

Verslag informatieavond omwonenden Schrijversbuurt

Datum: 19 februari 2026

Locatie: De Vrijburcht, Vrijburglaan 2 te Heemskerk

Voorzitter:

Marjan Delzenne

Belanghebbenden:

ca. 80 personen

Woonopmaat:

Peter van Raamsdonk (projectregisseur)

Richard Scholten (projectregisseur)

Cisca Smit (projectleider bewonersbetrokkenheid)

Sjoerd Hooftman (directeur-bestuurder)

Janneke Kocx (notulist)

Huurdersplatform Woonopmaat:

Bert Wezenpoel, (tevens lid van de klankbordgroep Schrijversbuurt)

Gemeente Heemskerk

Gilles van Sandwijk (projectleider)

Attiya Gamri (wethouder)

Inleiding

Voorzitter Marjan Delzenne heet iedereen welkom op deze informatieavond over de Schrijversbuurt, georganiseerd voor omwonenden (huiseigenaren). Zij vertelt dat de avond begint met korte toespraken van Sjoerd Hooftman, directeur-bestuurder van Woonopmaat en Attiya Gamri, wethouder bij de gemeente Heemskerk. Daarna is er een informatiemarkt en krijgen alle aanwezigen gelegenheid om vragen te stellen. Hiervoor is de hal van De Vrijburcht ingericht met 4 themaborden. Bij ieder themabord staat iemand van Woonopmaat respectievelijk Gemeente Heemskerk. Er is een half uur tijd gereserveerd om de vragen op een post-it te schrijven en bij het desbetreffende thema te plakken. Daarna komt iedereen terug in de zaal en worden de vragen per thema beantwoord. Een aantal leden van de klankbordgroep Schrijversbuurt is aanwezig en zij stellen zich voor.

Informatieavond

Sjoerd Hooftman krijgt het woord en stelt zich voor. Hij vertelt dat Woonopmaat eigenaar is van de sociale huurwoningen in de Schrijversbuurt. In een samenwerking tussen de klankbordgroep (bestaande uit omwonenden en huurders), specialisten, gemeente en Woonopmaat is een adaptief masterplan tot stand gekomen. De Schrijversbuurt moet een inclusieve wijk worden met verschillende woningtype (koop, sociale huur en middensegment). Sjoerd Hooftman nodigt iedereen van harte zijn/haar zorgen en/of suggesties te delen. Dit kan tijdens deze avond maar ook op andere momenten. Het is een adaptief masterplan. Dat is bewust zo gekozen, zodat het plan nog kan worden bijgeschaafd om het beter te maken. Sjoerd Hooftman stelt de aanwezigheid van belanghebbenden op prijs en geeft het woord aan Attiya Gamri.

Zij stelt zich voor en geeft aan het waardevol te vinden dat belanghebbenden op hun vrije avond naar De Vrijburcht zijn gekomen om hun zorgen over de plannen voor de Schrijversbuurt te delen. De gemeenteraad Heemskerk heeft haar het advies meegegeven om goed naar de omwonenden te luisteren. De kaders in het masterplan zijn nog niet in beton gegoten, het is mooi dat het projectteam

voor deze vorm heeft gekozen. En ook is het fijn dat de inwoners van de Schrijversbuurt de afgelopen jaren al een grote bijdrage aan het plan hebben geleverd. Het moet een wijk worden voor alle wijkbewoners waar de aanwezige belanghebbenden onderdeel van uitmaken. De kwaliteit van leven in een wijk is belangrijk, en er moeten ook extra woningen worden gebouwd. De vraag naar woningen is enorm in Heemskerk. Zij vertelt dat het haar iedere keer raakt als zij hoort hoeveel inschrijvingen ervoor bijvoorbeeld een bouwproject als Tolhek zijn en hoe lang de gemiddelde wachttijd is voor een sociale huurwoning. Daarom is zij blij met de opkomst vanavond en doet de oproep; geef uw mening en deel uw zorgen. Er wordt serieus gekeken welke punten kunnen worden meegenomen in de plannen.

