij zullen dit blijven monitoren. Bij klachten kan er altijd contact gezocht worden met SAWS*

Fam is blij met het groene karakter van de kopgevel aan de uitrit. Suggestie voor kasten gierzwaluw

SAWS; *Voorzieningen voor fauna ed zijn voorzien in het plan*

Dhr; complimenten voor het prachtige ontwerp

Hoe zit het met avondzon? Wordt daar informatie over verstrekt?

SAWS; *we hebben een bezonningsstudie laten uitvoeren. Deze kijkt enkel naar het aantal uren zon op bepaalde meetpunten volgens de norm van TNO in de maand februari en oktober, wanneer de zon op zijn laagst staat. In de zomer zal het effect veel minder zijn. Op afspraak is deze studie in te zien.*

Dhr; Is de hoogte van het gebouw vergelijkbaar met de hoogte van het bestaande gebouw? Aan de kant van Poelenburglaan / Jan van Scorelstraat

SAWS; *Er komt een derde verdieping op, 1 laag. In de maanden waarin de zon laag staat, neemt de bezonning af.*

Dhr; Hoe lang neemt de start bouw tot oplevering in beslag?

SAWS; *start bouw op zijn vroegst begin volgend jaar, ongeveer een jaar bouwtijd.*

Mevr; in de eerste instantie was sprake van 2 bouwlagen, nu zijn het 3 bouwlagen

SAWS; *huidige kantoor heeft 2 bouwlagen. SAWS heeft van het begin af aan de intentie gehad om er 1 bouwlaag op te zetten*

Mevr; ja dat klopt, maar nu komt er nog 1 bouwlaag op. Waarom is daar voor gekozen?

SAWS; *refererend aan het verhaal van de architect, richting naar het centrum, de kruising een prominentere plaats te laten innemen.*

Mevr; verder op de MvH straat zijn er 3 bouwlagen. De burens van de CvM straat zullen er niet blij mee zijn

SAWS; *dit kunnen wij ons voorstellen. Op veel kruisingen waar de ringweg en de radialen elkaar ontmoeten staan woongebouwen met 4 en zelfs 5 woonlagen.*

Mevr; klopt, bv Ruysdaalstr. 5 bouwlagen (jaren 60) en verder af van de omliggende bebouwing. Maar hier staan veel eengezinswoningen omheen die hierdoor veel zonlicht missen. Jammer dat op dit punt gekozen is voor een 4^e bouwlaag. Het steekt er torenhoog bovenuit.

SAWS; *Daarom is juist gekozen om een afstand te bewaren*

Mevr; gaat er geheid of gepulsd worden?

SAWS; *is op dit moment nog niet bekend. Boren is een mogelijkheid. Uiteraard moeten we rekening houden met de omliggende bebouwing.*

Mevr; de huizen zijn niet heel nieuw, wij zijn niet geheid

SAWS; *Als er niet overal geheid is bij de omliggende bebouwing, zullen er geen heipalen geslagen worden. Uiteraard in geval van schade zijn wij verantwoordelijk. Er zijn ook systemen met stalen buispalen, deze worden wel geslagen en later gevuld met beton. Deze systemen zijn om omliggende bebouwing te ontzien.*

Mevr; *is de tekening met de bouwlagen definitief?*

SAWS; *Het plan zoals het er nu ligt wordt gesteund door de gemeente Heemskerk en de welstandscommissie dus zoals het er nu voorstaat, zijn dit de plannen waar wij verder mee willen gaan.*

Dhr; *de derde woonlaag haalt in de ochtenduren in de winter heel veel zon weg. Mooiste zou zijn beperken tot 2 woonlagen maar dat is een zaak tussen mij en de gemeente. Het bestemmingsplan voorziet in een plan van 2 bouwlagen of een bepaalde hoogte. Dat bestemmingsplan moet gewijzigd worden. Als de gemeente dit gaat wijzigen en ik lijd schade doordat mijn woning minder waard wordt, dan ga ik bij de gemeente planschade indienen. Is dat correct?*

SAWS; *volgens ons staat er in het bestemmingsplan 4 bouwlagen. Als het bestemmingsplan gewijzigd wordt, kan er tot 4 bouwlagen gebouwd worden*
Rectificatie; De reactie die tijdens de avond door ons is gegeven is niet helemaal correct geweest. Op basis van het huidige bestemmingsplan, die u kan vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl, hebben de percelen die wij nu in eigendom hebben diverse bestemmingen waaronder Wonen en Kantoor.

Binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken geldt voor beide bestemmingen een maximale bouwhoogte van 8 meter.

Het indienen van een verzoek om planschade is een aparte procedure. Deze procedure loopt via de gemeente. Op de gemeentelijke website staat ook aangegeven hoe u dat kan doen.

Dhr; *Het heien inderdaad graag door middel van boren*

SAWS; *dat zal ook een voorwaarde in de vergunning zijn, dat er geen schade uit mag voortvloeien.*

Uit nader overleg blijkt dat dit niet helemaal juist is. De wijze van heien is geen voorwaarde in de vergunning maar is een keuze vanuit de ontwikkelaar. In een later stadium worden pas de constructieve berekening uitgewerkt en moet de keuze van heisysteem gemaakt worden. Dit gaat in overleg met de aannemer en de constructeur. Bij het maken van deze keuze wordt ook de aanwezigheid van de bestaande bebouwing betrokken.

Dhr; *ik ga kijken hoe het bestemmingsplan er precies uit ziet, maar dan moet ik bij de gemeente zijn als die van plan is het bestemmingsplan te gaan wijzigen?*

SAWS; *dat klopt.*

Wij als ontwikkelaar gaan nu een ontwerp bestemmingsplan opstellen op basis van het huidige ontwerp. Dit ontwerp wordt ter beoordeling ingediend bij de gemeente. De gemeente dient daarna een besluit te nemen of zij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage willen leggen. Als dit besloten wordt is dat het eerste formele moment dat eenieder zijn zienswijze kan indienen.

Dhr; Ik hoor dhr Heijmans zeggen dat het nog niet definitief is en als ik bezwaar wil maken tegen de hoogte dan is dat dus mogelijk om bij de gemeente te doen, begrijp ik.

SAWS; *Ja, er komen bezwaarmomenten bij de gemeente. In de procedure aanpassen bestemmingsplan en in omgevingsvergunning is er ook mogelijkheid tot indienen van bezwaar.*

Ingekomen vraag op 20/1

Dhr; Verzoek om de raampartijen die in de kopgevel zijn opgenomen te heroverwegen. Deze ramen bieden precies inkijk in onze woonkeuken en op onze tuin en daarmee voelen wij ons behoorlijk aangetast in onze privacy.

SAWS zal dit in overweging nemen.