

Participatierapport

Heemspoort, Heemskerk

23 april 2026

De ———
——— Wijde
Blik ———



Inhoud

1	Introductie	4 & 6
2	Uitgangspunten participatie	6 & 7
3	Communicatiemiddelen & bijeenkomsten	8 t/m 21
4	Overzicht reacties	22 t/m 27
5	Vervolg	28 & 29

Bijlagen

1	Verslag startbijeenkomst
2	Verslag workshop 1
3	Verslag workshop 2
4	Verslag slotbijeenkomst
5	Samenvatting reacties

Organisator

De Wijde Blik

In opdracht van

Henselmans Bouw & Ontwikkeling en Bouwbedrijf Bolten

In samenwerking met

Attika Architecten en gemeente Heemskerk

Duur

November 2024 t/m april 2026

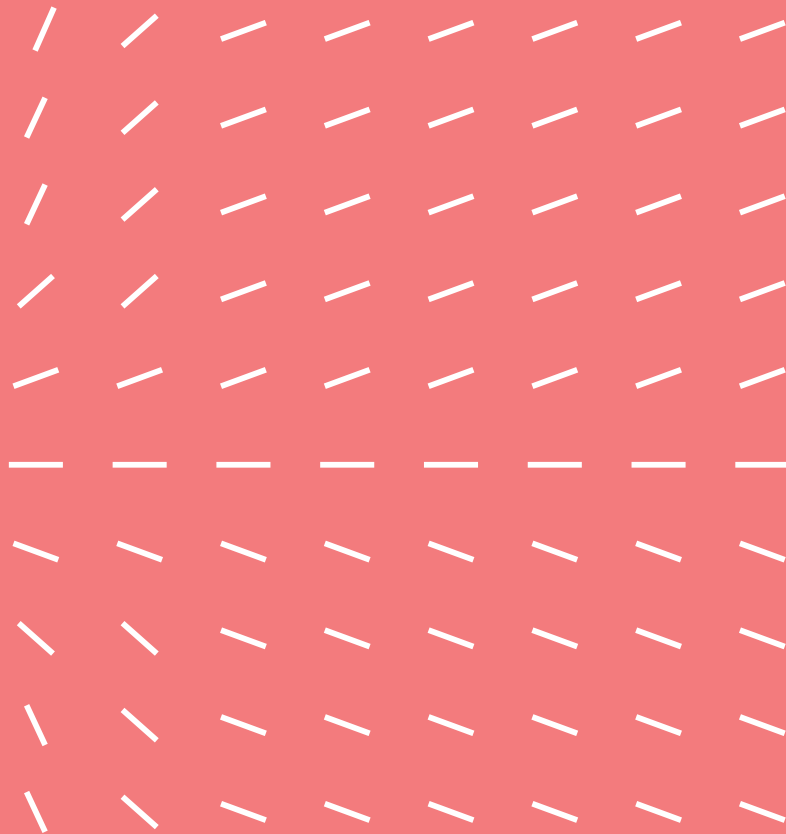
Aantal bijeenkomsten

4 (2 inloopbijeenkomsten, 2 workshops)

Website

www.heemspoort.nl

Introductie



De aanleiding

In het noordoosten van Heemskerk, aan De Baandert, ontwikkelt Henselmans Bouw en Ontwikkeling samen met Bouwbedrijf Bolten woningen voor jongeren en starters. Het gebouw komt op de locatie waar jarenlang een benzinestation heeft gestaan. Dat benzinestation is in 2023 gesloopt, nadat de gemeente Heemskerk de betreffende plek had aangewezen als ontwikkellocatie.

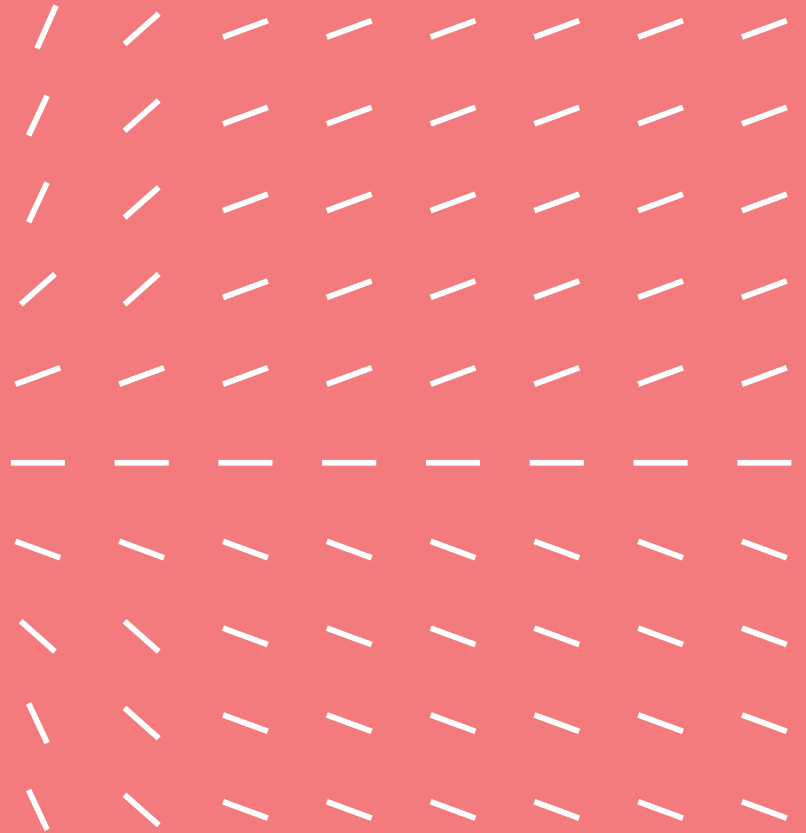
Aan de ontwikkellocatie koppelde de gemeente een aantal eisen. Er moeten minimaal twintig woningen komen, het woongebouw moet uit minimaal vier woonlagen bestaan. En de woningen moeten worden ontwikkeld voor een specifieke doelgroep: jongeren en starters. Ook was de visie op participatie een belangrijk onderdeel van de Tenderprocedure.

Initiatiefnemer Henselmans Bouw & Ontwikkeling vond het belangrijk om zowel omwonenden als woningzoekenden nauw bij de verdere planuitwerking te betrekken en stelde samen met bureau De Wijde Blik een participatie-plan op. In dit rapport beschrijven we het verloop van het participatie traject en de uitkomsten daarvan. In de bijlagen zijn de verslagen te vinden van de bijeenkomsten die hebben plaatsgevonden.



Beeld: foto van de ontwikkellocatie na de sloop van het tankstation.

Uitgangspunten participatie



Doelen

Een goede buur zijn: Heemspoort is een nieuwkomer aan de Baandert. Participatie bood Henselmans Bouw en Ontwikkeling de kans om met de omgeving kennis te maken, om te vertellen wat ze komen doen én om goed te luisteren.

Belangen in beeld: de komst van Heemspoort heeft impact op de omgeving. Op de directe burens van het naastgelegen woongebouw Het Paviljoen, op de overburens aan de Baandert en ook op de achterburens aan de Anna de Renessestraat en het Kagerhof. Via participatie kwamen alle belangen en behoeftes in beeld.

Kwaliteit plan: via twee inloopbijeenkomsten en twee workshopessies brachten we alle ideeën, aandachtspunten en zorgen van zowel de omwonenden als woningzoekenden in beeld. Die inbreng is gebruikt om het plan te verbeteren. Daarnaast vonden er gesprekken plaats met o.a. de gemeente en woningcorporatie Woonopmaat en werden geïnteresseerden via nieuwsbrieven geïnformeerd over het plan. Ook werden per mail vragen beantwoord en de plannen verder toegelicht.

Participatieniveau

Tijdens het participatietraject hielden we de volgende niveaus aan. Dit verschilde per thema, zie overzicht hiernaast.

Informereren: we verstrekten informatie, zonder dat er input van de betrokkenen werd verwacht of gevraagd. Het doel was transparantie en ervoor zorgen dat iedereen weet wat er speelt.

Adviseren: tijdens de twee inloopavonden konden bezoekers op de plannen reageren, bijvoorbeeld via een reactieformulier. Het projectteam had de vrijheid om zelf te bepalen in hoeverre ze de input gebruikten in de verdere planvorming.

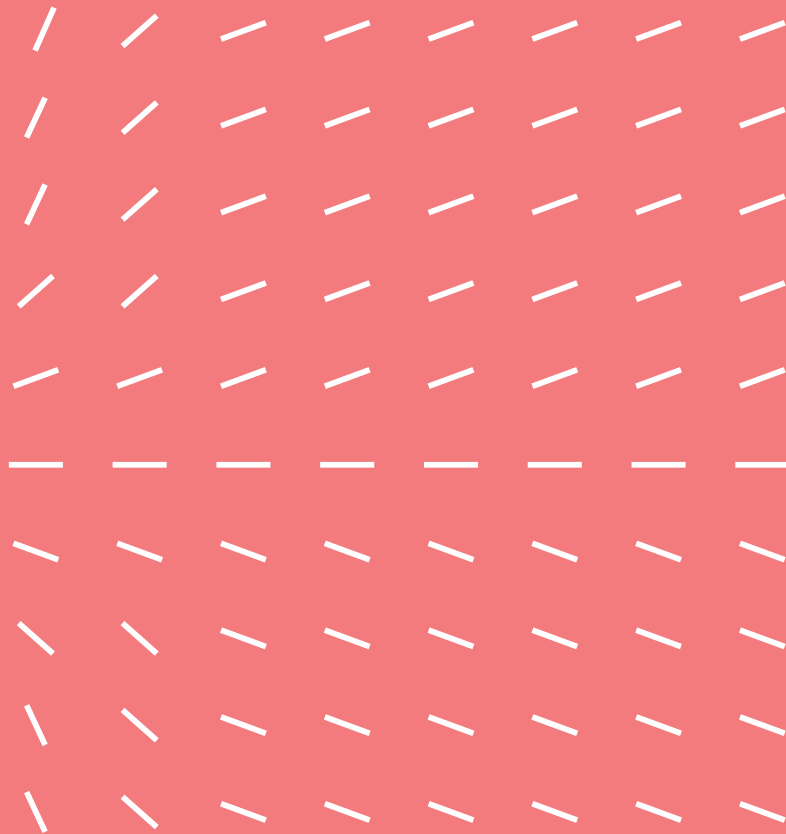
Consulteren: tijdens de twee workshops werd de deelnemers (omwonenden en woningzoekenden) op specifieke thema's naar hun mening gevraagd en gingen ze zelf aan de slag met een maquette en bouwblokjes. De reacties en ideeën die dit opleverden, werden waar mogelijk in de planvorming verwerkt. Was dat niet mogelijk, bijvoorbeeld vanwege financiële beperkingen of strijdigheid met beleid, dan legde het projectteam duidelijk uit waarom bepaalde suggesties niet werden overgenomen.

Participatiethema's

Bij de participatie kwamen de volgende thema's aan bod:

- Beeldkwaliteit & architectuur
Informereren, adviseren & consulteren
- Stedenbouwkundige opzet
Informereren, adviseren en consulteren
- Inrichting terrein, groen en water
Informereren, adviseren en consulteren
- Parkeren en verkeer
Informereren, adviseren en consulteren
- Gemeenschappelijke voorzieningen in woongebouw
Informereren en adviseren
- Woonwensen
Informereren en adviseren

Communicatiemiddelen & bijeenkomsten



Communicatiemiddelen

Tijdens het participatietraject is een aantal online en offline middelen ingezet om omwonenden en woningzoekenden op de hoogte te houden en uit te nodigen voor de bijeenkomsten.

Huis-aan-huis-brieven

Twee weken voor de startbijeenkomst werden op ruim 250 adressen in de omgeving van de projectlocatie huis-aan-huis-brieven bezorgd met een uitnodiging voor de bijeenkomst.

Digitale nieuwsbrief

Ook via de digitale nieuwsbrief verstuurd we uitnodigingen voor de twee inloopbijeenkomsten. Daarnaast deelden we tussentijdse updates en ontwikkelingen via de nieuwsbrief. Het nieuwsbriefbestand bestaat uit ca. 500 contacten. In de periode november 2024 t/m april 2026 hebben 4 nieuwsbrieven verstuurd.

Projectwebsite

Op de website www.heemspoort.nl is gedurende het participatietraject informatie over het plan, het proces en de planning gedeeld. Na afloop van de inloopbijeenkomsten zijn de verslagen en informatieborden op de website geplaatst.

Contact

Participanten konden en kunnen met hun vragen en opmerkingen contact met ons opnemen via telefoonnummer 0226 312375 en het mailadres info@heemspoort.nl.



Startbijeenkomst participatie

Op woensdag 20 november 2024 ging de participatie van start met een inloophbijeenkomst in De Vrijburcht in Heemskerk. Ruim honderd bezoekers verdiepten zich via meerdere informatieborden in het plan.

Twee weken voor de inloophbijeenkomst werden in de omgeving van de projectlocatie op ruim 250 adressen uitnodigingsbrieven bezorgd. Ook ontvingen ruim 500 mensen die zich via de website www.heemspoort.nl hadden aangemeld een nieuwsbrief met de uitnodiging.

De mensen die naar de bijeenkomst kwamen, konden een route lopen langs meerdere informatieborden die werden bemenst door leden van het projectteam. Ook waren er twee vertegenwoordigers van de gemeente Heemskerk aanwezig. Bezoekers waren in de gelegenheid om bij de borden vragen te stellen en op de plannen te reageren.

Op de eerste twee borden vonden bezoekers de belangrijkste algemene informatie over het project en een kaartje van het projectgebied. Op de borden drie tot en met vijf werden zogenaamde volumestudies getoond. Oftewel: mogelijke uitwerkingen van het gebouw. Hiermee lieten de architecten zien wat er qua uitwerking allemaal mogelijk was. Het zesde paneel draaide om de woonwensen van woningzoekenden. Waar hebben zij straks behoefte aan? Tot slot was er ook nog een paneel met de planning. Ook hadden de bezoekers de mogelijkheid om zich aan te melden voor de workshops.

Reacties

De reacties tijdens de bijeenkomst waren overwegend positief. Veel jonge woningzoekenden gaven aan dat ze blij waren dat er voor hun doelgroep wordt gebouwd. Woningzoekenden en vooral omwonenden gaven aan blij te zijn dat ze via participatie nauw bij de planvorming worden betrokken.

Ook werden er tijdens de bijeenkomst zorgen gedeeld. Zo vroegen direct omwonenden aandacht voor de parkeerdruk die mogelijk toeneemt. Ook spraken meerdere omwonenden de hoop uit dat Heemspoort niet te hoog wordt. Dat vonden ze niet passen bij het dorpse karakter van Heemskerk en zorgt mogelijk voor schaduwwerking en verlies aan privacy vanwege inking in de tuin of de woning.

Woningzoekenden spraken vooral de hoop uit dat er voldoende appartementen komen zodat ze daadwerkelijk kans maken op een appartement. Deze woningzoekenden hadden vaak geen bezwaar tegen een hoger woongebouw.

Andere zorgen, wensen en aandachtspunten die tijdens de avond werden ingebracht zijn te vinden in het verslag dat als bijlage aan dit participatierapport is toegevoegd.



Beeld: startbijeenkomst

Workshop #1

Op maandag 20 januari 2025 vond in buurtcentrum De Schuilhoek de eerste workshop plaats waarop omwonenden en woningzoekenden verder aan de slag gingen met de verdere uitwerking van Heemspoort.

Vierentwintig mensen hadden zich vooraf voor de workshop aangemeld. Het ging om achttien omwonenden en zes woningzoekenden.

De workshop werd afgetrapt met een plenaire terugblik op de startbijeenkomst, waarna de deelnemers in twee groepen werden ingedeeld. Het idee was dat elke groep, onder begeleiding van één van de architecten, tot meerdere voorkeursvarianten voor Heemspoort zou komen. Hiervoor hadden ze een maquette (schaal 1:200) en een bak met bouwblokjes tot hun beschikking. Elk blokje stond gelijk aan één unit. Vooraf werd er door de ontwikkelaar wel een aantal uitgangspunten gedeeld, waar elke groep zich aan diende te houden.

De voorkeursvarianten moest:

- Minimaal 4 bouwlagen hoog zijn
- Minimaal 50 units bevatten
- Parkeren op eigen veld oplossen
- Uit 1 of 2 gebouwen bestaan

De deelnemers hadden een uur om per tafel tot meerdere voorkeursvarianten te komen. Na de werksessies presenteerden de groepen hun voorkeursvarianten aan elkaar en was er gelegenheid tot het stellen van vragen.

Op pagina 14 van dit verslag staan de verschillende voorkeursvarianten die workshop 1 opleverden. In het verslag van de workshop staat uitgebreid beschreven hoe de deelnemers tot deze varianten kwamen.

Aan het slot van de workshop lieten de verantwoordelijk architecten weten dat ze de varianten verder gingen uitwerken. Daarnaast lichtte de ontwikkelaar toe dat er ook gekeken zou worden naar de financiële haalbaarheid van de verschillende modellen.

In plaats van vooraf een ontwerp te maken, zijn we het ontwerpproces pas écht gestart na de eerste workshop.



Maquette van de projectlocatie (schaal 1:200)



Bak met bouwblokjes

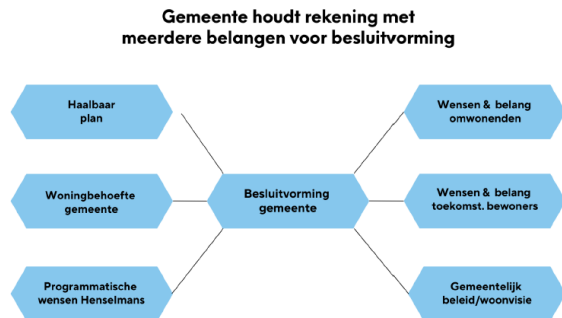


Selectie varianten Groep A en B

Workshop #2

Op maandag 10 februari 2025 vond in buurtcentrum De Schuilhoek de tweede workshop plaats waarop omwonenden en woningzoekenden verder aan de slag gingen met de verdere uitwerking van Heemspoort.

De workshop begon met een terugblik op de eerste workshop, daarnaast werd nog eenmaal toegelicht welke belangen allemaal meespelen bij de besluitvorming over Heemspoort. Zie schema hieronder:



Na deze introductie presenteerden de architecten de verder uitgewerkte voorkeursvarianten van workshop 1 en werden de plus- en minpunten van alle modellen gedeeld. Op basis van die voor- en nadelen was besloten om twee varianten (model 3 - *de trein* en model 4 - *het compacte gebouw*, zie afbeeldingen op pagina 17 van dit rapport) nog verder te onderzoeken.

Na de presentatie gingen de deelnemers, net als bij workshop 1, in twee groepen uit elkaar. Daarbij kon iedereen eerst aangeven wat ze positief vonden aan model 3 en 4 en welke aandachtspunten ze voor beide varianten nog wilden meegeven. De punten die hierbij werden ingebracht zijn te vinden in het verslag van de workshop in de bijlage van dit rapport

Het laatste gedeelte van de workshop werd gebruikt voor het maken van een moodboard waarin de onbebouwde ruimte van het plangebied en vooral de materialisering van

het gebouw centraal stond. De architecten legden een stapel 'voorbeeldgebouwen' op tafel en vroeg de deelnemers om met de schaar en plakband aan de slag te gaan. Waar werd iedereen enthousiast van?

Het knip en plakwerk leverde een duidelijk beeld op. Een bont en kleurrijk complex was duidelijk niet gewenst. Vooral veel houten gebouwen en complexen met veel gevelgroen werden op het moodboard geplakt. Ook de 'groene parkeerplekken' (waterdoorlatende parkeerplaatsen met gazon) konden rekenen op enthousiasme. De boodschap was duidelijk: Heemspoort moet een rustgevende, groene en vriendelijke uitstaling krijgen.

