

# Eikenhof 2

NIEUWSBRIEF #1

*"In deze nieuwsbrief ontvangt u informatie over de plannen voor Eikenhof 2. Het college heeft de samenwerkende ontwikkelaars Timpaan en Trebbe geselecteerd voor de verdere ontwikkeling van dit gebied. Daarmee heeft het college het advies van de beoordelingscommissie, waarin ook inwoners zaten, overgenomen."*

*Ik ben blij dat de keuze is gevallen op het plan van Timpaan/Trebbe, het past mooi binnen de natuurlijke omgeving van het gebied. Hun visie is een goede vertaling van de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden die zijn meegegeven door de raad en de uitkomst van het participatietraject met de omwonenden."*

*We hebben ons uiterste best gedaan om omwonenden actief bij dit project te betrekken, zowel bij de beoordeling van de plannen als bij de verdere uitwerking. We wilden ervoor zorgen dat hun stemmen worden gehoord en hun ideeën worden geïntegreerd in het ontwikkelingsproces. Een mooi voorbeeld van co-creatie!"*

*Dit project is veel meer dan alleen maar bouwen. Het gaat om samen wonen, om 'gelukkig wonen', zoals de ontwikkelaar het noemt. Een heel nieuw concept voor Heemskerk. Een concept, waaraan volgens mij veel behoefte bestaat."*

Wethouder Aad Schoorl



## "Het plan voor Eikenhof 2 is op basis van co-creatie met inwoners tot stand gekomen"

"In 2020 zijn we begonnen met een haalbaarheidsstudie voor Eikenhof 2. Daarbij keken we hoeveel woningen hier kunnen komen, wat voor type woningen hier passen en voor wie we willen bouwen. Vervolgens heeft de klankbordgroep met omwonenden en woningzoekenden een lijst met eisen en wensen opgesteld die zij aan de gemeenteraad hebben gepresenteerd. Mede op basis daarvan hebben we een Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (NUR) gemaakt, die in december 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld. Hierin staat onder andere het minimaal aantal woningen, dat er een meergeneratiehof moet komen, we rekening moeten houden met bestaande bebouwing en privacy van bestaande bewoners, dat we niet te hoog willen bouwen en dat er veel aandacht moet zijn voor groen en ecologie."

In een partnerselectieprocedure hebben we aan ontwikkelaars gevraagd met een visie met beelden te komen. Ontwikkelaars konden ideeën aandragen voor de invulling van 2 kavels: 1 kavel voor 32 meergeneratiewoningen en 1 kavel voor minimaal 52 woningen. Uiteindelijk hebben zich 6 partijen ingeschreven voor beide kavels. We waren erg onder de indruk van de kwaliteit van de inzendingen. Timpaan/Trebbe scoorde het hoogst bij de beoordelingscommissie. Bij de selectie van een ontwikkelaar waren ook inwoners betrokken. Dit plan is dus op basis van co-creatie tot stand gekomen!

Het plan van Timpaan/Trebbe past heel goed binnen de omgeving. Bij de uitwerking wordt een nieuwe klankbordgroep betrokken. Ik verwacht dat we ongeveer 9 maanden tot een 1 jaar nodig hebben om tot een definitief ontwerp te komen. Als alles meezit, kan de eerste schop over 2 tot 3 jaar de grond in."

Henk de Ruiter, projectleider





“In ons plan draait het om gelukkig wonen”

Richard Bredewold, tendermanager, en Nick de Goeij, vastgoed- en gebiedsontwikkelaar bij Timpaan, lichten de visie van Timpaan/Trebbe toe op het plan voor Eikenhof 2. Het plan heet *De Heerlijkheid Curtis*. Een curtis was vroeger een aanduiding voor een kleine nederzetting. Op Eikenhof 2 komen 4 clusters, die samen een nieuwe curtis vormen.

**Richard:** “Deze locatie heeft van zichzelf al een hoge kwaliteit, met landgoed Marquette in de buurt, dat geeft het gebied een monumentaal karakter. De plek was ingericht als begraafplaats, daardoor was er al van alles! Een parkeerplaats, heel veel groen, hoogteverschillen. Een prachtig uitgangspunt.”

**Nick:** “Dit gebied bleek een stukje Oerij te zijn. Er was hier vroeger een kleine nederzetting die te klein was om een stad of dorp te zijn: een curtis. De curtissen zijn versmolten tot Huys van Eemskerk, het latere Heemskerk. Deze historie hebben we gebruikt als inspiratie voor het leefconcept. Hoe gaan mensen hier samenleven? De inrichting van de omgeving is daarbij superbelangrijk. Mensen die hier wonen krijgen straks de heerlijkheid (het gebruiksrecht) van het gebied en kunnen dit samen runnen. Vandaar de naam: *De Heerlijkheid Curtis*.”

**Richard:** “We willen op deze prachtige plek geen dure woningen neerzetten, maar juist bouwen voor verschillende doelgroepen: van jongeren en starters tot senioren. De voordeuren zijn naar elkaar toegevoerd, de inrichting geeft de geborgenheid van een hofje. Ontmoeten gebeurt hier standaard, mensen komen elkaar veel tegen. Door de woningen op deze manier te situeren, ontstaat er cohesie en gemeenschapszin om met elkaar het gebied vorm te geven.”