Vragenronde

Er is een half uur de tijd om in de hal vragen op te schrijven en bij de thema's te plakken. De vier thema's zijn:

- Samenwonen in de buurt; fasering
- Groen en beeldkwaliteit
- Parkeren en mobiliteit
- Gebouwen, hoogtes en kavelpaspoorten

Beantwoording vragen

V = vraag – A = Antwoord

De vragen worden per thema behandeld. Een aantal vragen kan in de beantwoording worden gebundeld en zijn in het verslag onder elkaar gezet met daaronder het antwoord. Soms zijn daar waar alleen steekwoorden zijn gebruikt voor een leesbare tekst zinnen gemaakt.

Het masterplan is te downloaden op de website van de gemeente Heemskerk

https://heemskerk.raadsinformatie.nl/document/16409962/1/Bijlage+1 +Masterplan?connection_type=16&connection_id=1117261

Samenwonen in de buurt; fasering

Deze vragen worden door Richard Scholten beantwoord.

V: De Corn. Groenstraat lijkt tussen nieuwbouw en het bedrijfsterrein te komen vallen. Hoe wordt er gezorgd met aansluiting in de wijk?

V: Hoe zit het met de doorgang naar de Poelenburglaan?

V: Wat betekent de doorgang op het Poelenburgplantsoen? (deze wordt beantwoord bij het thema verkeer)

A: Een wenselijke verbinding vanuit de Schrijversbuurt, via de Corn. Groenstraat naar de Poelenburglaan staat op de agenda. Om de verbinding tussen beide wijken mogelijk te maken. Het is nog niet bekend waar en hangt ook samen met de toekomst van het huidige bedrijventerrein wat allemaal in particulier bezit is. Dit gaat naar verwachting nog geruime tijd duren voordat zoiets gerealiseerd kan worden.

V: Om echt verbinding te creëren is de vraag of in de huidige maatschappij een park voldoet. Wellicht buurttuin, moestuinen?

A: De suggestie voor een buurttuin of moestuinen wordt meegenomen.

V: Hoe lang zit de Hasebroekstraat in de bouwwerkzaamheden?

A: De Hasebroekstraat ligt midden in de Schrijversbuurt. Het is nu nog niet te zeggen hoelang de overlast voor deze straat duurt. Dit is afhankelijk van factoren zoals de bouwpartner die voor dit project wordt geselecteerd. En de uiteindelijke fasering in de werkzaamheden.

Gebouwen, hoogtes en kavelpaspoorten

Deze vragen worden door Peter van Raamsdonk beantwoord.

Het merendeel van de vragen gaat over de hoogtes van gebouwen en de beperking van zonlicht en daglicht.

V: Aan de rand van de Schrijversbuurt komt hoogbouw. Hoe wordt het aangezicht; groen – aantrekkelijk? En wat is het effect op de beeldvorming als je naar het centrum kijkt?

V: Hoeveel is hoog?

V: Waarom zo hoog aan de Hasebroekstraat?

V: Waarom kavel I (van Meursstraat) niet 4 of 5 hoog?

V: Wat wordt de maximale hoogte en hoe om te gaan met 'inkijk' bij huidige bewoners?

A: Peter legt aan de hand van een kavelpaspoort uit hoe deze gelezen kan worden. De gele vlakken zijn eengezinswoningen. De rode vlakken is hoogbouw. In de zwarte cirkel wordt het maximale aantal bouwlagen aangegeven. Met percentages wordt het bebouwingspercentage van de kavel aangegeven. In het plan wordt uitgegaan van hoogbouw met maximaal 9 bouwlagen en een hoogte van rond de 29 meter (kavel B). Het aantal bouwlagen per kavel hangt af van het totaal aantal woningen dat gebouwd gaat worden. Binnen het masterplan is nu uitgegaan van minimaal 630 woningen en maximaal 730 woningen. Er zal niet op alle kavels tot de maximale hoogte gebouwd hoeven worden om aan het aantal te bouwen woningen te komen. Ook is ervoor gekozen om de hoogte accenten rondom de parkjes te plaatsen, en op plekken waar dat meer passend is, bijvoorbeeld hoek Maerelaanlaan van Assumburg.

V: Er zijn zorgen over de groei van het aantal woningen in de Schrijversbuurt waarbij de vergelijking wordt gemaakt met nieuwbouwproject De Geelvinck.