Op basis van de reacties en de moodboards van de tweede workshop is het ontwerp verder uitgewerkt.



Beeld: workshop 2 - terugblik



MODEL 1 - WORKSHOP



MODEL 3 - WORKSHOP



MODEL 4 - WORKSHOP



MODEL 2 - WORKSHOP



Selectie varianten uit Workshop #1, waarbij model 3 en model 4 verder zijn uitgewerkt

Slotbijeenkomst

Op maandag 9 maart 2026 vond in de De Vrijburcht de slotbijeenkomst plaats waarop het Voorlopig Ontwerp voor Heemspoort werd gepresenteerd. Circa tachtig mensen bezochten de avond.

De bijeenkomst was in twee delen gesplitst. Tussen 19.00 en 19.30 waren de deelnemers aan de workshops uitgenodigd. Daarna waren de overige geïnteresseerden tussen 20.00 en 21.00 welkom.

Net zoals tijdens de startbijeenkomst konden bezoekers een route lopen langs de informatieborden. Bij elk paneel stond iemand van het projectteam om vragen te beantwoorden en reacties te verzamelen.

Op de eerste twee informatieborden stond een impressie van Heemspoort en de planning. Op de vier panelen daarna werd het ontwerp uitgebreider gepresenteerd. Op drie andere panelen stond een beschrijving van het participatieproces. Hierbij werd onder andere getoond wat de workshops

hadden opgeleverd en werden eerder opgehaalde reacties gedeeld. Daarbij werd aangegeven hoe die reacties waren verwerkt in het Voorlopig Ontwerp. Tot slot waren er twee panelen met meer informatie over de woningen.

Reacties

De reacties waren divers en boden waardevolle inzichten. Woningzoekenden reageerden positief op het feit dat er specifiek voor jongeren en starters wordt gebouwd. Ook de woninggrootte van 70 m², de energieneutrale opzet en de inpandige fietsenstalling werden gewaardeerd. Wel uitten meerdere respondenten hun teleurstelling over de prijs. Zij gaven aan dat de aanduiding 'starterswoning' of 'woning voor jongeren' verwachtingen wekt die nu niet worden waargemaakt.

Omwonenden waardeerden de groene uitstraling van het ontwerp. Het gebruik van verschillende materialen, de groene muur, de heg en het uitzicht werden als pluspunten benoemd..

Tegelijkertijd deelden ze hun zorgen over de parkeerdruk die mogelijk toeneemt. Ook de hoogte van het complex is voor een deel van de omwonenden een punt van zorg. Zij vrezen mogelijke schaduwwerking en verlies van zonopbrengst op hun eigen zonnepanelen.

Tijdens de bijeenkomst was een zonnestudie beschikbaar, waaruit bleek dat de invloed van de nieuwbouw nagenoeg nihil is.

De overige wensen, aandachtspunten en ideeën die werden ingebracht zijn te vinden in het verslag van de avond in de bijlage bij dit rapport.



Beeld: bijeenkomst 9 maart 2026

Participatie

HEEMS
POORT

Sociale huur én
koopwoningen

Twee i.p.v. drie gebouwen
voor meer ruimte en groen

Mogelijke inzicht vanaf balkons beperken
door niet transparante balustrade

Geen studio's maar 2- en 3
kamer appartementen

Bocht van het fietspad wordt wijder om
gebouwen optimaler te kunnen plaatsen

Balkons verminderen mogelijke
inzicht vanuit woonkamer

Alle woningen (ook de kleine)
hebben een eigen buitenruimte

Doorzicht tussen gebouwen

Trapsgewijs afbouwen van 6
lagen naar 4,5 laag Paviljoen

Gebouw zo geplaatst dat er optimale afstand
is naar alle bebouwing in de directe omgeving

Groene gevels

Verlichting galerij schijnt niet naar buiten

Boom positief plan: Behoud van
groen, toevoegen van groen

Variatie in materiaal

Geen units of containerwoningen

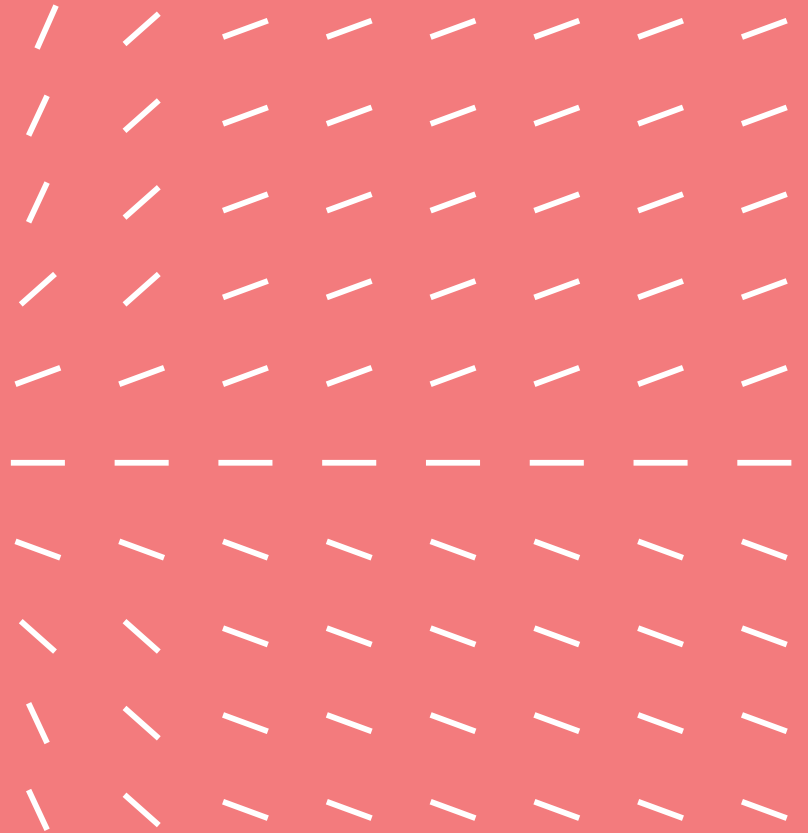
Gezamenlijke entree met eigen lift- en
trappenhuis voor huur- en koopwoningen

Voldoende parkeerplaatsen,
volgens parkeernorm gemeente

Beeld: overzicht participatie

Haag rond parkeerplaatsen om auto's
en koplampen uit het beeld te houden

Overzicht reacties



De in deze samenvatting beschreven reacties vormen een belangrijk onderdeel van de planvorming van Heemspoort, Heemskerk. De in 2024, 2025 en 2026 opgehaalde input is gebruikt om aandachtspunten, wensen en kansen vanuit de omgeving en woningzoekenden inzichtelijk te maken en deze – waar mogelijk – mee te nemen in de verdere uitwerking van het plan.

Tijdens de inloopbijeenkomst van 9 maart 2026 is er teruggekoppeld welke punten uit de participatie zijn verwerkt in het Voorlopig Ontwerp. Er volgt nu per reactie een toelichting van initiatiefnemer Henselmans Bouw en Ontwikkeling. Een compleet overzicht van de reacties is te lezen in de verslagen van de inloopbijeenkomsten en workshops. Deze staan in de bijlage.

Ontwerp

Omwonenden gaven aan zich zorgen te maken over de bouwhoogte en de ruimtelijke impact van het plan. Deelnemers van de workshops wensten een minder massief en meer speels ontwerp.

Reactie: In de verdere uitwerking is gezocht naar een balans tussen de zorgen uit de omgeving, de wens voor een speelser ontwerp en de haalbaarheid van voldoende betaalbare woningen. Daarnaast zijn er gesprekken geweest met de gemeente en woningcorporatie, waar ook wensen zijn uitgesproken. Er is om deze redenen dan ook gekozen voor twee aparte gebouwen, van 5 en 6 bouwlagen, met een gezamenlijke entree.

Er zijn zorgen geuit over schaduwwerking op omliggende woningen en de mogelijke invloed op de opbrengst van zonnepanelen.

Reactie: Wij begrijpen de zorgen over schaduwwerking. Bij de planuitwerking is schaduwwerking onderzocht. Hiervoor zijn schaduw- en zonnestudies gemaakt en ter inzage gelegd tijdens de bijeenkomst van 9 maart 2026. Uit de studie blijkt het verlies aan zonuren zeer beperkt.

Omwonenden vroegen aandacht voor privacy en het beperken van inblik vanuit woningen en balkons richting omliggende tuinen en woningen.

Reactie: In de positionering en uitwerking van het plan is rekening gehouden met verschillende zichtlijnen en het beperken van inblik in woningen en tuinen. In het Voorlopig Ontwerp zitten privacy-maatregelen: Voor de bewoners van de Anne de Renessestraat worden ondoorzichtige balkonafwerkingen toegepast. Voor de bewoners aan de Boompjesven geldt, dat aan die kant van de bebouwing alleen de slaapkamers gesitueerd zijn. Er is geen inblik vanuit keukens en woonkamers. Het gebouw is zo gepositioneerd dat de inblik bij Het Paviljoen is geminimaliseerd.

Omwonenden hebben gevraagd om voldoende afstand te houden tot Het Paviljoen en andere omliggende woningen.

Reactie: Bij de uitwerking van het plan is gekeken naar de positionering van het gebouw op de kavel en naar de afstand tot de omliggende bebouwing. Een deel van het fietspad wordt verplaatst zodat er meer ruimte ontstaat t.o.v. De Baandert. De positionering ligt zo centraal mogelijk om meer afstand te houden tot de omliggende bebouwing. Het aantal bouwlagen loopt af van 6 naar 5 bouwlagen en sluit aan op Het Paviljoen, dat ca. 4,5 bouwlagen hoog is.

Omwonenden en woningzoekenden gaven aan een groene, rustige en vriendelijke uitstraling belangrijk te vinden, met hout, gevelgroen en variatie in materialen.

Reactie: In het voorlopig ontwerp zijn groene gevels en een gevarieerde materialisatie in natuurlijke kleuren meegenomen.

Woningzoekenden gaven aan dat buitenruimte en voldoende lichtinval belangrijke kwaliteiten van de woningen in Heemspoort te vinden.

Reactie: Alle woningen hebben een eigen buitenruimte. In het ontwerp is goed over de oriëntatie van de woningen en de buitenruimtes nagedacht. Zo bevinden de balkons zich op het zuidwesten en niet aan de kant van De Baandert. Ook komen er grote ramen voor meer lichtinval.

Omwonenden vroegen aandacht voor galerijverlichting. Die moet niet naar buiten of naar omliggende woningen schijnen.

Reactie: Dit aandachtspunt is meegenomen in het ontwerp. De galerijverlichting schijnt niet naar buiten of naar omliggende woningen.

Enkele omwonenden geven aan zich zorgen te maken over de toename van geluidsoverlast vanwege de nieuwbouw. Met name het weerkaatsende verkeergeluid is een punt van zorg.

Reactie: We hebben een geluidsonderzoek uitgevoerd over het mogelijk weerkaatsen van geluid door de nieuwe gebouwen. Voor de 12 woningen aan de Boompjesven, aan de overzijde van De Baandert, neemt het geluid iets toe door de nieuwbouw. Het gaat hierbij om een toename van maximaal 0,18 dB Lden, wat voor het menselijk gehoor niet waarneembaar is. De geluidstoename is dermate laag waardoor er geen geluidsbeperkende voorzieningen getroffen hoeven worden. Voor de 11 woningen aan het Kagerhof, de Anna van Renessestraat en ook bij de hoekappartementen van de Jan van Kuikweg 146-192 is er sprake van een afname van tussen de 0,2 en 3,0 dB Lden. Door Heemspoort wordt het geluid van verkeer op De Baandert deels afgeschermd.

Buitenruimte en groen

Omwonenden en woningzoekenden gaven aan dat bestaand groen zoveel mogelijk behouden moet blijven.

Reactie: Waar mogelijk behouden we bestaand groen en voegen we meer groen toe.

Er is gevraagd om extra groen toe te voegen, onder meer in de vorm van bomen, gevelgroen en een groene inrichting van het terrein.

Reactie: Het plan is uitgewerkt als een boomcomposities plan: we planten meer bomen dan dat we weghalen. Daarnaast zijn klimplanten aan de gevels en extra groen in de openbare ruimte opgenomen. We bouwen straks twee i.p.v. drie gebouwen, zodat er meer ruimte is voor groen.

Omwonenden hebben gevraagd om auto's en koplampen zoveel mogelijk uit het zicht te houden.

Reactie: Rond de parkeerplaatsen is een gemengde haag opgenomen, zodat auto's en koplampen minder zichtbaar zijn vanuit de omgeving.

Er is aandacht gevraagd voor onderhoudsvriendelijk groen.

Reactie: Dit aandachtspunt wordt door de landschapsarchitect meegenomen in de verdere uitwerking van het landschappelijk plan en de groeninrichting.

Omwonenden vroegen om meer groen buiten het plangebied, bijvoorbeeld langs het water of aan de overzijde van de Baandert.

Reactie: Deze wens is benoemd, maar ligt buiten het projectplangebied en vraagt om afstemming met de gemeente.

Verkeer en parkeren

Omwonenden, met name bewoners van Het Paviljoen, maken zich zorgen over de parkeerdruk in de omgeving.

Reactie: In het plan zijn 35 parkeerplaatsen opgenomen, conform de gemeentelijke parkeernorm. Tevens wordt onderzoek gedaan naar het toepassen van een deelmobiliteitsconcept.

Deelnemers van de workshop wensten voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Reactie: Bij de uitwerking van de buitenruimte is parkeren conform de gemeentelijke norm op eigen terrein meegenomen in combinatie met groen.

Er zijn suggesties gedaan voor een parkeergarage of parkeerkelder.

Reactie: De mogelijkheid voor een parkeergarage is onderzocht op zowel economische haalbaarheid, exploitatie en duurzaamheid. Hieruit is gebleken dat een parkeergarage niet haalbaar is.

Omwonenden en woningzoekenden vroegen aandacht voor een veilige en logische in- en uitrit.

Reactie: Bij de verdere uitwerking van het plan wordt de ligging van de in- en uitrit afgestemd op de verkeerssituatie op de Baandert. Dit doen we in afstemming met de gemeente Heemskerk.

Er is gewezen op de filevorming en verkeersdruk op de Baandert.

Reactie: Dit aandachtspunt is onderkend. De bredere verkeersafwikkeling op de Baandert ligt echter bij de gemeente.

Deelnemers vroegen aandacht voor het fietspad en voor onveilige situaties door spookrijders.

Reactie: Dit aandachtspunt is in overleg met de gemeente meegenomen in de aangepaste positionering van het fietspad.

Wonen

Er is gevraagd om zowel huur- als koopwoningen.

Reactie: In het Voorlopig Ontwerp is gekozen voor een mix van sociale huur en koopwoningen.

Woningzoekenden gaven tijdens de workshop aan liever geen studio's te willen, maar 2- en 3-kamerappartementen.

Reactie: In de verdere planuitwerking is afgestapt van kleine studio-achtige units en is gekozen voor 2- en 3-kamer appartementen.

Woningzoekenden hebben gevraagd om praktische woningen met een goede indeling, inclusief buitenruimte, berging, lift en fietsenstalling.

Reactie: In het Voorlopig Ontwerp krijgt ieder appartement een eigen inpandige berging en zijn aparte inpandige fietsenbergingen opgenomen. Elk gebouw heeft een eigen lift.

Er zijn zorgen geuit over de betaalbaarheid van met name de koopwoningen.

Reactie: De uiteindelijke verkoopprijzen van de koopwoningen worden later vastgesteld. In ieder geval worden de woningen onder de NHG-grens aangeboden.

Bouw

Omwonenden vroegen aandacht voor mogelijke schade aan omliggende woningen tijdens de bouw.

Reactie: Voorafgaand aan de bouw voert een gespecialiseerd bouwschade expertbureau bij naastgelegen woningen een nulmeting uit. Mocht er schade ontstaan door de bouwwerkzaamheden, dan wordt die hersteld en vergoed.

Er zijn vragen gesteld over de bouwmethode.

Reactie: De bouwmethode wordt bij het definitieve ontwerp vastgesteld.

Omwonenden vroegen aandacht voor bereikbaarheid en parkeren tijdens de bouw.

Reactie: De bouwlogistiek wordt nader onderzocht. Zodra hierover meer duidelijk is, wordt de omgeving geïnformeerd.

Er is specifiek aandacht gevraagd voor het vrijhouden van de brandweeringang van Het Paviljoen tijdens de bouw.

Reactie: Dit punt is als aandachtspunt genoteerd voor de verdere bouwvoorbereiding.

Communicatie

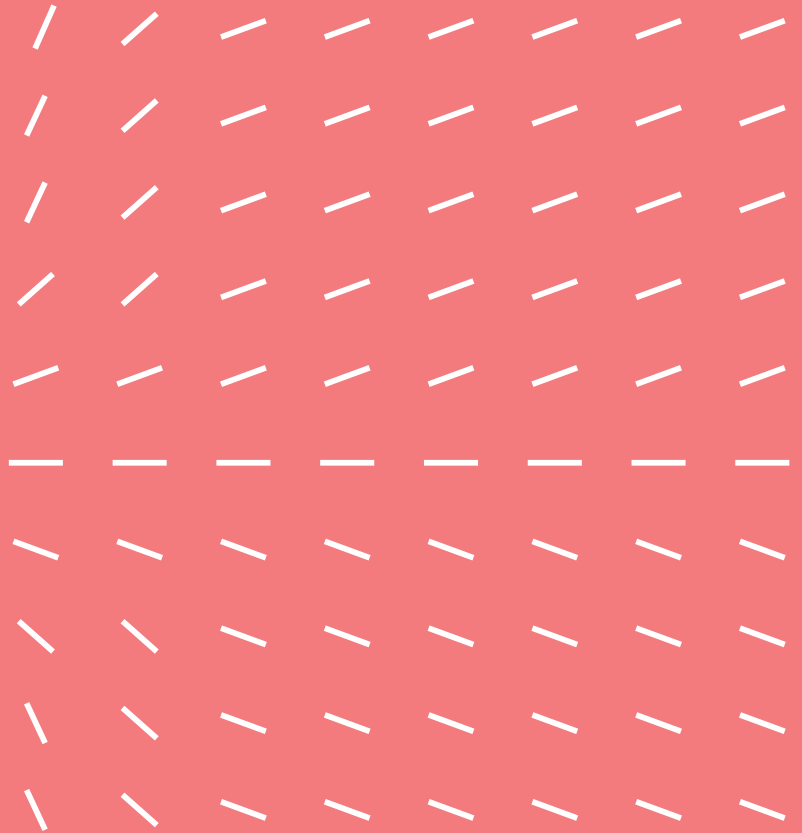
Er is gevraagd om duidelijkheid over planning, prijzen en vervolgstappen.

Reactie: Tijdens de verschillende bijeenkomsten is deze informatie steeds verder aangevuld en toegelicht. We blijven geïnteresseerden informeren via de projectwebsite en nieuwsbrief.

Deelnemers gaven aan behoefte te hebben aan een duidelijke terugkoppeling van wat met hun inbreng is gedaan.

Reactie: Dat doen we met dit rapport. Tijdens de bijeenkomst van 9 maart 2026 is daarnaast expliciet teruggekoppeld welke punten uit de participatie in het Voorlopig Ontwerp zijn verwerkt. We blijven geïnteresseerden informeren via de projectwebsite en nieuwsbrief.