**Nick:** “We hebben gekeken hoe mensen graag willen wonen. We zien dat mensen het belangrijk vinden om elkaar te kennen en zich onderdeel te voelen van een gemeenschap. De software (inrichting van de wijk) is daarom net zo belangrijk als de hardware (de stenen). Belangrijk effect van een woongebied met een sterke community is het bestrijden van eenzaamheid. Dan voelen mensen zich gelukkiger. Als je gelukkig woont, leef je gezonder en langer, dat is ons uitgangspunt geworden.”

**Richard:** “Het bureau de Urbanisten heeft verder een analyse gemaakt van de flora en fauna. In het gebied werken we aan versterking van de biodiversiteit, inheemse dieren en planten krijgen volop de ruimte. De huidige bomen kunnen bijna allemaal blijven staan. We schikken ons naar de bestaande natuur. Ook met de woningen sluiten we aan op het landschap. We willen toe naar woningen en een woonomgeving, waarvan mensen zeggen: ‘dit is precies wat ik nodig heb in deze fase van mijn leven.’”

**Nick:** “Dat geldt ook voor de voorzieningen. We denken aan een gezamenlijke moestuin of kas. Verder komt er een gemeenschappelijke ruimte, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, een soort huiskamer. Waar bijvoorbeeld kinderen huiswerkbegeleiding krijgen, mensen kunnen kaarten of samen kunnen eten. We richten het zo in dat mensen zich ‘mede-eigenaar’ voelen en voor deze plek en elkaar willen zorgen. Over al deze dingen gaan we verder praten met de toekomstige bewoners, dat wordt onze eerste stap.”

# Wat komt er op Eikenhof 2?

Timpaan/Trebbe hebben een eerste schets gemaakt voor Eikenhof 2. Hierbij de belangrijkste onderdelen:

Er komen zo'n 100 nieuwe koop- en huurwoningen in verschillende prijsklassen, verdeeld over 4 clusters, die we 'curtissen' noemen. Elk cluster krijgt een eigen identiteit.

Het gebied is straks voor iedereen toegankelijk. Bezoekers zijn welkom!

Parkeren komt bij de centrale entree en niet bij de woningen zelf. De wijk wordt dus autoluw. Het bestaande parkeerterrein wordt uitgebreid.

We houden rekening met de privacy van omwonenden door voldoende afstand te houden tot de nieuwe woningen. De bestaande bomenrijen laten we intact.

Dit project heeft een natuurinclusief karakter, waarbij we aansluiten op de omringende natuur.

1 van de 4 clusters wordt een meergeneratiehof met 32 woningen, een plek waar verschillende leeftijdsgroepen samenwonen.

Er komt een gemeenschappelijk gebouw, waar gezamenlijke activiteiten kunnen worden georganiseerd.

Een omgevingsmanager begeleidt het gehele proces van opstartfase tot oplevering.

Dit plan wordt verder uitgewerkt via een participatieproces met een nieuwe klankbordgroep. Ook komt op de locatie een tijdelijk gebouw, waar mensen hun ideeën kunnen delen.

## “Eikenhof 2 wordt een heel bijzondere plek in Heemskerk”

**Patty Rikumahu zat in de beoordelingscommissie van de nieuwe woningbouwlocatie Eikenhof 2 en dacht mee over de voorstellen van de ontwikkelaars. “Onze inbreng als inwoners werd echt serieus genomen.”**



“Ik vind het belangrijk dat er genoeg woningen in Heemskerk komen.

Er zijn vooral te weinig woningen voor jongeren. Ik houd er niet van om vanaf de zijlijn te roepen wat de gemeente allemaal niet goed doet. Als je de kans krijgt om mee te praten, dan moet je dat ook doen.

In de beoordelingscommissie zaten een planoloog, stedenbouwkundige, strategisch adviseur, externe stedenbouwkundig supervisor, de projectleider en 2 bewoners. Onze opdracht was het aan de hand van een matrix beoordelen van de plannen van de ontwikkelaars. Dat bleek nog best moeilijk, de teksten waren soms technisch. Aan de hand van 8 hoofdpunten moesten we aangeven wat we van de voorstellen vonden. Vervolgens bespraken we de verschillen en bepaalden we gezamenlijk de eindscores. Binnen de commissie was er een open communicatie, we voelden ons als inwoners echt serieus genomen en heel gelijkwaardig. Een mooie manier van werken!

Het plan van Timpaan/Trebbe kwam er meteen als een van de beste uit. Tijdens de presentatie die volgde, werd ik geraakt door hun visie. Hun plannen gaan een stapje verder dan alleen over wonen. Het gaat om het creëren van gemeenschapszin en sociale cohesie. Daar hebben ze echt over nagedacht. Ik had eerst mijn twijfels over de gemeenschapsruimte die de ontwikkelaar voor ogen had binnen het plan. Maar ik raakte toch overtuigd dat je zoiets kunt neerzetten met de juiste groep mensen. We gaan hier niet alleen bouwen, we zetten echt iets moois neer. Dit wordt een bijzondere plek in Heemskerk, met gevoel voor de omringende natuur. Ik ben zo enthousiast geworden dat ik besloten heb om me in te schrijven voor een woning en mijn zoon ook.”



### Colofon

Deze nieuwsbrief is een uitgave van de gemeente Heemskerk, oktober 2023.

Kijk voor meer informatie over dit project op: [www.deheerlijkheidcurtis.nl](http://www.deheerlijkheidcurtis.nl).