A: Op deze vraag wordt door wethouder Attiya Gamri gereageerd. Zij geeft aan dat de hoogte van het aantal woningen een politieke kwestie is. De vraag naar woningen groeit enorm en het College van B&W heeft Woonopmaat gevraagd het plan te richten op het maximum aantal woningen dat het gebied kan dragen. Niettemin begrijpt en voelt zij de zorgen van de omwonenden. De kaders uit het masterplan is nog niet in beton gegoten en met de input van deze informatieavond wordt de komende tijd kritisch naar het plan gekeken want het moet samen met bewoners van de buurt worden vormgegeven.

V: Wat gebeurt er met de flat die grenst aan de Bilderdijkstraat (wooncomplex Staringstraat)?

A: Een groot deel van de woningen in deze flat zijn in eigendom van Woonopmaat. Met de eigenaren van de overige woningen gaan we in gesprek, want in het masterplan wordt ervan uitgegaan dat deze flat wordt gesloopt.

V: Wordt er geheid of komen er schroefpalen?

A: Er wordt geen gebruik gemaakt van heipalen maar van een trillingsarm heisysteem.

V: Komen er maximaal 730 woningen?

A: Inderdaad gaat de maximale variant van het masterplan uit van 730 woningen. Dat is het zogeheten maximale laadvermogen van deze plek in het dorp.

V: Ik zie iedere keer andere plannen

A: Het stedenbouwkundige plan is in samenwerking met de klankbordgroep steeds preciezer uitgewerkt. Er werd gestart met ideeën en vlekken waarbij het een aantal woningen steeg of daalde

en uiteindelijk heeft het masterplan definitieve vorm gekregen. Door wethouder Attiya Gamri wordt dit antwoord aangevuld met de uitleg dat het aantal te bouwen woningen een politiek vraagstuk is. De gemeenteraad neemt daar een besluit over. Als de gemeenteraad op 5 maart a.s. akkoord gaat met het masterplan wordt het projectteam gevraagd dit verder uit te werken. Daarbij zal de balans tussen leefbaarheid en het aantal woningen goed bewaakt worden.

Na een opmerking uit de zaal wordt benadrukt dat het om 730 nieuwe woningen gaat naast de ongeveer 200 bestaande koopwoningen.

V: Jammer dat ons uitzicht / licht in huis wordt ontnomen door aan de overkant van de straat hoogbouw te bouwen. Ons huis ligt op het noorden dus al weinig licht in huis.

V: Heb het idee dat er een burcht gebouwd wordt voor onze woningen, alleen maar hoogbouw. Daar gaat je licht in huis en voortuin.

V: Welke studies zijn er gedaan per woning naar bouwhoogte, zon en privacy. Zijn deze studies representatief/volgens de eisen?

A: In het masterplan is een uitgebreide uitleg opgenomen over dag- en zonlicht. Met een animatie is het effect getest voor zowel de nieuwe als de bestaande woningen.

V: Er komt hoogbouw; wordt er rekening gehouden met het effect op de zonnepanelen van de bestaande woningen?

A: Het effect moet blijken uit de bezonningstudie. Peter geeft aan dat indien nodig naar aanpassing in het plan gekeken moeten worden om negatief effect zoveel mogelijk te neutraliseren.

V: Waar komen de afvalcontainers en voorziening grofvuil? Handhaving?

A: Deze worden meegenomen in het ontwerp van de openbare ruimtes.

V: Hoe gaat u om met verwarde personen. Handhaving? Dit zijn zorgen voor de toekomst.

A: Hier kan niets over worden gezegd op dit moment.

Parkeren en mobiliteit

Deze vragen worden beantwoord door Gilles van Sandwijk.

Er zijn goede en constructieve vragen gesteld. Het zijn er veel, deze kunnen nog niet allemaal beantwoord worden. De vragen zijn onderverdeeld in een aantal hoofdthema's.

Toegangswegen/ingangswegen

V: Meer ingangswegen om filevorming te vermijden? Krijg je hetzelfde als kruispunt in Heemskerk.

V: Graag meer inritten, niet alles door onze straat. Normering aantal auto's, klopt dat?

V: Uitrit P.C. Hooft/Bilderdijkstraat: Gevaarlijk!!