Vervolg



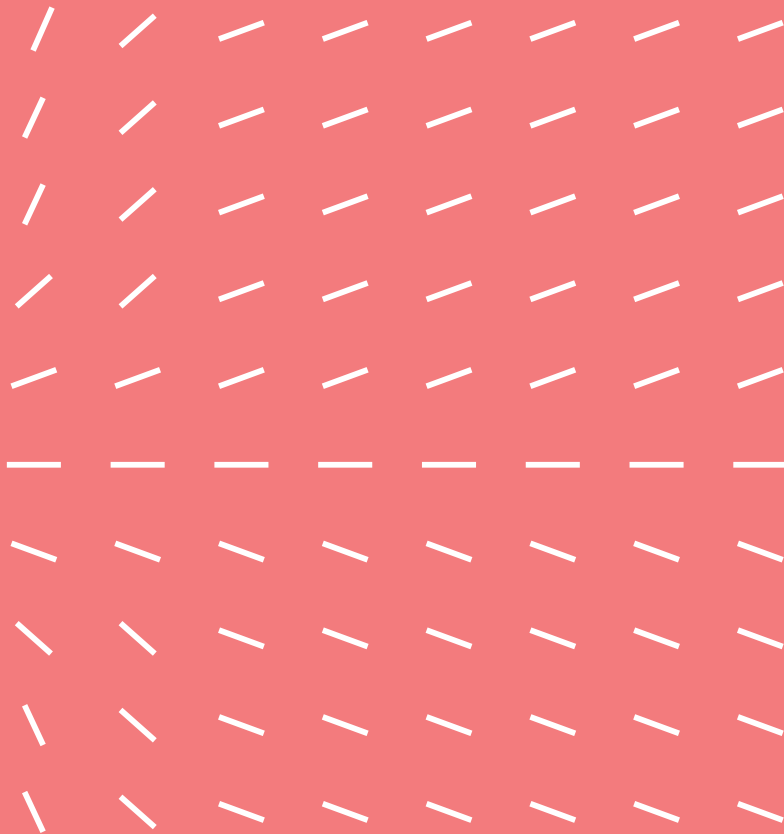
Met dit rapport ronden we de participatie af. Het team van Heemspoort beschouwt het traject dat we samen hebben doorlopen als zeer waardevol. De betrokkenheid van omwonenden én woningzoekenden was zeer groot. Dat was fijn en heeft veel waardevolle inzichten opgeleverd. Dank aan alle deelnemers die tijd hebben vrijgemaakt om actief mee te denken!

Bij de uitwerking van het plan is getracht om de ingebrachte ideeën en aandachtspunten zoveel mogelijk te verwerken. Daarbij benadrukken we dat er bij elke ontwikkelingen meerdere en vaak tegengestelde belangen spelen. Niet alleen omwonenden en woningzoekenden hebben hun wensen, datzelfde geldt voor de gemeente en de natuurlijk de ontwikkelaar zelf. Daarnaast moet het plan (financieel) haalbaar zijn en binnen de beleidskaders van de gemeente passen. Het uiteindelijke ontwerp van Heemspoort is het resultaat van het zorgvuldig wegen van al die verschillende belangen.

De komende periode wordt door Henselmans gebruikt om het plan definitief af te ronden en een omgevingsvergunning aan te vragen. Zodra die vergunning is verleend kan worden gestart met de voorbereiding van de bouw. Het streven is om in het eerste kwartaal van 2027 met de bouw te starten. De woningen zouden dan in het derde kwartaal van 2028 opgeleverd kunnen worden.

Met het einde van de participatie stopt het contact met de directe omgeving niet. Ook in de voorbereiding op de bouw én tijdens de bouw wil Henselmans iedereen goed blijven betrekken. Dit gebeurt onder andere via de website en nieuwsbrief, maar ook op andere manieren. Hierover later meer.

Bijlagen



Verslag

Inloopbijeenkomst Heemspoort Woensdag 20 november 2024

Op woensdag 20 november heeft bureau De Wijde Blik namens Henselmans Bouw & Ontwikkeling, Bouwbedrijf Bolten en Attika Architecten in De Vrijburcht een inloopbijeenkomst georganiseerd over de ontwikkeling van Heemspoort. In dit nog te bouwen appartementencomplex aan de Baandert in Heemskerk kunnen jongeren en starters straks een woning vinden.

Tussen 18.00 uur en 20.45 uur verdiepten ruim honderd bezoekers zich via meerdere informatiepanelen in het plan en waren ze in de gelegenheid om vragen te stellen aan meerdere medewerkers van Henselmans Bouw & Ontwikkeling en Attika Architecten. Tevens waren er twee vertegenwoordigers van de gemeente Heemskerk aanwezig. Ook konden bezoekers via reactieformulieren en post-its hun wensen, zorgen en ideeën achterlaten.

De inloopbijeenkomst maakt deel uit van een uitgebreider participatieproces waarin het plan voor Heemspoort in gezamenlijkheid verder wordt uitgewerkt. Zo vinden er begin 2025 meerdere workshops plaats waarin omwonenden en woningzoekenden kunnen meedenken over het volume en het uiterlijk van het appartementencomplex. Door woningzoekenden en omwonenden zo nadrukkelijk bij de ontwikkeling te betrekken, ontstaat er een nog beter plan.

Tijdens de inloopbijeenkomst konden bezoekers zich voor deze workshops aanmelden.



Schetsvariant Heemspoort

Verslag

Het plan

Aan de Baandert heeft jarenlang een benzinstation gestaan. Dat benzinstation is begin 2023 gesloopt. De gemeente Heemskerk heeft de betreffende plek aangewezen als woningbouwlocatie.

De gemeente heeft daar een aantal eisen aan gekoppeld. Er moeten minimaal twintig woningen op de locatie komen, het complex moet uit minimaal vier bouwlagen bestaan en de woningen moeten voor een specifieke doelgroep worden ontwikkeld: jongeren en starters.

Er wordt bij de ontwikkeling van de onderstaande planning uitgegaan:



De Inloopbijeenkomst

In de omgeving van de projectlocatie zijn twee weken voor de inloopbijeenkomst op ruim 250 adressen uitnodigingsbrieven bezorgd. Ook ontvingen ruim vijfhonderd mensen die zich via de website www.heemspoort.nl voor de nieuwsbrief hadden ingeschreven, een uitnodiging voor de inloopbijeenkomst.

Uiteindelijk kwamen er ruim honderd mensen naar de inloopbijeenkomst, zowel omwonenden als woningzoekenden. Zij konden in De Vrijburcht een route langs de informatiepanelen lopen. Bij elk paneel stond iemand van het projectteam om toelichting te geven of reacties te verzamelen.

Op de eerste twee panelen vonden bezoekers de belangrijkste algemene informatie en een kaartje van het projectgebied.

Verslag

Op panelen drie tot en met vijf werden zogenaamde volumestudies getoond, oftewel: mogelijke uitwerkingen van het appartementencomplex. Hiermee lieten de architecten zien wat er qua uitwerking allemaal mogelijk is. Met de studies wilden ze het gesprek aangaan met de omwonenden en woningzoekenden.

Het zesde paneel draaide om de woonwensen van woningzoekenden. Waar hebben zij straks behoefte aan? Tot slot was er ook nog een paneel met de planning.



Sfeerbeelden van de inloopbijeenkomst

Reacties en sfeer

Tijdens de bijeenkomst werd er overwegend positief op de ontwikkeling van Heemspoort gereageerd. Veel jonge woningzoekenden gaven aan dat ze blij waren dat er voor hun doelgroep wordt gebouwd. Wel zitten ze nog met een aantal vragen. Wat is bijvoorbeeld de definitie van een jongere en een starter?

Woningzoekenden en met name omwonenden gaven aan dat ze het een goede zaak vinden dat ze via participatie nauw bij de planvorming worden betrokken.

Tijdens de bijeenkomst gaven de aanwezigen meerdere aandachtspunten mee aan het projectteam. Zo maakte een aantal bewoners van Het Paviljoen, het appartementencomplex direct naast de projectlocatie, zich zorgen over de parkeerdruk die mogelijk toeneemt.

Ook spraken meerdere omwonenden de hoop uit dat het appartementencomplex niet te hoog wordt. Dat vonden ze niet passen bij het dorpse karakter van Heemskerk en zorgt mogelijk voor schaduwwerking.

Verslag

De Wijde Blik

Tegelijkertijd spraken veel woningzoekenden die de avond bezochten de hoop uit dat er op de projectlocatie voldoende woningen komen, zodat ze daadwerkelijk kans maken op een appartement. Deze woningzoekenden hadden veelal geen bezwaar tegen een wat hoger wooncomplex, zeker niet als er daardoor meer woningen kunnen worden opgeleverd.

Andere tips en aandachtspunten die werden ingebracht waren:

- Neem geluidswerende maatregelen. Dat kan ook met een heg langs de weg, dat is een win-win.
- Hou de bestaande bomen gezond (dat ging mis bij de bouw van Het Paviljoen).
- Zorg voor een betere verkeersontsluiting, nu loopt het soms helemaal vast op de Baandert.
- Denk aan voldoende groen.
- Houd rekening met meer gevaar op het fietspad vanwege spookrijders die achter het nieuwe complex vandaan komen.

Woningzoekenden werd ook gevraagd om hun specifieke woonwensen door te geven. En voor welke gemeenschappelijk voorzieningen zouden ze extra geld overhebben?

- Koop/huur: wij willen heel graag kopen, in de nieuwbouw is er tegenwoordig haast geen koop meer helaas. Koop zou top zijn.
- Ik zou er 2-, 3-kamer appartementen van maken. Hierbij zou het ook fijn zijn dat er duidelijkheid is als je meedoet aan de workshops je voorrang hebt.
- Worden het studio's? Dit zou ik liever niet willen.
- Geen gemeenschappelijke ruimte, geeft alleen maar rommel.
- Minimaal 60 m². Twee slaapkamers. Apart toilet en aparte douche. Balkon ruim of anders niet.
- Dat alles netjes wordt verzorgd, VVE-kosten maar niet te hoog, ik ben een starter en heb geen geldkraan.
- Een lift zou het minimale zijn als de bouw de lucht in gaat.
- Gemeenschappelijke sportruimte.

In de bijlage hebben we alle reacties die we via de (online) reactieformulieren en post-its hebben ontvangen op een rij gezet.

Vragen & Antwoorden

Algemeen

- Wat gaan de woningen kosten?
De woningen zullen voldoen aan de landelijk vastgestelde sociale huurprijzen, of betaalbare kooprijzen. Dit wordt later vastgesteld.
- Hoeveel appartementen komen er?
Het aantal woningen is nog niet vastgesteld.

Verslag

De Wijde Blik

- Krijgen jongeren en starters uit Heemskerk voorrang?
Jongeren en starters uit Heemskerk hebben onze voorkeur. Of ze daadwerkelijk voorkeur krijgen, hangt af van de wijze waarop de woningen op de markt komen. Bij huurwoningen is de beslissing aan de partij die de woningen gaat beheren.
- Waarom zijn de woningen bedoeld voor deze specifieke doelgroep?
In Heemskerk is er een grote behoefte aan woningen voor onder andere starters en jongeren. Bij het vrijgeven van de grond heeft de gemeente daarom besloten dat er op de locatie aan de Baandert specifiek voor deze doelgroep gebouwd moet worden.
- Zit er een maximum aan het aantal jaar van bewoning?
Als het koopwoningen worden, zal dat niet het geval zijn. Mochten het huurwoningen worden, dan is het aan de beheerder om daar over te beslissen.
- Wat is de definitie van een jongere/starter?
De exacte definitie moet nog worden bepaald. We hopen daar zo snel mogelijk duidelijkheid over te geven.

Ontwerp

- Hoe hoog wordt het complex?
Het aantal woonlagen is nog niet vastgesteld. Wel is het zeker dat het complex minimaal vier bouwlagen hoog wordt.
- Is er plek voor een berging/opslag?
Mogelijk. Dat is iets wat we tijdens de workshops verder willen verkennen.

Verkeer en parkeren

- Is er straks wel genoeg parkeergelegenheid?
We streven ernaar om voldoende parkeerplekken te creëren. Om hoeveel parkeerplekken het precies gaat, moet nog worden bepaald.
- Komt er mogelijk een parkeergarage?
Dit is een thema dat we nog verder willen verkennen.
- Hebben jullie er ook aan gedacht om het wooncomplex en het parkeren om te draaien?
Ja. Deze optie zullen we tijdens de workshop ook bestuderen.
- Waar kan tijdens de bouw worden geparkeerd?
Dit moet nog worden bepaald.

Verlag

- Er komt nog meer verkeersdrukte op de Baandert. Hoe gaan jullie dat in goede banen leiden?
Dit ligt bij de gemeente. Wat zeker is: bij het bepalen van de locatie van de in- en uitrit van Heemspoort, wordt ook goed naar de verkeerssituatie op de Baandert gekeken.

Groen

- Waar kunnen kinderen straks buiten spelen?
Tijdens de derde workshop gaan we naar de openbare ruimte rond het gebouw kijken. Dit is een van de vragen die dan ter tafel komt.
- Waar blijft het groen?
Ook hier gaan we tijdens de derde workshop naar kijken. We willen het huidige groen zoveel mogelijk behouden en als het even kan groen toevoegen.
- Hoe wordt zorg gedragen voor de omgeving qua onderhoud en afval?
Dit moet nog nader worden bepaald.

Bouw

- Op welke wijze wordt het complex gebouwd?
Dit gebeurt waarschijnlijk met een houten modulair bouwsysteem. Dat wil zeggen dat onderdelen van de woning vooraf in de fabriek worden geproduceerd en ter plaatse in elkaar worden gezet.
- Wat gebeurt er als er bij de woningen in de omgeving schade ontstaat?
Voorafgaand wordt een nulmeting van de omgeving uitgevoerd. Mocht er schade ontstaan, dan wordt die hersteld en vergoed.

Vervolgproces

Alle vragen en aandachtspunten worden meegenomen in de uitwerking van het plan. Daarnaast vinden er in januari en februari twee workshops plaats waarin we met de deelnemers het bouwvolume verder uitwerken. Wilt u zich voor deze workshops aanmelden? Stuur dan een mailtje naar info@heemspoort.nl.

In februari/maart presenteren we het eerste schetsontwerp, waarna er via één workshop naar het ontwerp van de openbare ruimte en de architectuur wordt gekeken. Tijdens een laatste workshop gaat het over woningtypes en eventuele gemeenschappelijke voorzieningen.

We verwachten het voorlopig ontwerp in april op een bijeenkomst te kunnen presenteren.

De
Wijde
Blik

BIJLAGE - REACTIES			
Wat vindt u positief aan de plannen van Heemspoort?	Welke zorgen en/of vragen heeft u?	Welke tips en/of aandachtspunten wilt u meegeven?	Voor woningzoekenden: Voor welke gemeenschappelijke voorzieningen in Heemspoort zou u extra huur over hebben?
Weet nog niet	Dat het complex te hoog wordt. Liefst net zo hoog als het appartement wat daar al staat.	Genoeg parkeerplaats.	Nvt.
Dat er inspraak is en dat het definitieve plan nog niet gemaakt is.	Hoogte (zon!), parkeren ter plekke maar ook "gewoon" voor omliggende parkeerplaatsen. Het is al zo duur in de wijken. Vooral s'avonds, in de weekenden.	Zet de units dicht bij de slootkant, zodat het fietspad ervoor komt te liggen. (Variant 6 vinden wij het mooist trouwens).	
Goed om units verschillende combinaties in oppervlakte te geven zodat verschillende typen mensen een plek vinden.	De impressies geven een beetje een beeld wat mogelijk veel studenten (echte jongeren jongeren) aantrekt. Dat geeft een bepaald imago, mogelijk ook richting de rest van de buurt. Ook vraag ik mij af hoe er met geluidsoverlast van het drukke kruispunt omgegaan wordt.	Geluidswerende maatregelen. Kan ook in combinatie met groen direct langs de weg (win-win); Let op met de verbondenheid richting de weg aan de voorkant. Het lijkt alsof je maar 1 kant op kan; Hebben jullie ook al gedacht om de parkeerplaats-wooncomplex om te draaien? VEel varianten laten 1 optie daarin zien.	Sportfaciliteiten. Variant 1: heeft een gek hoekje waar mogelijk de jeugd gaat hangen. Variant 2: vrij hoog. Variant 3: oudere stijl maar voor tuin (op daken) nuttig. Variant 4: Gaat geen licht komen dus donker hok in het midden. Variant 5: Dicht op de weg. Variant 6: wel prima, ook aardig hoog wel.
Meer woningen.	Maak het een eenheid met het Paviljoen; Denk in parkeeroplossingen, geslaagd? "Overdekt" met sedumdak?	Niet te hoog en voldoende groen; balkons richting neksloot; hou de bestaande bomen gezond (ging mis bij paviljoen)	Dat alles netjes wordt verzorgd, VVE kosten maar niet te hoog, ik ben een starter en heb geen geldkraan
Dat het starters en jongeren betreft. Het is ook een mooie locatie -> praktisch gelegen, dorp dichtbij en zo op de snelweg.	Wat gaat het kosten? (koop/huur) Hoeveel appartementen komen er?	Aparte badkamer en toilet. Balkon/loggia.	Eigen parkeerplaats voor de auto.
Mooie locatie +starters woningen. Zelf opgegroeid in Heemskerk + op zoek naar een fijne plek voor mijzelf (25 jaar)	Ik ben benieuwd naar de prijzen. Het zou fijn zijn als ik een woning	Ik ben zeer geïnteresseerd in een 2 kamer appartement. Variant 6 ziet er leuk uit.	Een lift zou het minimale zijn als de bouw de lucht in gaat.

	voor mijzelf kan kopen. Ik ben zelf startende leerkracht.		
Woonruimte jongeren. Mooie locatie.	Kosten. Graag koopwoningen. 2-kamer appartementen.	Inspraak nieuwe bewoners. Voldoende parkeren. Graag lift ivm zware koffers (KLM stewardess)	
Dat er plannen zijn die niet alleen gericht zijn op 2 koppige starters maar ook op mensen die alleenstaand zijn.	Hoelang het proces nog gaat duren. Of het niet gericht is op te jonge mensen.		Gemeenschappelijke sportruimte.
Dat er woningen komen die betaalbaarder zijn voor starters.	IS er genoeg vraag/behoefte aan studios in een dorp als Heemskerk? Misschien dat de gezamenlijke ruimtes kunnen afschrikken.	Aan de hand van de reacties een bijeenkomst geven om ideeën te delen.	Gemeenschappelijke wasmachines, drogers, wasruimte
Woningen voor een doelgroep die er echt op zit te wachten.	Parkeren: zorg voor voldoende plaatsen op eigen terrein. Ook starters en jongeren hebben een auto. Zo laag mogelijk: Heemskerk is geen Diemen of Rijswijk. Voldoende groen.	Huur parkeerplaats als optie. =lagere huur v. mensen zonder auto Hoe krijgt het gebouw een verbindend karakter v H' kerk aangezien er nog een woonwijk bij komt. H'kerk start bij de rotonde niet hier	Hooguit "gedeelde" tuin, voor de rest geen ruimte.
Dat er eindelijk woningen komen voor starters.	Te kleine woningen.	Eigen parkeergelegenheid. En niet te kleine woningen zodat er doorgroei mogelijkheden zijn.	
Dat het woningen worden voor starters en jongeren.	Worden het studio's? Dit zou ik liever niet willen.	Liever geen studio's, maar grotere appartementen en zorgen voor genoeg parkeermogelijkheden.	
Huizen voor jongeren	Hoeveel verdiepingen het worden? Prijs huur of koop? Wat gebeurt er als je alle jongeren bij elkaar zet?	Parkeren. Geluid van de weg	
Mooi initiatief, goede kans voor jongeren in deze buurt. Uniek concept.	Benieuwd hoe het met de prijzen zit gezien de woningmarkt.	Ik vind het fijn om beeld te zien.	Geen idee nu. Toch wel, een sportschool.

