

# Margarethahof



## Verlag inloopbijeenkomst

8 juli 2024



## Inleiding

**Op maandag 8 juli organiseerde Linden Groep een inloopbijeenkomst op de projectlocatie van het oude Snouck van Loosen Ziekenhuis. De bijeenkomst werd georganiseerd voor omwonenden, raadsleden, woningzoekenden en andere belanghebbenden en ging over de herontwikkelingsplannen van Linden Groep op de plek van het voormalige Snouck van Loosen Ziekenhuis. Linden Groep wil hier circa 49 woningen ontwikkelen: deels appartementen in de bestaande monumentale gebouwen en een deel nieuwbouw woningen rondom een hof.**

De bijeenkomst werd druk bezocht met ruim 300 bezoekers. Aan de hand van informatiepanelen vertelde het projectteam van Linden Groep meer over de plannen. Bezoekers konden kennismaken met het team, vragen stellen en een reactie geven. Ook de gemeente was aanwezig om met bezoekers in gesprek te gaan en vragen te beantwoorden.



## Reacties en sfeer

Tijdens de bijeenkomst heerste een vriendelijke en tegelijk kritische sfeer. Bezoekers kregen de gelegenheid om via een reactieformulier te reageren op de plannen. Dit formulier stelde bezoekers in staat om hun wensen, suggesties, tips en aandachtspunten te delen.

Relatief veel bezoekers spreken hun waardering uit voor de plannen. Zij vinden de ontwikkeling mooi en sfeervol, waarderen de zorgvuldige planning en zien het als een positieve toevoeging aan de buurt. Er is enthousiasme over de voortgang na jaren van inactiviteit, en veel mensen zijn blij dat er eindelijk iets met het gebouw gebeurt.

Tegelijkertijd zijn er ook kritische geluiden. Bewoners uit de omgeving van het Doelenlaantje en Spaans Leger zijn kritisch over de schaal, dichtheid en hoogte van de geplande woningen, vooral in relatie tot de bestaande bebouwing. Bezoekers geven aan dat het belangrijk is om de nieuwbouw goed te laten aansluiten bij de bestaande bebouwing om privacy-problemen en verlies van zonlicht te voorkomen.

Daarnaast blijkt parkeergelegenheid een belangrijk onderwerp. Er is bezorgdheid over het aantal beschikbare parkeerplaatsen en de mogelijke impact daarvan op de buurt. Er wordt geopperd om voldoende parkeerruimte te creëren en duidelijk te communiceren over het parkeerbeleid.

Een ander veelgehoord aandachtspunt is het belang van groenvoorzieningen. Bezoekers geven aan dat ze graag veel natuurlijke elementen, zoals bomen en planten, terugzien in de plannen om de omgeving aantrekkelijker en leefbaarder te maken.

Verder wordt betrokkenheid en communicatie met de buurtbewoners in de herontwikkeling als essentieel gezien. De bezoekers pleiten voor regelmatig overleg en transparante communicatie om ervoor te zorgen dat de zorgen en suggesties van hen worden gehoord en serieus worden genomen. Ook communicatie voorafgaand en tijdens de bouwwerkzaamheden vinden bezoekers belangrijk.



## Overzicht vragen en antwoorden

Tijdens de bijeenkomst werden veel vragen gesteld over het plan, de woningen, openbare ruimte & groen, verkeer & parkeren, de bouwwerkzaamheden en communicatie. In de bijlage van dit verslag hebben we een overzicht van alle vragen en antwoorden op een rij gezet.

## Woningzoekenden

Bij de bijeenkomst zijn ook veel woningzoekenden aanwezig, wat de grote interesse in deze nieuwbouwontwikkeling benadrukt. Zij willen graag weten wat de verkoopprijzen van de verschillende woningen zullen zijn, wanneer de verkoop precies van start gaat en hoe zij zich kunnen inschrijven voor het project. Deze vragen zijn ook opgenomen in de bijlage. Er was een team van makelaars aanwezig om woningzoekenden te woord te staan en er is een database aangelegd om hen op de hoogte te houden van de verdere ontwikkelingen. Opvallend was dat er veel vraag is naar grotere appartementen, maar ook naar starterswoningen.