V: Meer toegangswegen nodig.

A: De verkeersstructuur van de schrijversbuurt is nog niet definitief. Er wordt nog extra onderzoek uitgevoerd. Bij alle in- en uitritten van de buurt wordt de verkeersdruk gemeten door het plaatsen van telslangen over de weg. Het verkeer van/naar de brandweerkazerne wordt in het verkeersonderzoek meegenomen. De doorrekening wordt door een extern bureau gedaan.

Jacob Catsstraat/Sint Agnes

V: De doorgaande weg Jacob Catsstraat wordt een snelweg? Erg druk en geen rust meer.

V: Jammer dat we van een rustige straat (waar we voor gekozen hebben) naar een drukke straat gaan.

V: Ronde tussen gebouwen St. Agnes gaat weg, er komt doorlopende straat. Er wonen veel mensen met rollators.

A: De zorgen over verkeersdruk in de Jacob Catsstraat en de doorsteek bij St. Agnes worden bij de verdere uitwerking meegenomen. Wij gaan kijken naar een optimalisatie van deze situatie. Er kan een

extra inrit tot de Schrijversbuurt komen aan de oostkant van het plan (vanaf de Laan van Assumburg) waardoor de verkeersdruk in de Jacob Catsstraat wordt verminderd.

V: Hoe gaat het parkeren straks in de Jacob Catsstraat?

A: De parkeerbehoefte wordt geïnventariseerd door het aantal geparkeerde auto's op verschillende momenten te tellen. Dat aantal parkeerplaatsen wordt minimaal teruggebracht.

Parkeeronderzoek/parkeernormen

V: Welke studies zijn er gedaan naar parkeerdruk en – behoefte?

V: Parkeren geeft nu al problemen, hoe gaat dit straks beter worden?

V: Parkeernorm; hoeveel per woning?

V: Aanpassen parkeernorm.

V: Aantal parkeervakken? Wordt er rekening gehouden met gemiddelde aantal auto's per huishouden? Meer woningen, minder plekken?

A: De gemeente maakt gebruik van landelijke cijfers voor het bepalen van de parkeernorm. De parkeernorm wordt berekend op basis van de verschillende woningtypen. Voor ieder woningtype geldt een andere parkeernorm. Ook wordt onderzoek gedaan door tellingen uit te voeren op drukke momenten van de dag. De gemeenteraad heeft een motie aangenomen die vastlegt dat de parkeernorm niet doorslaggevend is voor het bepalen van het aantal woningen dat gebouwd wordt. Wethouder Attiya Gamri geeft hierbij een voorbeeld van een nieuwbouwproject in een andere gemeente. Dit nieuwbouwproject werd afgeblazen omdat er ruimte ontbrak voor 1 parkeerplek. In Heemskerk willen we een dergelijke situatie voorkomen.