Dat de omwonenden kunnen meedenken	Dat het uitzicht (Kagenhof) belemmerd wordt. Meer gevaar op fietspad vanwege spookrijders die achter de flat vandaan komen. Schade door heien.	Houd rekening met bovenstaande.	
Vroegtijdige inspraak	Hooften, plaats, parkeren, verkeer.	Klankbord swap	
Meer woongelegenheden	Doelgroep van de kamers	Denk aan geluidsoverlast van de weg en het water.	Gezamenlijke ruimte
Veel woningen	Parkeergelegenheid genoeg? Liever huur. Betaalbaar voor iedereen	Is er plek voor een berging/opslag?	Gemeenschappelijke dakterras of ruimte
Het aantal woningen. De samenwerking met omwonende en starters.	Dat de parkeerplaats te klein zou worden, persoonlijk hebben wij 2 auto's nodig ivm werken in andere regio's en onregelmatigheidsdiensten. Is het ook toegankelijk voor huisdieren? Het liefst 2kamer appartementen. Wordt het ook koop of alleen huren?	Veel licht, leuk uitzicht. Het liefst koopwoningen (gedeeltelijk).	Gemeenschappelijke wasruimte (wasmachine en droger), dakterras.
	Koop/huur: wij willen heel graag kopen, in de nieuwbouw is er tegenwoordig haast geen koop meer helaas. Koop zou top zijn.	Niet op elkaar gepropt, niet te klein. Genoeg parkeergelegenheid.	Sportschool, garage, lift €75
Dat het voor starters is en wij nog kunnen meedenken.	Dat er alleen maar studio's of 1-kamer appartementen komen.	Koop en huur voor starters. Niet te klein	Ruimte voor gezinsuitbreiding.
Dat het voor starters is.	Parkeergelegenheid.	Niet te klein.	Binnen tuin 1 lift
Mede zeggenschap	Huur of toch ook koop	Woningen met veel licht	Gemeenschappelijke wasmachines, drogers (wasruimte)

De mogelijkheden tot inspraak in de plannen.	De hoogte/aantal woonlagen. Om 'inkijk' in mijn achtertuin te beperken.	Parkeergelegenheid onder het gebouw. Ruime woningen of in iedergeval diversiteit in woningen. Grote en kleine	
Eindelijk een plek voor starters en jongeren.	Dat er te weinig woningen komen en ik alsnog geen woning kan krijgen	Een lift in de flat, ik zou 2 flats maken zodat het niet te hoog wordt. Aparte wc en badkamer. Een ruim balkon met schuifdeur en genoeg lichtinval aanwezig.	Gemeenschappelijke ruimte.
Woning voor jongeren, eindelijk wordt er aan ons gedacht	Of het wel betaalbaar is voor de startende en jongeren. Daarbij staan omwonende er ook niet perse op te wachten. Hoe gaan zij reageren?	Betrek zoveel mogelijk geïnteresseerden en omwonenden bij dit project. Laat hun ook samenwerken om zo mogelijke discussies te voorkomen.	Een schoon gebouw
Dat het project gericht is op jongeren en starters	Wellicht over de prijs, is het wel betaalbaar? En mogelijk discussies met omwonenden die hier niet op zitten te wachten.	Voor dit project zou het ideaal zijn als zowel omwonenden als woningzoekenden met elkaar kunnen samenwerken. Zo voorkom je mogelijk discussies en kun je het vanuit meerdere perspectieven bekijken	Energie besuinigingsmaatregelen Denk aan zonnepanelen of stadsverwarming
Goed initiatief dat er in Heemskerk woningen worden gebouwd, gericht op jongeren en startende.	Te hoog, Evt bomenkap, te veel units	Hou het groen, speels: allereerste ontwerp van de website is heel goed; veel glas, hout en groen Let op parkeerplekken en in- uitrit	Een lift, parkeergelegenheid (garages), gezamenlijke ruimte
Dat er gedacht wordt aan starters	Huur of is er ook koop? Hebben jonge mensen uit Heemskerk voorrang?	Woning met veel licht	Parkeerplaats
Medezeggenschap	Er wordt veel verteld over delen, ben daar persoonlijk niet zo van ivm hygiëne en slordig omgaan met de gezamenlijke ruimtes/spullen.	Kijk vanuit alle perspectieven	Garage en fietsenstalling

Dat er wordt gedacht aan de generatie van nu en daar op geanticipeerd wordt.	Dat er nog geen duidelijkheid is over of de units koop of huur zullen worden. Daarnaast vind ik de 30 m2 te klein zelfs voor een starter. Waardoor het niet aantrekkelijk is om naar de workshop te gaan	Ik zou de units 2-, 3-kamer appartementen maken. Hierbij zou het ook fijn zijn dat er duidelijkheid is als je meedoet aan de workshops je voorrang hebt. Anders ben je bezig met de woning van een ander	Minimaal 2 slaapkamers. Voorkeur: Ondergrondse garage of voldoende parkeerplekken. Balkon: schuifdeuren. Voorkeur: Koop. Huur bij voorkeur niet of weinig.
Inspraak omwonenden	Vind nog veel onduidelijk Ik krijg het idee dat het allemaal erg klein wordt	Bereikbaarheid. Verplaatsing fietspad voor meer ruimte. Ondergrondse parkeergarage. Ruime woningen. Minimaal 60m ²	2 kamer appartementen. Geschikt voor jonge stellen. Betaalbaar.
Dat het ruimtelijk wordt opgezet en voor starters is	Dat ik er misschien niet kom te wonen. Nog onduidelijk wanneer de inschrijfprocedure start.	Parkeren kan ook bij de parkeerplaats van de schaatsbaan/tennis, voor minder parkeerplekken bij het gebouw. Woningen niet te klein.	2 kamer appartement.
Dat er tegemoet wordt gekomen aan behoefte aan meer woningen	Dat de kostprijs boven de 2 ton zal gaan waardoor het voor de meeste niet mogelijk zal zijn om hier een hypotheek voor te krijgen	Privé ruimtes Geen gezamenlijke wasruimes Parkeerplaats 2 kamer appartementen	Koopappartementen. 2 kamer. Ruimte auto. Doelgroep 25-35.
Dat het voor jongeren is. En dat ze mee kunnen denken.	Tot op heden ben ik nog thuiswonend en heb interesse om de stap uit huis te maken. Er is weinig betaalbaar te vinden in een fijne omgeving zoals Heemskerk. Ik zoek iets wat betaalbaar is.	Ik denk dat duurzaamheid een belangrijk punt is in de moderne bouw	2 a 3 slaapkamers. Aparte wc en badkamer. Berging. Balkon. Kopen!
Woningen voor starters en voor Jongeren Verschillende modulaire woningen	Dat het te hoog wordt. Verkeer nog meer opstroopt. Onderhoud aan het gebouw slecht wordt. Extra weerkaatsing van het enorme verkeerslawaai.	Weg geluid dempen. Hoogte gelijk aan het gebouw ernaast maken. Verkeers omsluiting veel beter maken, nu slijpt alles helemaal dicht.	2-3 kamers!!! <- gezinsuitbreiding. Berging (fiets). Balkon. Aparte wc+ badkamer.

Heel positief, er moet meer gebouwd worden	Aangezicht Heemskerk, te veel hoogbouw inmiddels. Het lijkt hier Amsterdam Bijlmer te worden als het zo door gaat. Waarom zo veel hoogbouw. Waar blijf het groen? Waar kunnen kinderen buiten spelen?	Min 4 woonlagen staat vast, maak het in ieder geval niet hoger dan het paviljoen (complex ernaast). Laat het aangezicht van Heemskerk als dorp meewegen, maak het dorp groener en kindvriendelijker	Minimaal 60 m2. (2 slaapkamers). (apart toilet & aparte douche). Balkon ruimte ruim of anders niet.
Ik vind het tof dat er woningen worden gebouwd voor jongeren en startende.	Dat het smal en hoog en lelijk wordt	Specifieker en hoeveel het ongeveer zal kosten	2-3 kamer. Balkon. Voldoende opbergruimte. Veel lichtinval. Aparte wc/badkamer. Voldoende parkeerplek.
Fijn dat er nu besloten is voor starters en jongeren te bouwen	Ik ben omwonende en maak me veel zorgen over het bouwvolume en de bouwhoogte. Prima om te bouwen, maar maximaal 4 hoog vergelijkbaar aan het naastgelegen gebouw (het paviljoen).	Er zijn ook starters die wel iets meer te besteden hebben	
Dat er woningen voor jongeren worden gebouwd.	1. Waarom deze specifieke doelgroep terwijl op locatie Tolhek de doelgroep nog moet worden bepaald? 2. Hoe wordt zorg gedragen voor de omgeving qua onderhoud, afval etc?	Denk aan voldoende groen, parkeergelegenheid en speelruimte voor kinderen. En laten we geen hoogbouw meer dan 4 verdiepingen realiseren.	
Woningbouw voor starters, naar moderne maatstaven.	Dat er te hoog gebouwd worden, waardoor het directe zonlicht mijn woning niet meer bereikt en ik verlies aan zonne-energie zal hebben.	Verkeer en doorstroming op de Baandert laat nu al te wensen over. Hoe gaan jullie dit in goede banen leiden met nog meer verkeersdrukte?	

Kansen voor jongeren	Dat er teveel units worden gebouwd voor de te bebouwen aantal vierkante meters	<p>De Baandert is zowel 's morgen als 's avonds volledig in bezit van stilstaand verkeer.</p> <p>Gevolgen: geluidsoverlast mede doordat het laatst geplaatste gebouw als een reflectiescherm fungeert. Enorme vervuiling aan de voorgevel en de vitrages in de woning bij openstaande ramen.</p> <p>De toevoeging van nog een gebouw aan deze zijde zal daar direct aan bijdragen Ook de bewoners van het Kagerhof en de A. van Renessestraat zullen van dit gebouw hinder ondervinden.</p> <p>Door de nu bestaande nieuwbouw aan de overkant zijn we zon verloren in de maanden oktober t/m maart en heeft geluidsoverlast aanzienlijk toegenomen.</p> <p>Een nieuw gebouw extra zal hier nog verder aan bijdragen</p> <p>Mijn advies: plaats deze woningbouw op het terrein van Tolhek waar ook de kleine woonunits worden geplaatst gaan worden of gebruik de plek aan de Debora Bakenlaan waarop nu nog de oude flat staat.</p> <p>Voor de bestaande locatie van de voormalige BP:</p> <ol style="list-style-type: none">1. het aanleggen van groen zodat de overgang van het overige groen aan de Baandert richting richting de vijver aan de Tolweg doorloopt.2. verleggen van de Baandert zodat deze in een rechte streep doorloopt vanaf de	
----------------------	--	--	--

		<p>rotonde naar de Tolweg</p> <p>3. aanleggen van een geluidscherm tussen Boompjesven en Baandert d.m.v. groenbeplanting</p> <p>4. afronden van het voetpad langs de woningen aan de Boompjesven zijde Baandert. Een aantal jaren gelden is de Baandert voorzien van nieuwe fietspaden en overige bestrating, echter deze is gestopt ter hoogte van Boompjesven 11.</p>	
--	--	---	--

Meer starters woningen	Dat er door toename van bewoning meer verkeersdrukke en verkeersgeluid zal zijn	Aangaande parkeergelegenheid. Dit is oplosbaar door op de begaande grond van het gebouw parkeerplaatsen te realiseren en daarboven de units te bouwen. Door b.v. houten lambrisering toe te passen (met enige afstand), zijn de auto's op de begaande grond van het gebouw ook uit het zicht !	
Ik vind het positief dat er woningen worden gebouwd voor starters die op de wachtlijst staan	Eigenlijk zou de doorstroming en veiligheid op de Baandert gebaat zijn met verbreding op dit punt. Hierdoor zal het beschikbare bouwperceel kleiner worden dan nu het geval is.	Denk aan een veilige in- en uitrit.	
Fijn dat er wordt meegedacht met mensen die nog moeten starten op de woningmarkt	Te hoge bouw voor mijn woning, waardoor: minder zonlicht in mijn woning + zonwarmte. Verlies van zonne-energie dmv mijn nieuwe zonnepanelen. Minder woongenot, daling woningwaarde.	Units zo toe te passen dat er per unit een buitenruimte gecreëerd kan worden in de vorm van een terras of balkon.	
Dat de units ook uitbreidbaar zijn naar meer vierkante meters	Toenemende verkeersdrukke door nieuwe bewoners	Laat alle bomen staan.	
Kleinschalige bouw	Voor Heemskerkse aangezicht vind ik hoog bouwen niet zo mooi.	Graag een vergelijkbare bouwhoogte als het naast gelegen gebouw. (Niet hoger!!)	
	De locatie is veel te klein voor een gebouw van 50 wooneenheden + aangelegen parkeerterrein	Fietspad moet blijven	
	Dat het ontwerp niet te hoog wordt	Let op parkeerruimte. Bij het paviljoen parkeren kan niet en je moet geen ruzie hebben met je burens. Er zijn weinig mogelijkheden.	

	Parkeergelegenheid is minimaal op eigen grond	Parkeren op eigen terrein.	
	4 bouwlagen maximale hoogte. Naastgelegen app. is ook 4 hoog en niet voor niets. De plek leent zich niet voor hoog en groot.		
	Een te hoog gebouw, zonlicht. Of te breed, weerkaatsing verkeersgeluids, hierdoor geluidshinder overkant Baandert. Gaat heel veel verkeer langs.		
	Geluidsoverlast beperken van de weg misschien met een heg, niet te hoog, zon is nu al weg in het najaar.		

Verslag

De
Wijde
Blik

Workshop #1 Heemspoot Maandag 20 januari 2025

Op maandag 20 januari vond in De Schuilhoek de eerste workshop plaats waarin omwonenden en woningzoekenden aan de slag gingen met de verdere uitwerking van het project Heemspoot. De belangen van zowel de omwonenden als starters/jongeren werden verzameld en onder begeleiding van de verantwoordelijk architecten van Attika keken de deelnemers naar het mogelijke bouwvolume van het project. Dit leverde 4 voorkeursvarianten op.

De workshop

Vierentwintig mensen die zich vooraf hadden aangemeld, namen aan de workshop deel. Het ging om achttien omwonenden: bewoners van Het Paviljoen, van de Boompjesven, van Kagerhof, van de Anne de Renessestraat en één bewoner van de Bayaertlaan, aan de andere kant van de Tolweg. De zes woningzoekenden kwamen uit Heemskerk of omgeving.

De workshop begon met een plenair gedeelte waarin kort werd teruggeblikt op de inloopbijeenkomst van 20 november in De Vrijburcht. Daarna hoorden de deelnemers hoe de workshop was ingericht en deelde Jonas van der Linden van Henselmans Bouw & Ontwikkeling de belangrijkste uitgangspunten met de groep:

Uitgangspunten workshop 1

- Woningen voor jongeren en starters
- Minimaal 4 bouwlagen
- Minimaal 50 units
- Parkeren op eigen terrein en op maaiveld
- 1 of 2 gebouwen

HEEMS
POORT

Rickerd van der Plas van Attika Architecten legden vervolgens uit hoe de deelnemers tijdens de werksessie tot verschillende voorkeursvarianten konden komen. Het gebouw moet uit minimaal 4 bouwlagen en 50 units van ca. 30m² bestaan. Het aantal units hoeft niet gelijk te zijn met het aantal woningen. In twee ruimtes van De Schuilhoek was een maquette (schaal 1:200) geplaatst met daarbij een bak met bouwblokjes. Elk bouwblokje stond gelijk aan een unit. De deelnemers kregen de opdracht om al stapelend tot verschillende varianten komen.

Verslag

De
Wijde
Blik



Maquette van de projectlocatie (schaal 1:200)



Bak met bouwblokjes

Na de uitleg gingen de deelnemers in twee groepen uit elkaar. De groepsindeling was vooraf gemaakt zodat deelnemers van verschillende straten én woningzoekenden evenredig over de groepen waren verdeeld. Aan elke tafel ging een architect van Attika Architecten het 'bouwen' begeleiden.

De deelnemers hadden een uur om per tafel tot twee voorkeursvarianten te komen. Voordat ze daadwerkelijk aan de slag gingen, vond er aan elke tafel eerst een kort voorstelronde plaats en vertelden de deelnemers wat ze belangrijk vonden aan de ontwikkeling van Heemspoort.

Na de werksessie presenteerden de twee groepen hun voorkeursvarianten aan elkaar en was er onderling gelegenheid tot het stellen van vragen.

Verslag

Groep A (onder begeleiding van Rickerd van der Plas)

Bij het introductierondje maakten de deelnemers van groep A duidelijk dat ze geen 'grote blokkendoos' wensten. Een paar andere deelnemers wezen op de hoogte van het complex. Ze willen niet dat Heemspoort te hoog of massief wordt in verband met geluid- en schaduwwerking.

De woningzoekenden binnen groep A vonden een wat hoger gebouw daarentegen geen probleem, zeker niet als er daardoor meer woningen kunnen worden gebouwd. Ze wilden graag het huis uit en dat viel door de schaarste op de woningmarkt niet mee.

Na de introductie ging de groep aan de slag. Architect Van der Plas bracht de boel op gang. Hij bouwde met vijftig blokken een rechthoekig complex midden op de kavel. 'Dit is het waarschijnlijk niet,' zei hij er meteen bij. De deelnemers beaamden dat. Een speels ontwerp werd door alle deelnemers iedereen belangrijk gevonden. 'Het moet vooral niet te blokkerig worden,' deelde iemand mee. Verschillende argumenten werden hiervoor door de deelnemers aangedragen: een speels ontwerp was mooier, oogde minder massaal en de bewoners aan de overkant van de Baandert zouden hierdoor minder overlast hebben van weerkaatsend verkeersgeluid.

Daarmee startte een zoektocht naar twee voorkeursvarianten. Veel werd daarbij geprobeerd, tot en met een poort over het fietspad, dat paste immers bij de locatie en de naam van het project. Zie hieronder enkele mogelijke uitwerkingen die aan bod kwamen:



Verslag

De Wijde Blik



Een terugkerend discussiepunt tijdens het gezamenlijk stapelen, vormden de bouwhoogtes en in iets mindere mate de zichtlijnen van de toekomstig bewoners. Een deel van de groep liet duidelijk weten dat Heemspoort niet hoger dan vier lagen moest worden en dat er aandacht besteed moest worden aan de zichtlijnen van de toekomstig bewoners (liever niet gericht op tuinen en woningen in de omgeving).

Een ander deel van groep stond er iets vrijer in. Door op sommige plekken wat hoger te gaan, kon er juist meer speelsheid in het ontwerp ontstaan. Een omwonende riep de andere deelnemers op om niet alleen vanuit eigen perspectief naar het project te kijken. 'Denken we ook aan het wooncomfort van de toekomstige bewoners? Dan kan hoogte juist aantrekkelijk zijn.' Ook gehoord: 'Het moet ook gewoon een mooi gebouw worden.'

Uiteindelijk kozen de bewoners toch voor het spoor van een ontwerp dat uitgaat van maximaal vier hoog. Dit leidde tot één voorkeursvariant met drie verschillende gebouwen. Bij deze variant wordt het hele kavel benut en liggen de parkeerplaatsen tussen de gebouwen. Twee van de drie gebouwen zijn driehoog en het andere, meest westelijke gebouw vier hoog. Bij deze voorkeursvariant 1 hebben alle gebouwen aan beide kanten volledige lichtinval.

Bij variant 2 wordt vooral de oostzijde van het kavel benut. Twee gebouwen staan daar speels naast elkaar, haaks op de Baandert. Bij de keuze voor deze variant speelde onder andere de vrij zichtlijnen vanuit de woningen een rol. Door de woningen op deze wijze op het kavel te plaatsen, kijken de bewoners straks niet in een tuin of bij iemand naar binnen. De afstand tot de andere woningen is op deze plek bovendien het grootst. Het voordeel van het plaatsen van de gebouwen dicht bij elkaar: je kan een lift uitsparen, dat is goedkoper en scheelt ruimte.