## Vervolgproces

**Iedereen wordt bedankt voor de aanwezigheid en inbreng van wensen, suggesties, tips en aandachtspunten. De volgende stap is het analyseren van alle opgehaalde reacties en deze waar mogelijk verwerken in de verdere uitwerking van de plannen. We houden iedereen via de digitale nieuwsbrief op de hoogte.**

In de tussentijd staat het projectteam open voor vragen en opmerkingen via het e-mailadres [info@LindenGroepenhuizen.nl](mailto:info@LindenGroepenhuizen.nl).



## BIJLAGE Q&A

### Over het plan (gezien vanuit de buurt)

#### Wat zijn de plannen voor deze locatie?

Op de plek van het oude Snouck van Loosen Ziekenhuis in Enkhuizen zijn we van plan om circa 49 woningen te ontwikkelen: deels appartementen in de bestaande monumentale gebouwen en een deel nieuwbouw woningen rondom een hof.

#### Wat voor type woningen gaan jullie realiseren en voor wie?

Eengezinswoningen en appartementen. De kleinste woningen zijn circa 70 m<sup>2</sup>.

We hebben nu geen specifieke doelgroep in gedachten. We geloven er juist in dat door de variatie aan woningen en oppervlaktes hier een diverse bewonersgroep kan komen te wonen, samen rond het hof.

#### Waarom worden er geen sociale huurwoningen gebouwd?

Er komen geen sociale huurwoningen. Gezien de complexe opgave en de restauratie van de monumenten is het financieel niet haalbaar om ook sociale huurwoningen te maken. Linden Groep is ook geen woningbouwcorporatie. We denken nu dat we koopwoningen gaan maken, maar de optie vrije sector huurwoningen is ook nog niet van tafel.

#### Hoe hoog worden de woningen?

De nieuwe woningen worden gebouwd in twee lagen met een flauw dak. De woningen passen qua hoogte goed bij de omliggende woningen.

- Nieuwe blok aan de Vijzelstraat: gemiddelde goothoogte 6,3 meter en nokhoogte 10 meter. (volgens omgevingsplan max. 10 m. hoog)
- Nieuwe blok parallel aan het Spaans Leger: gemiddelde goothoogte 6,1 meter en nokhoogte 9,6 meter. (volgens omgevingsplan max. 7,5 m. hoog)



- Nieuwe blokje parallel aan het Doelenlaantje: gemiddelde goothoogte 6,1 meter en nokhoogte 8,8 meter. (volgens omgevingsplan max. 4 m. hoog)

### Hoe zit dat met de afstand tot de erfgrans van de burenen?

Het blokje achter de huizen aan het Doelenlaantje staat op 2,1 meter afstand van de erfgrans. Deze afstand heeft te maken met de positie van het Zusterhuis. Hier kan het nieuwe blokje niet te dicht op komen te staan. Het blokje achter de huizen aan het Spaans Leger staat 3,9 meter achter de erfgrans. Hier is dus meer ruimte.

### Hoe zit dat met schaduwvorming?

De nieuwe woningen aan de Vijzelstraat worden niet hoger dan de panden die er eerder stonden. De woningen in het hof kunnen enige (nieuwe) schaduw veroorzaken. Over het algemeen kun je zeggen dat de schaduwval veroorzaakt door deze woningen niet ongunstig is. In de middag en avond valt de schaduw vooral op het eigen plangebied. Dit kunnen we straks laten zien met een zonnestudie, die hebben we nu nog niet gemaakt.