PKG Functie wonen	per	centrum	woon- gebied	bedrijven- terrein	buiten- gebied
koop vrijstaand	woning	1,3 (1,3)	1,8 (1,7)	1,9 (1,7)	2,1 (1,7)
koop twee-onder-een-kap	woning	1,2 (1,2)	1,7 (1,7)	1,8 (1,7)	1,9 (1,7)
koop, tussen/hoek	woning	1,1 (1,1)	1,5 (1,5)	1,7 (1,6)	1,8 (1,7)
koop > 100 m ²	appartement	1,1 (1,1)	1,6 (1,6)	1,7 (1,7)	1,8 (1,7)
koop 75-100 m ²	appartement	1,0 (1,0)	1,2 (1,3)	1,3 (1,4)	1,4 (1,5)
koop < 75 m ²	appartement	0,9 (1,0)	1,2 (1,3)	1,3 (1,4)	1,3 (1,5)
huur, vrije sector (vrije sector)	woning	0,9 (1,1)	1,2 (1,5)	1,3 (1,6)	1,4 (1,7)
huur, sociaal (sociaal)	woning	0,7 (0,9)	1,0 (1,2)	1,1 (1,3)	1,1 (1,3)
huur > 100 m ² (vrije sector)	appartement	0,9 (1,0)	1,2 (1,4)	1,3 (1,5)	1,3 (1,6)
huur 75-100 m ² (vrije sector)	appartement	0,6 (0,7)	0,9 (1,0)	1,0 (1,1)	1,0 (1,1)
huur < 75 m ² (vrije sector)	appartement	0,5 (0,7)	0,8 (1,0)	0,9 (1,1)	0,9 (1,1)
huur > 100 m ² (sociaal)	appartement	0,6 (0,7)	0,9 (1,0)	1,0 (1,1)	1,0 (1,1)
huur 75-100 m ² (sociaal)	appartement	0,5 (0,7)	0,8 (1,0)	0,9 (1,1)	0,9 (1,1)
huur < 75 m ² (sociaal)	appartement	0,4 (0,7)	0,7 (1,0)	0,8 (1,1)	0,8 (1,1)
huur < 30 m ²	appartement	0,2 (0,2)	0,4 (0,4)	0,5 (0,5)	0,5 (0,5)
mantelzorg	woning / appartement	0,2	0,4	0,5	0,5
aanleunwoning/serviceflat	woning / appartement	0,15 (0,1)	0,8 (0,8)	0,8 (0,8)	0,9 (0,9)
kamerverhuur, student, niet- zelfstandig	kamer	0,0 (0,0)	0,05 (0,0)	0,15 (0,0)	0,4 (0,0)
tiny house	woning	n.v.t.	0,35	0,4	0,4
woonwagen	woonwagen	n.v.t.	1,4	1,4	1,4
vergunningsvrij beroep aan huis	woning	0,0	0,0	0,0	0,0
bezoekers (PKG in centrum- schil wijk af overeenkomstig CROW)	woonfunctie	0,1 (0,3)	0,15 (0,3) 0,1	0,2 (0,3)	0,2 (0,3)

Tabel 2.1: Parkeernormen woningen

Toegezegd is een tabel met informatie over de parkeernormen te delen, zie hiernaast. De tabel is afkomstig uit het onderzoek van Goudappel (bijlage 2 van het Masterplan). De gemeentelijke parkeernormen van Heemskerk zijn gebaseerd op parkeerkencijfers van CROW. Binnen de bandbreedte van parkeerkencijfers is de parkeernorm gelijk aan de gemiddelde waarde van de parkeerkencijferrange (minimum – maximum) van CROW publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024'. Voor de Schrijversbuurt zijn de normen uit de kolom centrum van toepassing.

Blauwe zone

V: Parkeerzone Haydnplein.

V: Hoe om te gaan met de drukte met parkeren vanwege de markt? Vrijdagen druk met parkeren op Van Lennepstraat?

V: Controle parkeergelegenheid op vrijdag en zaterdag.

A: de parkeerbehoefte wordt ook op vrijdagen in beeld gebracht door het tellen van het aantal bezette parkeerplaatsen. Gilles geeft aan het verzoek om een parkeerbehoeftemeting op zaterdag ter overweging mee te geven aan het adviesbureau dat deze onderzoeken uitvoert.

V: Extra elektrische laadpalen?

A: De gemeente heeft beleid voor het plaatsen van laadpalen dat wordt toegepast. Er wordt rekening gehouden met de toenemende behoefte om elektrische auto's op te laden.

Groen en beeldkwaliteit

V: Hoeveel groen komt er in de straat terug i.v.m. parkeren?

A: De parkeerplekken worden zoveel mogelijk 'groen' ingericht (zoals bij het project De Geelvinck). Een optie is om groen op de gevel te plaatsen. Maar de Jacob Catsstraat wordt zoals het nu in het plan staat minder groen, voor andere straten zal het fluctueren. De dwarsdoorsnede van de Jacob Catsstraat en profielen plaatsen we ook op de site. Dit vraagt meer tijd dan het plaatsen van het verslag.

Er staan nog drie sessies gepland met de klankbordgroep. Remco zal als lid van de klankbordgroep dit onderwerp inbrengen. We zullen erop terugkomen.

V: Komt er echt een parkje als deze weg (lees: de Jacob Catsstraat) eigenlijk de hoofdweg wordt voor vervoer?

A: ja. De profielen van hoe dit eruit gaat zien plaatsen we binnenkort op de site.