Verslag

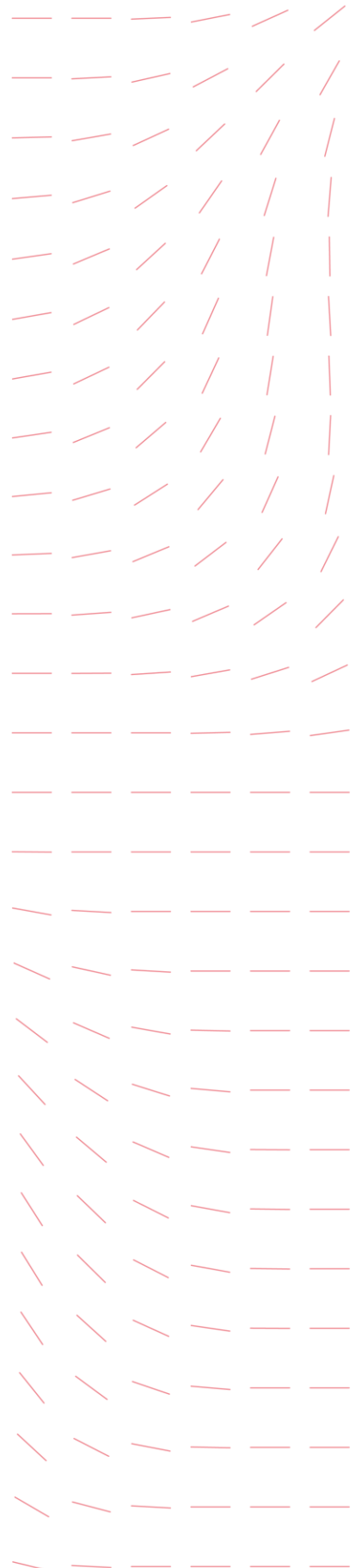
De
 Wĳde
Blik



Variant 1 (47 units)



Variant 2 (48 units)



Verslag

De
Wijde
Blik

Groep B (onder begeleiding van Rop van Loenhout)

Bij het voorstelronde gaven de omwonenden (8 deelnemers) aan dat ze geen hoog gebouw willen, maximaal 4 hoog. De hoogte gaat volgens de omwonenden mogelijk ten koste van uitzicht en zonlicht (schaduwvorming). Verder gaf een aantal omwonenden aan dat het fietspad moet blijven en groen moet worden behouden (en de bouw overleeft). De voorkeur ging uit naar een speels gebouw met mooie appartementen. Het (kaatsen van) het geluid werd als aandachtspunt benoemd, evenals de verkeerssituatie. Een tweetal omwonenden vond de ontwikkeling te groot voor de locatie en ziet liever ca. 10 maisonnettes van 2, max. 3 verdiepingen hoog. Een omwonende had een voorkeur voor koopwoningen, bij huurwoningen is het verloop mogelijk hoger.

De woningzoekenden (4 deelnemers) binnen groep B gaven aan graag in Heemspoort te wonen. De ligging van het project is volgens hen ideaal. De voorkeur ging uit naar koopappartement met een oppervlakte van ca. 60 m². Voor twee starters is ook 90 m² mogelijk. Het budget is ongeveer 300.000/400.000 tot ca. 450.000 euro. Ook moeten er voldoende parkeerplekken zijn. Er zijn weinig beschikbare woningen voor de starters, deze woningen zijn vaak oud of niet goed onderhouden. Het zou mooi zijn als ze in nieuwbouw kunnen wonen, om de hoek van hun ouders.

Na de introductie en herhaling van de kaders ging de groep aan de slag. Deelnemers klaar? Bouwen maar! De groep splitste zich op in meerdere kleinere groepjes. Het projectteam liep rond en was beschikbaar voor vragen en discussie. Deelnemers spraken met elkaar over onder andere het aantal parkeerplaatsen, groen en het fietspad.

- Er moet voldoende ruimte voor parkeren zijn. Starter: Wij hebben twee auto's. een deelauto is voor ons geen optie.
- Behouden van groen wat er nu staat. Meer groen toevoegen aan de waterzijde, zo is er minder inkijk op de woningen en tuinen aan de Anna de Renessestraat en Kagerhof.
- Toevoegen van een haag rond parkeren en meer laag groen aan de overzijde van De Baandert, aan de Boompjesven. Zo schijnt het licht van de koplampen niet naar binnen, in onze woningen.
- Bij voorkeur geen hoge bomen aan de overkant van De Baandert, aan de Boompjesven. Anders komt er schaduw op onze zonnepanelen.
- Niet te dicht langs het fietspad bouwen, zo blijft er meer overzicht. Het fietspad is eenrichtingsverkeer, maar er fietsen geregeld spookrijkers.

Tijdens het stapelen met blokjes bleek een aantal ontwerpen erg op elkaar te lijken. Deze groepjes gingen samen door met één ontwerp. Na ongeveer 45 minuten werd de groep weer bij elkaar geroepen. Het was tijd om de verschillende uitkomsten aan elkaar te presenteren. Er volgden nu een aantal foto's van een aantal verschillende varianten met een korte toelichting.

Verlag

De Wjde Blik



Variant 1: (ca. 50 units)
Ontstaan vanuit groepje omwonenden. Speels gebouw van 5 verdiepingen, begane grond op 0,5 meter onder maaiveld. Ruimte met gedeelde voorzieningen. Parkeren voor bewoners onder het gebouw, voor bezoekers parkeren langs de Baandert. Zo is er meer ruimte voor groen.

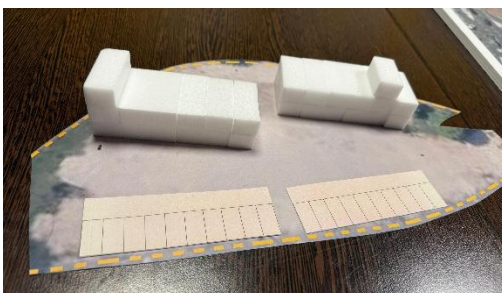


Variant 2: (50 units)
Twee bouwvolumes met 5 verdiepingen, ontstaan vanuit twee starters. Aanvoer verkeer vanaf de rotonde. Parkeren langs fietspad geeft meer overzicht. Door hoger te bouwen is er meer ruimte voor parkeren en groen en staat het gebouw minder dicht op het Paviljoen.



Variant 3: (48 units)
Drie bouwvolumes met 4 verdiepingen, in een speelse bocht, langs het fietspad. Ontstaan vanuit twee starters. Buitenruimte aan de zijde van het groen, fijn uitzicht, ik wil niet langs de weg wonen. Ruim voldoende parkeren aan de voorzijde, rondom een haag.

Naast bovenstaande varianten was er nog een variant gebouwd. Dit ontwerp viel niet binnen de kaders die vooraf waren gesteld.



Variant: (26 units)
Twee bouwvolumes maisonnettes met 2 a 3 verdiepingen. Past meer binnen Heemspoort. Hier hoort geen hoogbouw.

Na de verschillende presentaties binnen groep B besloot de groep om variant 1 en 3 te presenteren aan de andere groep.

Verslag

De
Wijde
Blik

Variant 1

Een terrasvormig gebouw van 5 verdiepingen met half verdiept parkeren. De grond kan een halve meter uitgegraven worden, waardoor het gebouw iets zakt. De starters wensen een fijne buitenruimte aan de zonzijde, met uitzicht op de groenstrook. Bewoners parkeren onder het gebouw. Bezoekers parkeren aan de voorzijde, langs De Baandert. Om de parkeervakken staat een groene haag, zodat de koplampen niet in de woningen aan De Boompjesven schijnen. In het gebouw is ook ruimte voor gemeenschappelijke voorzieningen, een berging en fietsenstalling.

Vragen vanuit groep A:

Houden jullie ook rekening met (weerkaatsing van) het geluid?

Dit kunnen we bouwkundig oplossen, bijvoorbeeld met gaten in het gebouw, toevoegen van groen. Ook de materiaalkeuze heeft invloed op de werking van het geluid.

Houden jullie ook rekening met de wind?

Dat gaan we onderzoeken. Bijvoorbeeld door te kijken naar hoe de volumes op de reeds bestaande gebouwen. We zouden het gebouw ook kunnen opdelen in meerdere blokken.

Variant 3

Een gebouw dat bestaat uit 3 blokken van 4 verdiepingen hoog met daartussen een liftschaft. Het is even hoog als Het Paviljoen. Als starters willen wij niet dicht op de weg wonen, i.v.m. het geluid. Het aantal woningen komt neer op ongeveer 30 appartementen, wisselend in grootte. Bewoners parkeren aan de voorkant, ca. 40 plekken. Om de parkeervakken staat een groene haag en er is ruimte voor groen.

Vragen vanuit groep A:

Dit gebouw is wel minder creatief.

Het gebouw staat in een bocht, wat het speelser maakt. Anders is het zo'n grote muur. Ook kan er gespeeld worden met bouwhoogte, dat kan variëren. Sommige stukjes kunnen hoger. Met verschillende materiaalcombinaties, net als Het Paviljoen, is het ontwerp ook creatiever te maken.

Welk uitzicht op groen bedoelen jullie? Er staan daar maar een paar bomen. Het gebouw is te groot, zo krijg je inkijk in de tuinen.

Je wil ook aan de starters denken. Ook zij willen in het zonnetje zitten. Er zou meer groen geplant kunnen worden.

Staat het gebouw niet te dicht op Het Paviljoen?

Dat is nu ongeveer 12 meter, we kunnen het gebouw iets opschuiven, van het fietspad af.

Verlag

Vervolgproces

Op 10 februari vindt in De Schuilhoek de tweede workshop plaats. Hierin werken we het project Heemspoort verder uit. De deelnemers aan de eerste workshop zijn hier automatisch voor uitgenodigd.

Tijdens de tweede workshop presenteren de architecten meerdere verder uitgewerkte voorkeursvarianten. Hierbij vormt de 'oogst' van de eerste workshop de basis. De varianten zijn waar mogelijk geoptimaliseerd en verder uitgewerkt. Er zullen ook hogere varianten gepresenteerd worden. Daarnaast zijn ook de tijdens de inloopbijeenkomst opgehaalde ideeën, wensen en aandachtspunten meegenomen.

Tijdens de tweede workshop kunnen de deelnemers reageren op de verder uitgewerkte voorkeursvarianten. Daarnaast buigen de deelnemers zich over de materialisering van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

Na de tweede workshop werken de architecten toe naar een voorlopig ontwerp voor Heemspoort. Dit ontwerp wordt voor de zomer tijdens een bijeenkomst gepresenteerd.

Heeft u nog vragen? Stuur dan een mailtje naar info@heemspoort.nl.

De
Wijde
Blik

Verslag

Workshop #2 Heemspoot
Maandag 10 februari 2025

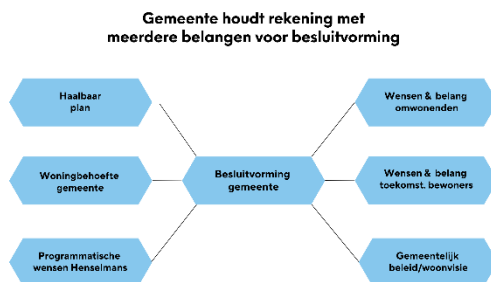
Op maandag 10 februari vond in De Schuilhoek de tweede workshop plaats waarin we een aantal uitgewerkte varianten van de eerste workshop presenteerden. De deelnemers van de workshop konden op deze varianten reageren. De belangen van zowel de omwonenden als starters/jongeren werden per groep verzameld. Onder begeleiding van de verantwoordelijk architecten van Attika gingen de deelnemers daarna aan de slag met de materialisering en de openbare ruimte. Dit leverde twee moodboards op.

De workshop

Nagenoeg alle deelnemers van de eerste workshop waren ook aanwezig bij de tweede workshop. Het ging om negentien omwonenden: bewoners van Het Paviljoen, de Boompjesven, Kagerhof, Anne de Renessestraat en één bewoner van de Beyaertlaan, aan de andere kant van de Tolweg. De zes starters/jongeren kwamen uit Heemskerk of omgeving.

De workshop begon met een terugblik op de eerste workshop van 20 januari in De Schuilhoek. Hierbij zetten we ter verheldering nog eenmaal alle belangen op een rij (zie schema).

Terugblik workshop 1



HEEMS
POORT

De uitgangspunten van Heemspoot werden herhaald. Uitgangspunten vanuit de gemeente en Henselmans waren: minimaal 4 bouwlagen en minimaal 20 woningen in de sociale huur en/of sociale koop en betaalbaar. Het gebouw moet uit minimaal 50 units bestaan. Het aantal units hoeft niet gelijk te zijn aan het aantal woningen. Deze uitgangspunten vormen de basis van de uitgewerkte varianten.

Tijdens de tweede workshop presenteerden we deze uitgewerkte varianten, waarna de deelnemers vragen konden stellen. Daarna gingen we in twee groepen verder. Deelnemers konden opnieuw vragen stellen en mochten hun

Verslag

mening delen via Mentimeter (een online vragentool). Ook gingen de deelnemers aan de slag met het maken van een moodboard.

Presentatie varianten



Na de terugblik op de eerste workshop en een korte toelichting op de tweede workshop volgde een presentatie van Rickerd van der Plas van Attika Architecten. De eerste workshop leverde vier varianten op die door Attika verder waren uitgewerkt. Hierbij waren de architecten niet langer uitgegaan van units van 30 m², maar van ca. 25 tot 30 grotere appartementen. Deze keus was mede gemaakt omdat meerdere participanten tijdens de startbijeenkomst én eerste workshop hadden aangegeven dat ze liever een wat grotere woning i.p.v. een kleine studio hebben. Een bijkomend effect: minder woningen betekent minder parkeerplekken. Tijdens de tweede workshop kwam ook meermaals het verzoek om meer groen toe te voegen, voor de Boompjesven en langs het water. Dit is aan de gemeente, omdat het op gemeentegrond, buiten het projectplangebied valt.



MODEL 1 het terrasblok



MODEL 2 de waaier



MODEL 3 de trein



MODEL 4 het compacte gebouw

DE VIER MODELLEN – WORKSHOP 1

Verslag

Model 1 – Het Terrassenblok

Een terrasvormig gebouw van 5 verdiepingen met half verdiept parkeren. De grond kan een halve meter uitgegraven worden, waardoor het gebouw iets zakt. De starters wensen een fijne buitenruimte aan de zonzijde, met uitzicht op de groenstrook. Bewoners parkeren onder het gebouw. Bezoekers parkeren aan de voorzijde, langs De Baandert. Om de parkeervakken staat een groene haag, zodat de koplampen niet in de woningen aan De Boompjesven schijnen. In het gebouw is ook ruimte voor gemeenschappelijke voorzieningen, een berging en fietsenstalling.



MODEL 1 - WORKSHOP

Bij het uitwerken van model 1 kwam het volgende naar voren:

- Stedenbouwkundig erg massief, weinig variatie;
- Technisch zeer complex: leidingkokers verspringen, veel hulpconstructie nodig, lange bouwtijd, etc;
- Daglichttoetreding in onderste lagen lukt niet;
- Veel buitenoppervlak;
- Onder gebouw parkeren erg duur;
- Model 1 is financieel onhaalbaar voor betaalbare woningen.

Model 1 is daarom niet verder uitgewerkt.

Verslag

Model 2 – De Waaier

De waaier bestaat uit drie losse blokken met een wisselend aantal woningen. Het gebouw is vier verdiepingen hoog, even hoog als Het Paviljoen. De blokken zijn zo neergezet, dat er niet in de belendende woningen en tuinen gekeken kan worden. De bewoners parkeren tussen de drie gebouwen.



MODEL 2 - WORKSHOP

Bij het uitwerken van model 2 kwam het volgende naar voren:

- Stedenbouwkundig interessante doorzichten;
- Oriëntatie is bij drie blokken lastig;
- Het buitengebied is sterk opgedeeld, daardoor veel extra verharding nodig en versnipperd groen;
- Drie gebouwen met drie keer ontsluiting (entree, lift, trap) is duur per woning en kost ruimte;
- Model 2 is financieel moeilijk haalbaar te krijgen voor betaalbare woningen.

Model 2 is daarom niet verder uitgewerkt.

De
Wijde
Blik

Verslag

De
Wijde
Blik

Model 3 – De trein

Een gebouw dat bestaat uit 3 blokken van 4 verdiepingen hoog met daartussen een liftschacht. Het is even hoog als Het Paviljoen. De starters willen niet dicht op de weg wonen, i.v.m. het geluid. Het aantal woningen komt neer op ongeveer 30 appartementen, wisselend in grootte. Bewoners parkeren aan de voorkant, ca. 40 plekken. Om de parkeervakken staat een groene haag en er is ruimte voor groen.

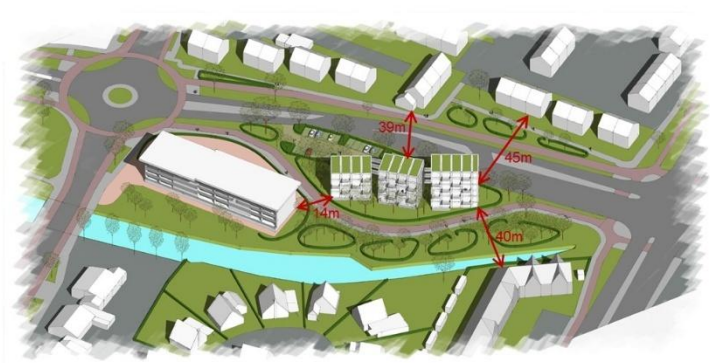


MODEL 3 - WORKSHOP

Bij het uitwerken van model 3 kwam het volgende naar voren:

- Stedenbouwkundig goed passende voortzetting op paviljoen;
- De positionering kan verbeteren (zicht);
- Buitengebied is goed in te richten met groen en parkeren;
- De knikken, kopgevels en langgerektheid werken kostenverhogend;
- Er zijn meer units nodig om model 3 haalbaar te krijgen.

Model 3 is daarom verder uitgewerkt. De positie, hoogte van de gebouwen (4, 5 en 6 verdiepingen) en het aantal woningen (8, 10 en 12 woningen) is aangepast. De openbare ruimte is ingericht met parkeren en meer groen.



MODEL 3 - UITWERKING

Verslag

De
Wijde
Blik



Vogelvlucht model 3 – standpunt 1



Vogelvlucht model 3 – standpunt 2

Verslag

De
Wijde
Blik

Model 4 – Het compacte gebouw

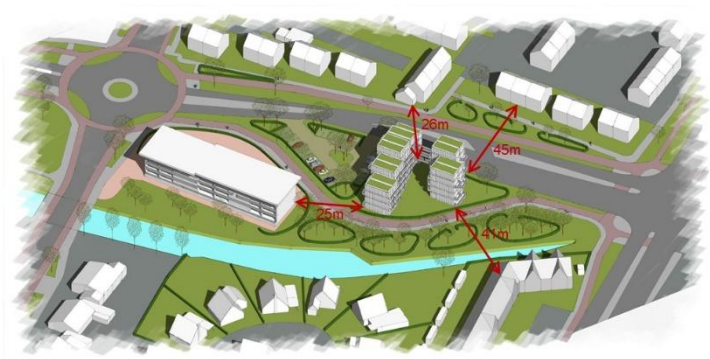
Het compacte gebouw bestaat uit twee losse blokken met een wisselend aantal units, die dicht op elkaar zijn gezet. Het gebouw is vier verdiepingen hoog, even hoog als Het Paviljoen. De blokken zijn zo neergezet, dat er niet in de woningen en tuinen gekeken kan worden. Doordat de gebouwen dicht op elkaar zijn gezet is er meer ruimte voor groen en parkeren. De bewoners parkeren tussen Het Paviljoen en de nieuwbouw.