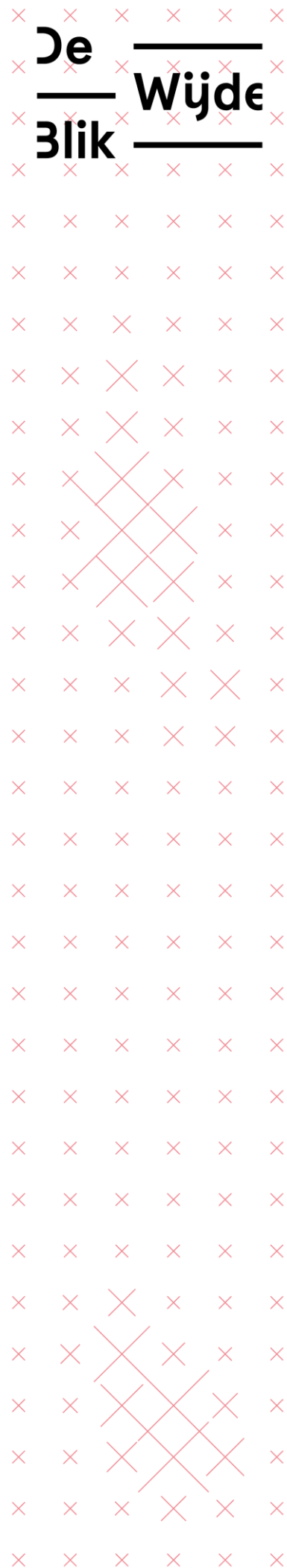
### Hoe zit het met het oude ziekenhuis, dat is toch een monument?

Ja, we gaan het monument zorgvuldig transformeren. Er is veelvuldig overleg met de betrokken instanties over de benodigde aanpassingen om het monument te behouden. Dat het een monument is dat we kunnen behouden voor Enkhuizen vinden we juist heel belangrijk.

## Openbare ruimte en groen

### Hoe wordt de openbare ruimte straks ingericht?

De openbare ruimte wordt sterk bepaald door de bestaande monumentale bomen, die laten we natuurlijk staan. Er is nog geen definitief ontwerp voor de openbare ruimte. We maken een mooi hof met een sterke ruimtelijke kwaliteit waar nieuwe bewoners en ook de burenen elkaar kunnen ontmoeten. Een waardevolle nieuwe plek voor Enkhuizen.



**Is de openbare ruimte straks ook toegankelijk voor mensen uit de buurt?**

Het hof zal een openbaar karakter hebben en dus voor iedereen toegankelijk zijn. Het eigendom zal bij de (nieuwe) bewoners liggen, wij noemen dit dan ook semi openbaar.

**Wat gebeurt er met de bestaande bomen en het groen op het terrein?**

De monumentale bomen blijven behouden. Verder is er geen ander waardevol groen op het terrein.

**Wordt er ook groen toegevoegd in het plan?**

Ja, er komt een nieuwe inrichting waarbij zeker meer groen wordt toegevoegd in vergelijking met de huidige situatie.

## Woningen & verkoop

**Komen er alleen koopwoningen?**

Daar gaan we nu wel van uit.

**Hoeveel koopwoningen komen er?**

Er komen circa 49 koopwoningen.

**Hoe groot worden de woningen?**

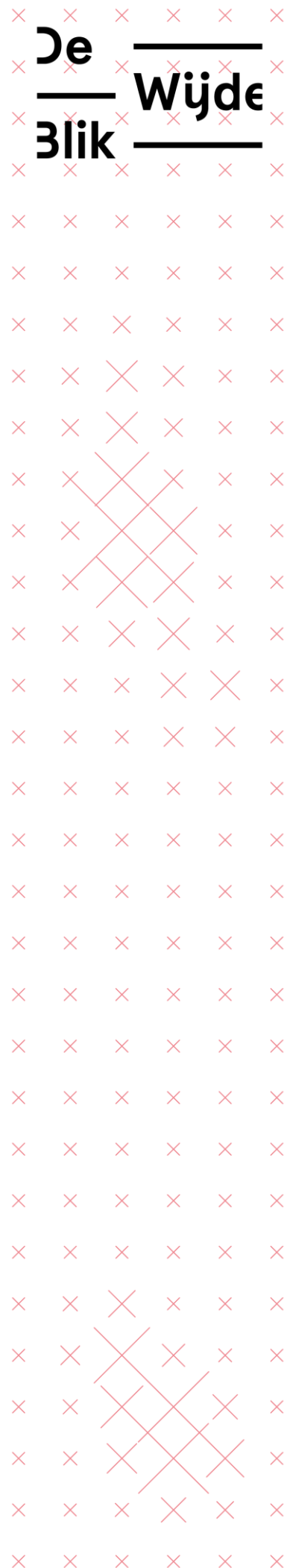
De woningen variëren in grootte van 70 tot 115 m<sup>2</sup>. Misschien tot 125 m<sup>2</sup>

**Zijn de verkoopprijzen van de woningen al bekend?**

Nee, gezien de planning zijn er nog teveel onzekerheden om al iets te kunnen zeggen over de verkoopprijzen. De plannen moeten eerst verder worden uitgewerkt.