Er is zoveel mogelijk zicht op de ingetekende parkjes vanwege de sociale controle.

V: Hoeveel m² groen is er nu en hoeveel komt er straks verdeeld ook over oost en west?

A: Er komt meer groen dan er nu in de Schrijversbuurt is, maar het exacte aantal m² kan nu nog niet gegeven worden. Dit komt in de komende ontwerpdeliversies ter sprake.

V: Wat ligt vast van het Masterplan en wat kan nog gewijzigd worden als de raad op 5 maart akkoord gaat?

A: Het akkoord van de gemeenteraad moet gezien worden als vaststelling van een beleidsstuk waarin wordt uitgegaan van minimaal 630 en maximaal 730 nieuwe woningen. Het masterplan kan nog worden aangepast totdat de vergunning wordt aangevraagd. Het indienen van de vergunningsaanvraag staat gepland voor de zomer. In de zaal hangt een A4tje met een QR code. Scant u vooral deze code zodat u bij het publiceren van de vergunning tijdig wordt geïnformeerd en gebruik kunt maken van de mogelijkheden om een bezwaar of zienswijze in te dienen.

V: Wat gebeurt er met de strook nabij het terrein van de gesloopte Van Lennepflat.

A: Deze vraag wordt na afloop door Gilles 1 op 1 beantwoord aan de hand van het bijbehorende kavelpaspoort.

V: Wanneer is het project klaar?

A: De nieuwbouw op het terrein van de Van Lennepflat moet volgens de planning eind 2027 starten. De looptijd van het totale project wordt ingeschat op tenminste 5 jaar.

Er komt een verslag van de informatieavond dat terug te vinden is op de website van Woonopmaat. Het is altijd mogelijk om nieuwe vragen te stellen via schrijversbuurt@woonopmaat.nl.

Met dank aan alle aanwezigen wordt de avond afgesloten.

V: Hoe gaan de huidige plannen, met de extra toegevoegde woningen, bijdragen aan verduurzamen?

A; De huidige woningen zijn kwalitatief slecht. Deze worden vervangen voor uiterst duurzame nieuwe woningen. Daarnaast is er inderdaad een opgave om in het plan extra woningen toe te voegen. Dit draagt op zichzelf uiteraard niet bij aan verduurzaming. Wel hebben wij deze wijk in z'n geheel zo duurzaam mogelijk vormgegeven. Denk hierbij aan extra groen, klimaatbestendige (regen)wateropvang en afvoer, extra aandacht voor flora en fauna en het voorkomen van hittestress.

V: Wat is de verhouding tussen huur (sociaal en midden) en koop? Waarom zoveel? En hoeveel?

A; de verhouding tussen huur en koop is op dit moment ca 50-50. De uiteindelijke hoeveelheid woningen en verdeling tussen huur en koop is, zoals eerder uitgelegd, een politieke keuze.

V: Verdeling mensen met migratieachtergrond over de wijk?

A: De achtergrond van bewoners speelt geen rol. Wij maken een diverse mix van woningtypes zodat we een gevarieerde wijk krijgen van verschillende huishoudens.

V: Waarom kleine blok (3) voor Poelenburgplantsoen en niet op andere plek?

V: Waarom zijn we hier? De plannen wijzigen iedere keer. Maak van de eengezinswoningen een soort van duplex beneden appartementen en boven maisonnette met gezamenlijke binnentuin.

A; het projectteam wil u graag informeren over de vorderingen en uw vragen en zorgen ophalen.

Plannen wijzigen naarmate ze meer gedetailleerd worden. We willen u zo goed mogelijk blijven informeren hierover. Een volwaardige benedenwoning op de locatie van de geplande eengezinswoningen lijkt ingewikkeld met het oog op de beperkte ruimte en eenzijdig daglicht. Wellicht biedt de komende ontwerpfases met de projectpartner wel weer nieuwe inzichten.

V: Zijn de mensen van de parkeergarages uitgenodigd?

A: Wij hebben alle bewoners in de wijk (niet zijnde huurders van Woonopmaat) uitgenodigd.

In dit verslag hebben we verwoord wat er aan vragen leeft bij aanwezigen. Sommige vragen zijn overeenkomstig en daarom samengevoegd.