MODEL 4 - WORKSHOP

Bij het uitwerken van model 4 kwam het volgende naar voren:

- Stedenbouwkundig geeft compactheid veel doorzicht;
- Een accent ontbreekt;
- Oriëntatie van de woningen is goed;
- De middenruimte moet daglicht bieden en dus ruimer worden;
- Buitengebied is goed in te richten met groen en parkeren;
- De compacte opzet is gunstig;
- Er zijn meer units nodig om model 4 haalbaar te krijgen.



MODEL 4 - UITWERKING

Model 4 is daarom verder uitgewerkt. De positie, hoogte van de gebouwen (varierend in 4, 5 en 6 verdiepingen) en het aantal woningen (30 woningen) is aangepast. De openbare ruimte is ingericht met parkeren en meer groen.

Verslag

De
Wijde
Blik



Vogelvlucht model 4 – standpunt 1



Vogelvlucht model 4 – standpunt 2

Verslag

Na de presentatie van de vier modellen volgde een schaduwstudie van model drie en vier. Daarbij gingen we uit van drie data: 21 maart, 21 september en 21 juni. Tijdstippen van de verschillende studies waren 10 uur, 13 uur en 17, 18 of 20 uur.

Voor beide modellen bekijken we:

- 21 maart (21 september) en 21 juni
- Van 's ochtends 10u, en 's middags 13u, 17u, 18 of 20u



MODEL 3



MODEL 4

MODEL 3 en 4 - SCHADUWSTUDIE

Voor een volledig overzicht van de uitgewerkte schaduwstudie verwijzen we u graag door naar de presentatie van Workshop 2.

Tot slot was er ruimte voor het stellen van vragen. We vroegen deelnemers om nog niet op de plannen te reageren, dat kon later in groepsverband.

Nadat enkele vragen zijn beantwoord verdeelden we de deelnemers over twee groepen. In het tweede deel van de workshop kunnen deelnemers opnieuw vragen stellen. Daarna kunnen de deelnemers reageren op de volgende vragen:

Variant 1	Variant 2
Wat vindt u positief aan variant 1?	Wat vindt u positief aan variant 2?
Welke aandachtspunten heeft u bij variant 1?	Welke aandachtspunten heeft u bij variant 2?

Verslag

De
Wijde
Blik

Groep 1 (onder begeleiding van Rickerd van der Plas)

Deelnemers konden na een korte toelichting vragen stellen. Hierbij wilde iemand weten of er bij het verder uitwerken van de varianten rekening was gehouden met het geluid. Volgens Rickerd was er, mede door de korte tijd tussen workshop 1 en 2, nog niet uitgebreid naar het geluid gekeken. Daar zou in een vervolgfase wel meer aandacht naar uit kunnen gaan.

Ook wil een aantal deelnemers weten hoe het kan dat de twee verder uitgewerkte varianten toch hoger dan vier bouwlagen zijn geworden. 'Wij hadden toch aangegeven dat vier bouwlagen wat ons betreft het maximum is.'

We leggen uit dat we de zorgen snappen, maar dat er voldoende argumenten zijn om toch boven de vier bouwlagen uit te komen: het bevordert de speelsheid van het complex (ook een wens van alle deelnemers) en er kunnen meer betaalbare woningen worden gebouwd. Daarnaast zijn er tijdens de startbijeenkomst en de eerste workshop ook genoeg mensen geweest die geen probleem hadden met een complex hoger dan vier lagen.

De afweging van alle belangen (zie het schema op pagina 1) heeft er toe geleid dat beide uitgewerkte complexen toch boven de vier bouwlagen uitgekomen, daarbij is er grondig gekeken naar schaduwwerking en de inblik in de belendende woningen.

In groep 1 ging men vervolgens al snel over naar de vragen die via mentimeter werden beantwoord. Hieronder een korte samenvatting van de reacties van groep 1. Een volledig overzicht van de reacties is te lezen in de bijlage.

Samenvatting reacties variant 1

De deelnemers vinden variant 1 een mooi gebouw. De woningen hebben fijn licht en zicht. Ook waarderen de deelnemers de speelse opzet, het oogt niet massief en er is ruimte voor groen. Er mag volgens de deelnemers wél meer aandacht naar de hoogte en de positie van het gebouw. Het gebouw is volgens enkele deelnemers te hoog en staat het te dicht op Het Paviljoen en de weg. Ook vraagt een aantal deelnemers zich af of er genoeg parkeerplekken zijn en of de in- en uitrit op de juiste plek zit. Ook vragen enkele deelnemers om aandacht voor de schaduwwerking op de omliggende woningen en de geluidsweerkaatsing.

Samenvatting reacties variant 2

De deelnemers waarderen de positie van de gebouwen en buitenruimte: Je kijkt bij niemand in de tuin/naar binnen. Daarnaast waarderen de deelnemers de speelse opzet. Deelnemers vinden variant 2 massiever dan variant 1. De gebouwen staan te dicht op elkaar en te dicht op de weg. Een deelnemer vraagt aandacht voor de hoeveelheid licht in de units, dat kan beter. Ook vragen enkele deelnemers zich af of er voldoende parkeergelegenheid is.

Verslag

De Wijde Blik

Moodboard

Het laatste gedeelte van de workshop werd gebruikt voor het maken van een moodboard waarin de onbebouwde ruimte van het plangebied en vooral de materialisering centraal staat. Rickert van der Plas legde een stapel 'voorbeeldgebouwen' op tafel en vroeg de deelnemers om met de schaar en plakband aan de slag te gaan. Waar wordt iedereen enthousiast van?

Het knip en plakwerk leverde een duidelijk beeld op. Een bont en kleurrijk complex was duidelijk niet gewenst. Vooral veel houten gebouwen en complexen met veel gevelgroen werden op het moodboard geplakt. Ook de 'groene parkeerplekken' (waterdoorlatende parkeerplaatsen met gazon) konden rekenen op enthousiasme. De boodschap was duidelijk: Heemspoort moet een rustgevende, groene en vriendelijke uitstaling krijgen. Daarbij maakte één van de deelnemers nog wel een belangrijke aantekening: integreer wel veel onderhoudsvriendelijk groen zodat niet alles binnen de kortste keren afsterft.

Groep 2 (onder begeleiding van Rop van Loenhout)

Deelnemers kunnen na een korte toelichting vragen stellen. We beginnen met het voorstellen van een nieuwe deelnemer, een starter uit Heemskerk. Haar voorkeur gaat uit naar een woning van 60m². Zowel huur als koop is een optie. Na het voorstellen volgt de vragenronde.

Waar komen de ramen? Ramen aan de straatzijde zal voor lawaai voor de bewoners zorgen.

Dank voor het meedenken. We hebben de varianten nog niet zo ver uitgewerkt dat we precies weten waar de ramen komen.

Is het mogelijk dat de balkons zowel aan de voor- als achterzijde komen? De balkons komen óf aan de ene, óf aan de andere kant. Bij voorkeur aan de zijde waar niet de galerij zit.

Letten jullie op de verlichting op de galerij? De verlichting van een andere flat schijnt bij ons naar binnen.

We zullen hier op letten. We kunnen bijvoorbeeld werken met een bewegingsmelder om ervoor te zorgen dat de verlichting niet constant brand.

Er staan bomen, waar nu parkeerplekken staan ingetekend. Gaan die bomen weg?

De gemeente heeft een bomenkaart, daarin zijn o.a. de (waardevolle) bomen opgenomen. Deze kunnen niet zomaar verwijderd worden. Het groen dat we hebben ingetekend is bovendien bij benadering, of dient als suggestie in de schets. We werken dit op een later moment verder uit.

Is het mogelijk het groen, de beplanting door te trekken?

Wij zijn voorstander van een complete aanpak. Het groen dat we hebben ingetekend is niet overal op het projectplangebied. Het is aan de gemeente om het groen buiten ons plangebied op te pakken.

Verslag

De
Wijde
Blik

Is het mogelijk om het fietspad bij model 3 iets te verleggen, om zo de schaduwwerking iets in te perken?

Wij zijn voorstander van een goede uitwerking van het plan. Het fietspad valt buiten het projectplangebied. Mocht blijken dat het noodzakelijk is om het fietspad te verleggen, om zo een beter plan te krijgen, dan zullen we dit moeten afstemmen met de gemeente.

Is het ook mogelijk om woningen van ca. 75m² of 90m² te realiseren?

Het moeten vooral betaalbare woningen voor de doelgroep jongeren en starters worden. Deze grotere woningen vallen niet in de gewenste betaalbare categorie.

In beide modellen verspringen de woningen, dat is toch duurder?

Dat klopt, verspringen werkt kostenverhogend. We denken daarmee wel een speelser ontwerp te kunnen maken, wat een van de wensen bleek te zijn.

Is er al een prijsrange bekend?

We richten ons op betaalbare woningen. De prijs voor sociale huur staat vast en wordt jaarlijks bepaald.

Is het al bekend of het huur- of koopwoningen worden?

Nee, dat is op dit moment nog niet bekend.

Heeft iedereen een eigen berging en waar komen die? Wordt het een gemeenschappelijke fietsenstalling?

Daar is op dit moment nog geen keuze in gemaakt, dat moeten we nog vastleggen.

Er volgt nu een korte samenvatting van de reacties van groep 2. Een volledig overzicht van de reacties is te lezen in de bijlage.

Samenvatting reacties variant 1

De deelnemers waarderen de uitstraling van variant 1. De woningen hebben fijn uitzicht en zonlicht. De buitenruimte is gericht op de zonzijde. Ook waarderen de deelnemers de inzet van groen. Er mag meer aandacht naar de hoogte en de positie van het gebouw. Het gebouw is volgens enkele deelnemers te hoog en staat het te dicht op het Paviljoen, de weg en het fietspad. Ook vragen een aantal deelnemers zich af of er genoeg parkeerplekken zijn en of de woningen niet groter kunnen worden. Daarnaast mag er meer ruimte voor groen gerealiseerd worden.

Samenvatting reacties variant 2

De deelnemers waarderen het speelse uiterlijk van variant 2. Enkele deelnemers geven aan dat het ontwerp verder van het Paviljoen staat. De in- en uitrit en het parkeren wordt als positief gezien. Er mag ook hier meer aandacht naar de hoogte en de positie van het gebouw. Het gebouw is volgens enkele deelnemers te hoog en staat te dicht op elkaar. Deelnemers maken zich zorgen over de hoeveelheid (zon) licht in de nieuwe woningen en het bij elkaar naar binnenkijken.

Verslag

Omdat we krap in de tijd zitten, was er geen tijd meer om de reacties gezamenlijk door te nemen. We geven aan dat we alle reacties zullen verwerken in het verslag.

De laatste 10 minuten gingen de deelnemers aan de slag met het maken van een moodboard. Er ontstaat hierbij een moodboard met groene gevels en gevels van verschillende materialen in natuurlijke kleuren. Woorden als *hip*, *jong* en *speels* kwamen voorbij. *'Niet zoals het paviljoen, hier komen jongeren te wonen.'* Ook moet het groen behouden blijven en de nieuwbouw moet onderhoudsvriendelijk zijn. Er werd voor halfverharding gekozen: *'Niet dit, (hoge, wilde halfverharding), dan gaat de auto steeds piepen bij het achteruitparkeren.'* We betrekken de wat stillere deelnemers, vragen of nog iets op het moodboard missen en of ze tevreden zijn met het resultaat.



Moodboards van groep 1 (links) en groep 2 (rechts)

Afronding en vervolproces

We danken de deelnemers voor hun inzet. Na deze workshop werken de architecten toe naar een voorlopig ontwerp voor Heemspoort. Dit ontwerp wordt voor de zomer tijdens een bijeenkomst gepresenteerd.

Tijdens de workshop gaf een aantal deelnemers aan dat ze graag de zonnestudies nog zouden willen inzien. Diegene die hier behoefte aan heeft, kan een mail sturen naar info@heemspoort.nl. Ook voor andere vragen kunt u via dit mailadres contact met ons zoeken.

Verslag

Bijlage: Reacties Mentimeter

Hieronder volgt een overzicht van de reacties die we hebben ontvangen op de vragen van Mentimeter, het online reactieformulier. De reacties staan in willekeurige volgorde en zijn per groep onderverdeeld.

Reacties groep 1 (onder begeleiding van Rickerd van der Plas)

Wat vindt u positief aan variant 1?

- Oogt rustig, maakt goed gebruik van de beschikbare ruimte. Wellicht zou twee iets hogere torentjes beter zijn om iets meer ruimte voor groen te hebben en de kosten te drukken.
- Niets positief
- Enigszins speels, drie losse gebouwen
- Mooi, goed licht en afstand weg, ruim, goede positionering.
- Mooi gebouw, speels en mooi opgezet. Speelt mooi in op het verlengde van het paviljoen.
- De positionering van de te bouwen units. Veel lichtinval voor de woningen.
- Oogt minder massief door speelse opzet. Er is een mooie groene zone te maken tussen de sloot en het fietspad.
- Mooi gebouw
- 3 gebouwen iig de betere optie
- Speels geheel, uitkijk niet richting paviljoen.
- De ruimte tussen de gebouwen. Oogt niet massief.
- Mooi gebouw.

Welke aandachtspunten heeft u bij variant 1?

- Geluidswaerkaatsing van de baandert
- De opzet is vrij breed.
- Verder van de weg zetten. Geluidsoverlast. Inkijk in gebouwen erom heen. Schaduw aan tegenoverliggende woningen. Te veel woonlagen.
- Het blijven blokken. Oogt nog massief. Iedereen kijkt naar de tuinen van de Anna de Renessestraat.
- Zijn er genoeg parkeerplekken? Ook voor eventueel bezoek?
- Afstand tot de weg. Aanzicht van binnenkomst heemskerk, afstand tot de weg, parkeergelegenheid.
- Vanuit 4 varianten van max. 4 hoog zijn er toch weer varianten met 6 hoog, waarbij het aantal woningen meer is dan het minimale aantal dat gerealiseerd moet worden. De sterke wens is minder en lager.
- Inrit/uitrit parkeren naar de Baandert. Totaal aantal parkeerplekken. Graag minder hoog. Veel inkijk tuinen Anna de Renessestraat. Waarom niet zichtlijnen in de richting van de Baandert?
- Zon inval ook in de wintermaanden bekijken omdat je op de Boompjesven in huis het zonlicht moet missen bij bebouwing van het kavel hoger dan 3 hoog juist op tijden dat je uit je werk komt. Bebouwing meer naar de waterkant en het fietspad evt. verleggen naar de voorzijde van de bebouwing.
- Zichtlijnen houden zoals op de tekening.
- Niet te dicht op Paviljoen!

Wat vindt u positief aan variant 2?

- Kijkt bij "niemand" in de tuin.
- Lijkt wel erg op een serie flatgebouwen. Beetje rommelige opzet.
- Geen inkijk in de omliggende woningen.

De
Wijde
Blik

Verslag

De Wĳde Blik

- Oriëntatie balkons top. Oogt speelser dan de andere variant.
- Speelse opzet, goed gebruikt gemaakt van de ruimte, veel groen.
- Speels gebouw.
- Op zich speelse opzet, maar een bouwlaag te hoog. Mooie zichtlijnen richting Baandert.
- Leuke opzet en speels.
- Richting van de ramen van de appartementen gunstig.
- Afstand richting Paviljoen
- Te massief, wel speelse opzet

Welke aandachtspunten heeft u bij variant 2?

- Te massief. Te hoog . Schaduw werking.
- Misschien wat meer rust brengen in hoogteverschillen.
- Oogt massiever dan de andere variant.
- Dicht op elkaar. Dicht aan de weg. Groot blok. Weinig parkeergelegenheid.
- Er is weinig zonlicht in de te bouwen units.
- Ga voor 4 of 5 woonlagen, niet voor 6 woonlagen. Die groene daken vertekenen wel heel erg, als ze in de praktijk niet groen worden.
- Eveneens aandacht voor parkeren en uitrit.
- Gebouw staat dicht aan de weg mogelijkheid onderzoeken om bebouwing meer naar de waterkant te plaatsen.
- Oogt massiever dan 1e variant
- Nogal massief, 1, liefst 2 woonlagen minder?

Reacties groep 2 (onder begeleiding van Rop van Loenhout)

Wat vindt u positief aan variant 1?

- Komst woningen voor starters. Groen aan de Baandert. Zonlicht/schaduw, behoud groen, liever niet 4 hoog.
- Mooi uiterlijk
- Rustige uitstraling, buitenruimte aan de zonkant voor de nieuwe bewoners, meer een binnenkomst in Heemskerk-gevoel. Verder weg bij de Baandert.
- Mooie nette uitstraling en niet heel erg pal op de baandert. Veel licht.
- Uitstraling en ontwerp
- Uitzicht voor de nieuwe woningen met een flinke groenstrook tussen de woningen en de sloot. Makkelijk in en uit rijden.
- 5 bouwlagen ipv 6 in variant 2. "Rustige" lijn met veel licht aan zonzijde. Mits daar leefgedeelte dan ook minder hinder drukke Baandert
- Mooie zon op de appartementen voor starters. Afstand van de weg. (minder geluid) Speels uiterlijk. Ruimte voor balkons. Genoeg afstand tot andere woningen. Weinig schaduwoverlast omwonende.
- Elke woning krijgt genoeg zon binnen en zit van de wegkant af.
- Dat elke woning op zonkant is gesitueerd. Tevens in 3 blokken speels is neergezet. Positief voor starters. Dat de voorkeur is voor 60 m2 voor 3 kamer woningen. Dat er aan de kopse kant een lift erin is opgenomen.

Welke aandachtspunten heeft u bij variant 1?

- Groot volume. Staat dicht bij het paviljoen. Blijft het huidige groen staan. Galerij verlichting is belangrijk aandachtspunt. Ik zie hier meer doorgang van de zon. Zon schijnt tussendoor. Qua parkeren ook mooi.
- Kijken of het fietspad naar achteren kan, zodat het hoogste gebouw iets verder weg kan staan van de weg. De galerijverlichting aan de kant van de weg: rekening mee houden dat dit netjes wordt weggewerkt. Jammer dat er toch naar 6 hoog gewerkt lijkt te worden. Is er echt geen enkele lagere

Verslag

De Wijde Blik

variant mogelijk?! Ook kijken naar de zon in de winter, van de week gaf ie enorm veel warmte in mijn woning!

- Niet veel parkeerplek. Vanaf het stoplicht kijk je wel tegen de zijkant aan.
- Gebouw naast paviljoen liefst stuk opschuiven (te dichtbij het paviljoen)
- Dicht op het paviljoen.
- Groen goed inrichten.
- Hoor veel 60m2 appartementen, 'is wel voor starters' maar starters die samen zijn willen wel genoeg ruimte en hebben ook genoeg geld. 75m2 x 2 over 5 units breed kan ook.
- Wellicht het fietspad wat verplaatsen zodat de meest rechtse kant net wat meer van de weg af kan. Wellicht een paar appartementen die net groter zijn dan 60m2. Afwisselen met de maten als dat mogelijk is.
- Dat het hoogste blok van 6 hoog lager wordt. Dat het fietspad iets wordt verlegd om het hoogste blok iets te draaien. Dat er veel groen erom heen komt. Dat de galerij kant wordt afgeschermd met houten panelen met tussenruimte om de verlichting te onderdrukken.

Wat vindt u positief aan variant 2?

- Bouwhoogte
- Staat verder weg van het paviljoen. Geen galerij. Parkeerruimte laat plaats voor de bomen die er nu staan.
- Andere in en uitgang van de parkeergelegenheid.
- Het oogt speels en ik vind dit een mooier beeld dan variant 1 als je Heemskerk in rijdt. Veel parkeerplek.
- Kijken niet in slaapkamer en werkkamers Paviljoen.
- Makkelijk in en uit rijden. Verder weg van het Paviljoen.
- Vanuit optiek omwonende niet positief. Vanuit "starters" wel,
- Ziet er speels uit
- Je kijkt bij deze variant onwijs bij elkaar naar binnen. Een paar woningen krijgen onwijs weinig tot geen zon.
- Speels neergezet

Welke aandachtspunten heeft u bij variant 2?

- Bomen. Groot volume.
- Ook kijken naar de galerijverlichting. Nogmaals: kan er zeker weten geen lagere variant gemaakt worden? Verspringing lijkt voor minder lichtinval te zorgen? Balkonnen niet aan de zonkant. Bij beide varianten: heggetjes aan de overkant van de Baandert maken, maar niet te hoog! Hoeft geen afgesloten omgeving te worden.
- Weinig licht als je in 'het brede blok' woont aan de kant van de baandert
- Appartement aan de weg kant van de weg zo blind mogelijke muren ivm geluidsoverlast. Aandachtspunten voor de Baandert autostraat; drempels om snelheid (en dus geluid!) te beperken en ongelukken te voorkomen.
- Uitzicht op kruispunt en rotonde niet aantrekkelijk. Erg dicht op elkaar.
- Afstand tussen de twee blokken en de schaduwwerking gedurende groot gedeelte van het jaar/dag. Groot verschil woongenot tussen app aan de weg gelegen versus aan het fietspad
- Weinig zon op de appartementen voor starters. Appartementen kijken bij elkaar naar binnen. Uitkijk op een heel druk kruispunt.
- Voorste gebouw kijkt uit op het drukke kruispunt en zit erg dicht op het achterste gebouw. Door dit kan je makkelijk bij elkaar naar binnen kijken. Ook de zon komt onwijs weinig naar binnen.
- Zonlicht niet in alle woningen. Te blokkerig, lijkt te veel op containerwoningen. Te veel schaduw werking op de bestaande achterliggende woningen.

Verslag

Bijeenkomst Heemspoort Heemskerk
9 maart 2026

Op maandag 9 maart heeft bureau De Wijde Blik namens Henselmans Bouw & Ontwikkeling, Bouwbedrijf Bolten en Attika Architecten in De Vrijburcht een inloopbijeenkomst georganiseerd over de ontwikkeling van Heemspoort. In dit nog te bouwen appartementencomplex aan de Baandert in Heemskerk kunnen jongeren en starters straks een woning vinden.

De bijeenkomst was in twee delen gesplitst. Tussen 19.00-19.30 uur presenteerden we het voorlopig ontwerp aan de deelnemers van de workshops. Vervolgens waren geïnteresseerden welkom tussen 20.00-21.00 uur.

De ca. 80 bezoekers verdiepten zich via meerdere informatiepanelen in het plan. Meerdere medewerkers van Henselmans Bouw & Ontwikkeling en Attika Architecten waren aanwezig om de plannen toe te lichten en vragen te beantwoorden. Ook waren er twee vertegenwoordigers van de gemeente Heemskerk aanwezig. Bezoekers konden via een reactieformulier hun wensen, zorgen en ideeën achterlaten.

De inloopbijeenkomst maakte deel uit van een uitgebreider participatieproces over de ontwikkeling van Heemspoort. Zo was er een informatiebijeenkomst in november 2024 en vonden er begin 2025 twee workshops plaats waarin omwonenden en woningzoekenden konden meedenken over het volume, de positie, uiterlijk (zoals materialisatie) en indeling van het appartementencomplex. Door woningzoekenden en omwonenden zo nadrukkelijk bij de ontwikkeling te betrekken, ontstaat er een nog beter plan.



Impressie Heemspoort

Verslag

Het plan

Aan de Baandert heeft jarenlang een benzinstation gestaan. Dat benzinstation is begin 2023 gesloopt. De gemeente Heemskerk heeft de betreffende plek aangewezen als woningbouwlocatie.

De gemeente heeft daar een aantal eisen aan gekoppeld. Er moeten minimaal twintig woningen op de locatie komen, het complex moet uit minimaal vier bouwlagen bestaan en de woningen moeten voor een specifieke doelgroep worden ontwikkeld: jongeren en starters.

Er wordt bij de ontwikkeling van de onderstaande planning uitgegaan:



De inloopbijeenkomst

Voor de bijeenkomst ontvingen ruim vijfhonderd mensen die zich via de website www.heemspoort.nl voor de nieuwsbrief hadden ingeschreven, een uitnodiging. Daarnaast kregen de deelnemers aan de workshop een aparte uitnodiging.

Uiteindelijk kwamen er ca. 80 mensen naar de inloopbijeenkomst, zowel omwonenden als woningzoekenden. Zij konden in De Vrijburcht een route langs de informatiepanelen lopen. Bij elk paneel stond iemand van het projectteam om toelichting te geven en reacties te verzamelen. Het projectteam vroeg bezoekers actief om te reageren op de plannen. Dit kon persoonlijk bij een van de aanwezige medewerkers, schriftelijk via het reactieformulier, per e-mail en via de online vragenlijst. De online vragenlijst stond nog een week open, tot maandag 16 maart 12.00 uur.

Verlag

Op de eerste twee panelen stonden een impressie van het gebouw en de planning.

Op vier panelen werd vervolgens het ontwerp gepresenteerd. Zo was er een kaart van het plangebied met informatie over het programma en de inrichting van de buitenruimte. Daarnaast waren er drie panelen met impressies van het voorlopig ontwerp.

Op drie andere panelen werd het participatieproces omschreven. Van de bijeenkomst op 20 november 2024 naar de twee workshops in januari en februari 2025. Op het derde paneel stond een overzicht van wat er de afgelopen periode is opgehaald en hoe dat is verwerkt in het voorlopig ontwerp.

Tot slot waren er twee panelen met meer informatie over de woningen.

De panelen zijn te bekijken op de pagina www.heemspoort.nl.



Sfeerbeeld van de inloopbijeenkomst

Vervolg

Alle vragen en aandachtspunten worden waar mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking van het plan naar een definitief ontwerp (DO). Als het DO gereed is, stellen we ook een participatierapport op. Hierin staat wat we tijdens het participatietraject allemaal hebben gedaan en zetten we opgehaalde zorgen, wensen en ideeën gebundeld op een rij en vertellen we wat daarmee is gebeurd. Als er geen opvolging aan de ingebrachte punten is gegeven, leggen we duidelijk uit waarom niet.

In het vierde kwartaal van 2026 verwachten we de omgevingsvergunning aan te vragen en te starten met de verkoop van de woningen. Als alles volgens schema verloopt kan de bouw in het eerste kwartaal van 2027 starten. De oplevering staat nu voor het derde kwartaal van 2028.

Verslag

Samenvatting reacties

We vroegen bezoekers van de bijeenkomst om mee te denken over de plannen voor Heemspoort. Hieronder volgt een beknopte weergave van de reacties. In de bijlage zijn alle reacties die via de reactieformulieren zijn ontvangen op een rij gezet.

De reacties op de participatiebijeenkomst over Heemspoort waren divers en boden waardevolle inzichten. Woningzoekenden reageerden positief op het feit dat er specifiek voor jongeren en starters wordt gebouwd. Ook de woninggrootte, de energiezuinige opzet en de inpandige fietsenstalling werden gewaardeerd. Wel uitten meerdere respondenten teleurstelling over de koop-prijs. Zij gaven aan dat de aanduiding 'starterswoning' of 'woning voor jongeren' verwachtingen wekt die nu niet worden waargemaakt. Voor veel (alleenstaande) starters zijn de koopwoningen financieel een uitdaging.

Omwonenden waardeerden de groene uitstraling van het ontwerp. Het gebruik van meerdere materialen, de groene muur, de heg en het uitzicht werden als pluspunten benoemd. Tegelijkertijd deelden ze hun zorgen. Met 35 parkeerplaatsen voor 38 woningen vrezen omwonenden (met name bewoners van het naastgelegen woongebouw Het Paviljoen) dat de parkeerdruk in de buurt toeneemt. Ook de hoogte van het complex is voor een deel van de omwonenden een punt van zorg. Zij vrezen mogelijke schaduwwerking en verlies van zonopbrengst op hun eigen zonnepanelen. Er lag een uitgebreide zonnestudie ter inzage, met daarin de invloed gedurende het gehele jaar.

Daarnaast werden er ook aandachtspunten gedeeld, zoals:

- Omwonenden gaven aan dat de geluidsoverlast van de Baandert nu al hoog is en dat ze vrezen dat dit na de bouw verder toeneemt door weerkaatsend verkeersgeluid.
- Een aantal bewoners van Het Paviljoen gaven aan dat de locatie van de vuilcontainers voor met name ouderen onhandig is.
- De brandweeringang van Het Paviljoen moet vrij blijven tijdens de bouw.
- Omwonenden en woningzoekenden gaven aan dat de filevorming op de Baandert een terugkerend probleem is, 's ochtends en 's avonds.

De aanwezigen gaven ook concrete wensen en suggesties mee:

- Realiseer een parkeerkelder of -garage, bij voorkeur met de mogelijkheid om een parkeerplek te kopen.
- Maak de inrit geleidelijker; de huidige abrupte afsluiting kan gevaarlijke situaties opleveren op de Baandert.
- Sluit de doorsteek op de Baandert definitief af.
- Plaats een geluidsscherm of haag langs het fietspad en de Baandert.
- Plaats bomen aan de nekslootkant en op perceel omwonenden als compensatie voor verlies van uitzicht.
- Zorg voor meer variatie in het woningprogramma: kleinere en goedkopere koopappartementen en meer grote huurappartementen. (Dit is met Woon Op Maat afgestemd).
- Stel een bezonningsplan beschikbaar voor voorjaar en najaar. (Dit plan was inzichtelijk op de bijeenkomst).
- Neem de geïnteresseerdenlijst mee naar Woonservice/Woonopmaat.

De
Wijde
Blik

Verslag

Vragen, antwoorden en opmerkingen

Hieronder volgt een selectie van vragen die tijdens de bijeenkomst zijn gesteld. De vragen zijn verdeeld per onderwerp.

Ontwerp

Hoe hoog wordt het complex?

Het blok met sociale huurappartementen wordt 6 bouwlagen hoog, het blok met koopappartementen wordt 5 bouwlagen hoog.

Waar komen de vuilcontainers? Verdwijnen de vuilcontainers naast het paviljoen?

De vuilcontainers zijn aan het einde van de parkeerplaatsen gesitueerd en dienen (naast voor Heemspoort) ook voor de omgeving. Hierdoor is het een centrale ligging én is er bij het leeghalen zo min mogelijk overlast. De vuilcontainers naast het Paviljoen zullen mogelijk verdwijnen. De gemeente bepaald uiteindelijk de locatie van de vuilcontainers, aangezien het niet direct onderdeel van dit plan is.

Woningen

Wat gaan de woningen kosten?

De woningen zullen voldoen aan de landelijk vastgestelde sociale huurprijzen, of betaalbare kooprijzen. Prijsindicatie voor de koopwoningen is: ca. € 430.000 - 480.000. (Prijspeil 2026)

Hoeveel appartementen komen er?

In totaal komen er 38 appartementen: 14 koopappartementen en 24 sociale huurappartementen.

Is er plek voor een berging/opslag?

Elk appartement krijgt een eigen inbandige berging. Daarnaast zijn er ook twee aparte inbandige fietsenbergingen, voor zowel het sociale huur complex als voor de koopwoningen.

Wonen

Krijgen jongeren en starters uit Heemskerk voorrang?

Jongeren en starters uit Heemskerk hebben onze voorkeur. Voor de koopwoningen wordt er een voorrangsregeling opgesteld, de invulling hiervan hangt af van de wijze waarop de woningen op de markt komen. Bij huurwoningen is de beslissing aan de partij die de woningen gaat beheren.

Waarom zijn de woningen bedoeld voor jongeren en starters?

In Heemskerk is er een grote behoefte aan woningen voor onder andere starters en jongeren. Een ander argument was de ligging: NS-stations Uitgeest en Heemskerk zijn op korte afstand. De gemeente wil appartementen voor ouderen het liefst dicht bij voorzieningen hebben. Bij het vrijgeven van de grond heeft de gemeente daarom besloten dat er op de locatie aan de Baandert specifiek voor de doelgroep jongeren en starters gebouwd moet worden.

Verslag

Zit er een maximum aan het aantal jaar van bewoning?

Als het koopwoningen worden, zal dat niet het geval zijn. Mochten het huurwoningen worden, dan is het aan de beheerder om daar over te beslissen.

Wat is de definitie van een jongere/starter?

De exacte definitie is bepaald door de gemeente Heemskerk en maakt onderscheidt tussen de huur en koopwoningen:

- **Sociale huur:**
 - Jongeren zijn personen tot en met 27 jaar. Indien huishoudens bestaan uit meer dan één persoon moeten beide voldoen aan de definitie.
 - Huurstarters zijn personen tot en met 34 jaar die voor de verhuizing niet zelfstandig in een koop of huurwoning woonden. Indien huishoudens bestaan uit meer dan één persoon hoeft maar een van de huurders aan de definitie van starter te voldoen.
- **Koop:**
 - Jongeren zijn personen tot en met 34 jaar. Indien huishoudens bestaan uit meer dan één persoon hoeft maar een van de kopers te voldoen aan de definitie van jongeren.
 - Koopstarters zijn personen die voor de verhuizing niet zelfstandig in een koopwoning woonden. Dit is ongeacht de leeftijd van de koper(s). Indien huishoudens bestaan uit meer dan één persoon hoeft maar een van de kopers te voldoen aan de definitie van starter.

Verkeer en parkeren

Is er straks wel genoeg parkeergelegenheid?

We creëren voldoende parkeerplekken, volgens de norm van de gemeente. Het plan gaat uit van 35 parkeerplaatsen.

Komt er mogelijk een parkeergarage?

Dit hebben wij onderzocht en is niet haalbaar voor het project.

Is het mogelijk om een parkeerplaats te kopen?

Nee, dit is niet mogelijk.

Kunnen de parkeerplaatsen van het Paviljoen worden afgesloten met een slagboom, zodat hier niet geparkeerd kan worden?

Hier kunnen wij geen antwoord opgeven. Wij adviseren de VvE van het Paviljoen dit zelf te verkennen.

Hoe gaan jullie de mogelijk toenemende verkeersdruk in goede banen leiden?

Dit ligt bij de gemeente. Bij het bepalen van de locatie van de in- en uitrit van Heemspoort, wordt ook goed naar de verkeerssituatie op de Baandert gekeken.

Groen

Waar kunnen kinderen straks buiten spelen?

Er is vanuit het plan geen ruimte aangewezen als speelplek. Er worden geen speelvoorzieningen gerealiseerd.

Verslag

Waar komt het groen?

Het wordt een boompositief plan, dat betekent dat we meer bomen planten dan weghalen. De parkeervakken krijgen half open verharding en worden omsloten met een stevige gemengde haag. Ook komt er een plantvak met zitmogelijkheid bij de entree. Aan de gevel komen klimplanten.

Bouw

Waar kan tijdens de bouw worden geparkeerd?

Het algehele bouwplan wordt nader onderzocht. Wanneer hier meer over duidelijk is, informeren wij de omgeving.

Wat gebeurt er als er bij de woningen in de omgeving schade ontstaat?

Voorafgaand aan de bouw wordt bij naastgelegen woningen, door een gespecialiseerd bouwschade expert bureau een nulmeting uitgevoerd. Mocht er schade ontstaan, dan wordt die hersteld en vergoed.

De
Wijde
Blik

Verslag

Bijlage: Overzicht reactieformulieren en online peiling

De reacties die we hebben ontvangen op de vragen van het reactieformulier:

Wat vindt u positief aan de plannen?

- Het uiterlijk; veel hout en groen – prima.
- Herken punten uit de participatiebijeenkomst met name de ondoorzichtige balkons. Zichtlijnen zijn ook ok.
- Veel groen.
- Dat er gebouwd wordt. Planten aan de zijkant positief. Zonnepanelen en inductie.
- Ziet er goed uit. Mooi groen.
- Klein oppervlak, veel woningen. Uitstraling. Koop en huur gescheiden. Gezamenlijke hal.
- Groene omgeving, mooi project.
- Het gebouw ziet er niet verkeerd uit.
- Groene zijwand.
- Het gebruik van meerdere materialen en het groen. Zorg ervoor dat de haag ook plezierig is om naar te kijken én dat het de koplampen tegenhoudt. Fijn dat de verlichting van de galerij niet aan de buitenkant te zien is.
- Ziet er mooi uit. Mooie plek. :)
- Mooi ontwerp en locatie.
- Mooie woningen / ontwerp.
- Dat het enkel gericht is op starters en dat zij ook voorrang krijgen. Locatie.
- Vooral mooi op tekening.
- Rekening gehouden met groen. 70 m2 inplaats van de 60 of 30 m2 bij aanvang. Goede indeling. Dat het energie neutraal is.
- Ik vind de omgeving mooi ingericht, voornamelijk de groene muur is een mooie toevoeging net als de uitstraling van het hout
- Lijken ruimte woningen. De complexen zien er van de buitenkant mooi uit.
- Heel fijn dat er voor jonge mensen wordt gebouwd.
- Goede opsitatie/ligging.
- Ziet er mooi uit.
- Dat de woningen voor jongeren zijn.
- Dat er gebouwd gaat worden is goed maar het zou iets kleiner moeten.
- Goed voor woningzoekende!
- Extra woningen, gekeken naar lichtinval + uitzicht. Ik houd van groen dus mooi die klimops. Mooi balkon.
- Mooi gebouw, veel groen en fijn dat er voor de deur geparkeerd kan worden, lekker groot balkon.
- Gericht op jongeren of starters. Mooi gebouw met groene omgeving. Er is gedacht aan parkeergelegenheden of plek voor fietsen.
- Het groen aan de gevels.
- Woonruimte verschaffing. Maar dat is ook echt het enige.

De
Wijde
Blik

Verslag

De
Wijde
Blik

- Dat er woningen voor jongeren zoals ik er ontwikkeld worden. De toegankelijkheid met de fiets naar de inpandig fiets ruimte.
- Positief zijn de parkeerplekken, en heg tegen koplampen. Ook het aantal sociale huurwoningen is fijn.
- Dat er meer woningen komen voor jongeren.
- Dat er starterswoningen komen.

Welke aandachtspunten wilt u meegeven?

- Te duur/geen starter.
- De geluidsoverlast is nu al hoog door het paviljoen, dit zal dus nog erger worden. De zon ben ik in de winter periode al vanaf 13.00 kwijt. Dit wordt vanaf begin november tot eind maart vanaf 11.00. Parkeren wordt een serieus probleem.
- 38 woningen, 35 parkeerplaatsen, terwijl sommige potentiële bewoners 2 auto's hebben -> probleem voor omwonenden (het paviljoen).
- Bomen plaatsen (aan neksloot kant).
- Groene strook tussen achterzijde en fietspad - hoge struik.
- Geluidsoverlast. Uitzicht. 6 hoog is te hoog en privacy. Parkeren wordt te druk.
- Voor de beperkte totale ruimte te veel bouw. Had dit graag anders gezien. Het is echt een hele kleine bouwplek in een hele drukke bebouwde omgeving. Elke kant van het complex heeft er last van.
- Niets is positief, behalve de groene muur.
- Goed onderhoud van het groen aan de muur.
- Laagje te veel, 4 en 5. Te weinig parkeerplaatsen. Let op de systemen op het dak: maak het niet te hoog. Achter de dakrand.
- Tevredenheid buurtbewoners.
- Parkeerplaatsen ons inziens te weinig, mede door geen andere opties dichtbij. Water, drukke weg,-> mensen oversteken naar onze buurt, waar het al zeer krap is met parkeren. Parkeerplaatsen aantal moet omhoog of een lager complex. Ook is voor ons de zonnestudie niet gunstig uitpakkt. Meerdere tijdstipmomenten schaduw, zonnepanelen -> energie ongunstig. Ons voorstel -> complexen meer richting waterkant. Dit zou voor ons enorm schelen. Of 1 woonlaag eraf.
- Geluidsoverlast, nu al ernstig, straks nog meer. Zon verminderd, geen zonneopbrengst meer. Warmte in huis minder door minder zon, nóg hogere stookkosten. Parkeren, onmogelijk.
- Te weinig parkeergelegenheid. Lelijk vierkant gebouw. Te hoog.
- Graag aandacht aan de Baandert: niet meer doorsteken naar links! Dus de doorsteek dichthouden. Parkeerplaatsen lijken weinig. Gebouw maximaal 5 (liever 3 of 4) hoog, ook vanwege schaduw aan de overkant (20 appartementen is genoeg).
- Meer parkeerplekken. Te duur. Het is geen starters koopwoning of voor studenten!
- Niets is positief, De gebouwen zijn sowieso te hoog. Niet volgens eerder overleg.
- Maak de inrit van de parkeerplaatsen geleidelijker. Nu krijg je opstoppingen. Houd de brandweeringang van het paviljoen vrij tijdens de bouw.

Verslag

De
Wijde
Blik

- 1 laag eraf bij blok 1. Parkeren zal vast een norm zijn maar dit is voor 38 woningen gewoon te kort en wordt afgewimpeld op de omgeving. Verkeer op en af Baardert is 'smorgens en 'savonds hinderlijk. Zoveel filevorming als lichten inschijnen in huis.
- Parkeergelegenheid onvoorstelbaar: geen garage. Dit zal absoluut voor overlast zorgen. 38 op 35 is niet realistisch. Van oorsprong 24 appartementen, nu 38 en 6 hoog. Te veel apartementen op een te kleine ruimte.
- Meer parkeerplekken.
- Te duur. Ik mis een middenkoopklasse, kleinere appartementen voor een lagere prijs.
- Parkeergarage onder de appartementen.
- Het is vrij duur. Als alleenstaande starter kan ik het niet betalen. Ik zou ook mee eens zijn als het minder m2 en goedkoper is.
- Het lijken mij erg weinig parkeerplekken, minder dan 1 per woning.
- Toewijzen aan inwoners van Heemskerk met voorrangregeling. Ik woon in Heemskerk en wil hier graag blijven wonen. Het is oneerlijk als alleen jongeren die kunnen kopen op een voorranglijst komen. Als je sociale huur wilt dan moet dat ook kunnen.
- 35 parkeerplekken voor 38 woningen is veel te weinig. Voor bewoners en voor bezoekers. Waar in de wijk moeten die parkeren.
- Misschien meer parkeerplaatsen.
- Prijs misschien te hoog voor de meeste jongeren.
- De hoogte is mijn inziens te hoog i.v.m. zonnepanelen op bestaande gebouw (paviljoen) en te weinig parkeerplaatsen. De plaats om vuil te storten is te ver voor bewoners van het paviljoen.
- Hoogte t.o.v. bestaande bebouwing. Parkeerplekken 35 stuks t.o.v. 38 appartementen (rijk gerekend).
- Genoeg parkeerplaatsen, we apart hoeft niet.
- Liever sociale huur 3 kamerappartementen.
- Toch wel dure appartementen voor maar 70 m2 en voor starters, ook al snap ik dat het gefinancierd moet worden.
- Parkeernorm is al 10 jaar achterhaald. Het ontwerp heeft 25 woningen meer als dat de gemeente heeft aangegeven bij de verkoop voor het paviljoen. Graag een bezonningsplan voorjaar/najaar ochtend. Andere plek voor de vuilcontainers midden tussen de woonblokken.
- Parkeren bewoners en werklui. Hoe gaan de bewoners naar de Baandert? Het is nu al heel erg , lees te druk.
- Prijs te hoog misschien ook een paar 2 kamer appartement voor koop
- Het is gebouwd langs een zeer drukke weg waar vaak file is. Het is en uitrijden zal nog wel wat gaan worden en er moet zeer goed geïsoleerd worden tegengeluid van hard langsrijdende autos. Prijs te hoog misschien wat 2 kamer appartementen voor koop maken.
- Hoe overlast voorkomen met alleen jongeren en geen mix van leeftijden.

Welke wensen, tips of suggesties heeft u?

- Niet adverteren als starters woningen. Veel te duur
- Succes
- Ga zo door!

Verslag

De Wijde Blik

- Aandacht voor de aanpassing van de Baandert. Voornamelijk afscheiding tussen de rijbanen. Plus het aanbrengen van heggen of iets anders voor geluidsoverlast. De hoogte aanpassen tot maximaal 4 lagen.
- Kennelijk moet er een leeg stuk langs het water. Plaats dan bomen aan de andere oever (op perceel 19) van de Anna de Renesse als compensatie. Voor het ontnemen van het zicht.
- Zie hierboven. Een lager complex zou veel problemen voorkomen. Max 4 hoog, daar heeft niemand problemen mee.
- Bouw de grond in. Bouw organisch. Bouw véél lager, max 2 hoog.
- Maximaal drie hoog, dan kun je op de begane grond parkeren? En daarboven twee woonlagen.
- Lager bouwen, misschien iets meer naar achteren. Schaduw moet echt minder vanwege warmte voor de huizen aan de overkant. Graag kijken naar de verkeersproblemen op de Baandert. Geluidsoverlast in acht nemen. Sportschool op de begane grond!
- Wij hadden helaas een ander beeld bij 'starterwoningen'. Wij hadden de prijs lager verwacht. Jammer :(.
- Parkeergarage, betaalbare koop.
- Parkeergarage, lagere prijs.
- Middenklasse. Meer parkeerplekken. Niet neerzetten als betaalbare koop/huur als dat het niet is.
- Waar komen de vuilcontainers? Verdwijnen de vuilcontainers naast het paviljoen?
- Graag Baandert goed inrichtingen en de doorsteek definitief dicht maken (dus niet meer gebruiken). Ook een laag geluidsscherm maken tussen fietspad 75 a 100 cm en Baandert aan kant van boompjes.
- Parkeergarage eronder zodat bij koop de optie bestaat tot koop parkeerplek. Is 490.000 euro wat 'starters' kunnen kopen? Dan ben je een tweeverdiener met 2 auto's.
- Mag ik hier wonen :) alleen iets goedkoper, minder m2 is ook goed!
- Het woord 'starterwoning' en 'woning voor jongeren' geeft een zeer vertekend beeld. Wat zijn die woningen duur! Dat is een grote tegenvaller!
- Mensen met geld worden bevooroordeeld. Veel jonge mensen wonen lang thuis omdat er niets beschikbaar is. Suggestie: maak een wachtlijst met toewijzing en vraag uittreksel uit de GBR.
- Inrit geleidelijker i.p.v. abrupt rechtsaf. Baandert is drukke weg en kan gevaarlijke situaties opleveren! Vuilnis locatie geconcentreerd, rekening houden met afstand paviljoen (leeftijd) bewoners.
- Misschien is een parkeerplaats te koop.
- Geen, mooi presentatie. Toch nog beter aangeven voor jongeren.
- Laat van ieders gebouw een woonlaag vallen en realiseren 2 gebouwen, 1 van 4 hoog en 1 van 5 hoog.
- Betaalbaar houden voor woningzoekende die alleen willen kopen.
- Liever voor sociale huur 3-kamer appartementen (zie Tolhek). Meer groen, bomen, hegjes. Betaalbaar maken door extra laag koopwoningen. Minder sociale huur. Mix kleine koop en 70m2 koopwoningen.

Verslag

- Lager of gelijk aan bestaande bouw. Meer parkeerplekken, eg parkeergarage. Vuilcontainer bij sociale huur blok, andere oplossing "container" Jan van Kuikweg weg.
- Houdt het betaalbaar a.u.b.. Ik hoop dat de geïnteresseerde lijst voor de woningen kunnen worden meegenomen naar woonservice/woonopmaat.
- Maak een parkeerkelder onder het koop blok. Parkeerlocatie is veel te klein. Het Paviljoen wil van Henselmans een slagboom met toegangkaart op de ingang van de toegangsweg.
- Laag , paviljoen mag er geen last van hebben.
- Maak een mix van goedkopere koopwoningen die 45 m2 zijn en wat sociale huur wat driekamer is want anders kan je er geen eerste kind krijgen.

De
 Wjde
Blik

Overzicht reacties participatie Heemspoor

23 april 2026 - De in deze samenvatting beschreven reacties vormen een belangrijk onderdeel van de planvorming van Heemspoor, Heemskerk. De in 2024, 2025 en 2026 opgehaalde input is gebruikt om aandachtspunten, wensen en kansen vanuit de omgeving en woningzoekenden inzichtelijk te maken en deze – waar mogelijk - mee te nemen in de verdere uitwerking van het plan.

Tijdens de inloopbijeenkomst van 9 maart 2026 is er teruggekoppeld welke punten uit de participatie zijn verwerkt in het Voorlopig Ontwerp. Er volgt nu per reactie een toelichting van initiatiefnemer Henselmans Bouw en Ontwikkeling. Een compleet overzicht van de reacties is te lezen in de verslagen van de inloopbijeenkomsten en workshops. Deze staan in de bijlage.

Ontwerp

Omwonenden gaven aan zich zorgen te maken over de bouwhoogte en de ruimtelijke impact van het plan. Deelnemers van de workshops wensten een minder massief en meer speels ontwerp.

Reactie: In de verdere uitwerking is gezocht naar een balans tussen de zorgen uit de omgeving, de wens voor een speelser ontwerp en de haalbaarheid van voldoende betaalbare woningen. Daarnaast zijn er gesprekken geweest met de gemeente en woningcorporatie, waar ook wensen zijn uitgesproken. Er is om deze redenen dan ook gekozen voor twee aparte gebouwen, van 5 en 6 bouwlagen, met een gezamenlijke entree.

Er zijn zorgen geuit over schaduwwerking op omliggende woningen en de mogelijke invloed op de opbrengst van zonnepanelen.

Reactie: Wij begrijpen de zorgen over schaduwwerking. Bij de planuitwerking is schaduwwerking onderzocht. Hiervoor zijn schaduw- en zonnestudies gemaakt en ter inzage gelegd tijdens de bijeenkomst van 9 maart 2026. Uit de studie blijkt het verlies aan zonuren zeer beperkt.

Omwonenden vroegen aandacht voor privacy en het beperken van inkijk vanuit woningen en balkons richting omliggende tuinen en woningen.

Reactie: In de positionering en uitwerking van het plan is rekening gehouden met verschillende zichtlijnen en het beperken van inkijk in woningen en tuinen. In het Voorlopig Ontwerp zitten privacy-maatregelen: Voor de bewoners van de Anne de Renessestraat worden ondoorzichtige balkonafwerkingen toegepast. Voor de bewoners aan de Boompjesven geldt, dat aan die kant van de bebouwing alleen de slaapkamers gesitueerd zijn. Er is geen inkijk vanuit keukens en woonkamers. Het gebouw is zo gepositioneerd dat de inkijk bij Het Paviljoen is geminimaliseerd.

Anthony Fokkerweg 1
1059 CM Amsterdam
020 523 50 90

Zuid-Hollandlaan 7
2596 AL Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

Omwonenden hebben gevraagd om voldoende afstand te houden tot Het Paviljoen en andere omliggende woningen.

Reactie: Bij de uitwerking van het plan is gekeken naar de positionering van het gebouw op de kavel en naar de afstand tot de omliggende bebouwing. Een deel van het fietspad wordt verplaatst zodat er meer ruimte ontstaat t.o.v. De Baandert. De positionering ligt zo centraal mogelijk om meer afstand te houden tot de omliggende bebouwing. Het aantal bouwlagen loopt af van 6 naar 5 bouwlagen en sluit aan op Het Paviljoen, dat ca. 4,5 bouwlagen hoog is.

Omwonenden en woningzoekenden gaven aan een groene, rustige en vriendelijke uitstraling belangrijk te vinden, met hout, gevelgroen en variatie in materialen.

Reactie: In het voorlopig ontwerp zijn groene gevels en een gevarieerde materialisatie in natuurlijke kleuren meegenomen.

Woningzoekenden gaven aan dat buitenruimte en voldoende lichtinval belangrijke kwaliteiten van de woningen in Heemspoort te vinden.

Reactie: Alle woningen hebben een eigen buitenruimte. In het ontwerp is goed over de oriëntatie van de woningen en de buitenruimtes nagedacht. Zo bevinden de balkons zich op het zuidwesten en niet aan de kant van De Baandert. Ook komen er grote ramen voor meer lichtinval.

Omwonenden vroegen aandacht voor galerijverlichting. Die moet niet naar buiten of naar omliggende woningen schijnen.

Reactie: Dit aandachtspunt is meegenomen in het ontwerp. De galerijverlichting schijnt niet naar buiten of naar omliggende woningen.

Enkele omwonenden geven aan zich zorgen te maken over de toename van geluidsoverlast vanwege de nieuwbouw. Met name het weerkaatsende verkeergeluid is een punt van zorg.

Reactie: We hebben een geluidsonderzoek uitgevoerd over het mogelijk weerkaatsen van geluid door de nieuwe gebouwen. Voor de 12 woningen aan de Boompjesven, aan de overzijde van De Baandert, neemt het geluid iets toe door de nieuwbouw. Het gaat hierbij om een toename van maximaal 0,18 dB Lden, wat voor het menselijk gehoor niet waarneembaar is. De geluidstoename is dermate laag waardoor er geen geluidsbepalende voorzieningen getroffen hoeven worden. Voor de 11 woningen aan het Kagerhof, de Anna van Renessestraat en ook bij de hoekappartementen van de Jan van Kuikweg 146-192 is er sprake van een afname van tussen de 0,2 en 3,0 dB Lden. Door Heemspoort wordt het geluid van verkeer op De Baandert deels afgeschermd.

Buitenruimte en groen

Omwonenden en woningzoekenden gaven aan dat bestaand groen zoveel mogelijk behouden moet blijven.

Reactie: Waar mogelijk behouden we bestaand groen en voegen we meer groen toe.

Er is gevraagd om extra groen toe te voegen, onder meer in de vorm van bomen, gevelgroen en een groene inrichting van het terrein.

Reactie: Het plan is uitgewerkt als een boompositief plan: we planten meer bomen dan dat we weghalen. Daarnaast zijn klimplanten aan de gevels en extra groen in de openbare ruimte opgenomen. We bouwen straks twee i.p.v. drie gebouwen, zodat er meer ruimte is voor groen.

Omwonenden hebben gevraagd om auto's en koplampen zoveel mogelijk uit het zicht te houden.

Reactie: Rond de parkeerplaatsen is een gemengde haag opgenomen, zodat auto's en koplampen minder zichtbaar zijn vanuit de omgeving.

Er is aandacht gevraagd voor onderhoudsvriendelijk groen.

Reactie: Dit aandachtspunt wordt door de landschapsarchitect meegenomen in de verdere uitwerking van het landschappelijk plan en de groeninrichting.

Omwonenden vroegen om meer groen buiten het plangebied, bijvoorbeeld langs het water of aan de overzijde van de Baandert.

Reactie: Deze wens is benoemd, maar ligt buiten het projectplangebied en vraagt om afstemming met de gemeente.

Verkeer en parkeren

Omwonenden, met name bewoners van Het Paviljoen, maken zich zorgen over de parkeerdruk in de omgeving.

Reactie: In het plan zijn 35 parkeerplaatsen opgenomen, conform de gemeentelijke parkeernorm. Tevens wordt onderzoek gedaan naar het toepassen van een deelmobiliteitsconcept.

Deelnemers van de workshop wensten voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Reactie: Bij de uitwerking van de buitenruimte is parkeren conform de gemeentelijke norm op eigen terrein meegenomen in combinatie met groen.

Er zijn suggesties gedaan voor een parkeergarage of parkeerkelder.

Reactie: De mogelijkheid voor een parkeergarage is onderzocht op zowel economische haalbaarheid, exploitatie en duurzaamheid. Hieruit is gebleken dat een parkeergarage niet haalbaar is.

Omwonenden en woningzoekenden vroegen aandacht voor een veilige en logische in- en uitrit.

Reactie: Bij de verdere uitwerking van het plan wordt de ligging van de in- en uitrit afgestemd op de verkeerssituatie op de Baandert. Dit doen we in afstemming met de gemeente Heemskerk.

Er is gewezen op de filevorming en verkeersdrukke op de Baandert.

Reactie: Dit aandachtspunt is onderkend. De bredere verkeersafwikkeling op de Baandert ligt echter bij de gemeente.

Deelnemers vroegen aandacht voor het fietspad en voor onveilige situaties door spookrijders.

Reactie: Dit aandachtspunt is in overleg met de gemeente meegenomen in de aangepaste positionering van het fietspad.

Wonen

Er is gevraagd om zowel huur- als koopwoningen.

Reactie: In het Voorlopig Ontwerp is gekozen voor een mix van sociale huur en koopwoningen.

Woningzoekenden gaven tijdens de workshop aan liever geen studio's te willen, maar 2- en 3-kamerappartementen.

Reactie: In de verdere planuitwerking is afgestapt van kleine studio-achtige units en is gekozen voor 2- en 3-kamer appartementen.

Woningzoekenden hebben gevraagd om praktische woningen met een goede indeling, inclusief buitenruimte, berging, lift en fietsenstalling.

Reactie: In het Voorlopig Ontwerp krijgt ieder appartement een eigen inpandige berging en zijn aparte inpandige fietsenbergingen opgenomen. Elk gebouw heeft een eigen lift.

Er zijn zorgen geuit over de betaalbaarheid van met name de koopwoningen.

Reactie: De uiteindelijke verkoopprijzen van de koopwoningen worden later vastgesteld. In ieder geval worden de woningen onder de NHG-grens aangeboden.

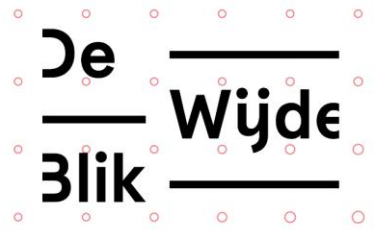
Bouw

Omwonenden vroegen aandacht voor mogelijke schade aan omliggende woningen tijdens de bouw.

Reactie: Voorafgaand aan de bouw voert een gespecialiseerd bouwschade expertbureau bij naastgelegen woningen een nulmeting uit. Mocht er schade ontstaan door de bouwwerkzaamheden, dan wordt die hersteld en vergoed.

Er zijn vragen gesteld over de bouwmethode.

Reactie: De bouwmethode wordt bij het definitieve ontwerp vastgesteld.



Omwonenden vroegen aandacht voor bereikbaarheid en parkeren tijdens de bouw.

Reactie: De bouwlogistiek wordt nader onderzocht. Zodra hierover meer duidelijk is, wordt de omgeving geïnformeerd.

Er is specifiek aandacht gevraagd voor het vrijhouden van de brandweeringang van Het Paviljoen tijdens de bouw.

Reactie: Dit punt is als aandachtspunt genoteerd voor de verdere bouwvoorbereiding.

Communicatie

Er is gevraagd om duidelijkheid over planning, prijzen en vervolgstappen.

Reactie: Tijdens de verschillende bijeenkomsten is deze informatie steeds verder aangevuld en toegelicht. We blijven geïnteresseerden informeren via de projectwebsite en nieuwsbrief.

Deelnemers gaven aan behoefte te hebben aan een duidelijke terugkoppeling van wat met hun inbreng is gedaan.

Reactie: Dat doen we met dit rapport. Tijdens de bijeenkomst van 9 maart 2026 is daarnaast expliciet teruggekoppeld welke punten uit de participatie in het Voorlopig Ontwerp zijn verwerkt. We blijven geïnteresseerden informeren via de projectwebsite en nieuwsbrief.