**Ik heb interesse om hier te wonen, hoe kan ik me inschrijven voor een woning?**

Op dit moment is het nog niet mogelijk om u in te schrijven voor dit project. U kunt zich wel aanmelden als geïnteresseerde via onze website [www.margarethahof.nl](http://www.margarethahof.nl). U wordt dan automatisch op de hoogte gehouden van verdere ontwikkelingen.



### Kunnen inwoners uit Enkhuizen voorrang krijgen op een woning?

In principe mogen wij geen onderscheid maken. Het is mogelijk dat de gemeente dit voorschrijft, maar tot nu toe is dat nog niet gebeurd. We zullen ons wel straks in de werving van bewoners richten op inwoners van Enkhuizen.

### Kunnen de buren nog meedenken over het ontwerp?

We zijn benieuwd naar de reacties van de buren op de plannen. We beginnen voor het ontwerp niet bij nul, er ligt al veel vast. De mening van de omgeving is wel belangrijk voor ons.

### Wanneer start de bouw en wanneer is het plan klaar?

De (indicatieve) planning en het proces zijn als volgt:





## Verkeer & parkeren

### Welke impact hebben de plannen op de verkeerssituatie?

In het plan zijn twee locaties voor parkeerplekken opgenomen. Een deel van de parkeerplekken wordt toegankelijk via het Spaans Leger en een deel via het Doelenlaantje. Door de nieuwe bewoners zal het waarschijnlijk iets drukker worden. De nieuwe parkeerplekken zijn allemaal private plekken, bedoeld voor de bewoners en hun bezoek. In de praktijk zal het aantal nieuwe verkeersbewegingen erg meevallen.

### Hoe wordt het bestemmingsverkeer ontsloten?

Zie vorige vraag.

### Waar parkeren de nieuwe bewoners hun auto?

De nieuwe bewoners (en ook hun bezoekers) parkeren straks op eigen terrein. Zij bereiken de parkeerplaats via in ingang bij het Spaans Leger of de ingang bij het Doelenlaantje. Er komen 52 nieuwe parkeerplekken op het terrein.

### Hoe is het nu met de belofte die is gedaan aan de kopers van De Nijs, dat zij ook een parkeerplaats zouden krijgen?

Voor deze kopers komt er een parkeerplek conform afspraak. Deze plekken worden nog formeel overgedragen aan de eigenaren van de koopwoningen van De Nijs. Het gaat om 7 plekken. Deze liggen op het parkeerterrein aan de Vijzelstraat. Dit terrein is nu nog van Linden Groep en wordt overgedragen aan de gemeente, met uitzondering van de 7 plekken die bedoeld zijn voor eigenaren van de koopwoningen van De Nijs.

### Hoe kan het dat in het artikel in NHDagblad staat dat er in de oude plan van de Nijs 109 parkeerplaatsen zouden komen? En nu 'maar 50', hoe kan dat? Is dat niet te weinig?

Wij maken 52 parkeerplaatsen op het binnenterrein. Verdeeld over 2 plekken (zie plattegrond). Daarnaast zijn er nog de plekken aan de Vijzelstraat, dat zijn er 42. Samen maakt dat 94. Dat is ruimer dan de norm voorschrijft. De hoeveelheid benodigde



parkeerplaatsen is tevens onderzocht door een verkeertechnisch onderzoeksbureau.

### **Er zou ook een parkeergarage komen?**

Het klopt dat er eerder sprake was van een parkeerdek, daarin zouden dan ook mensen die naar Enkhuizen komen kunnen parkeren. Bij een eerdere presentatie aan de buurt is gebleken dat er kritische vragen waren van omwonenden met betrekking tot overlast van een parkeerdek. We hebben daarover gesproken met de gemeente. Dit plan is inmiddels van de baan. We maken nu enkel plekken voor de bewoners en hun bezoek.

### **Komen er ook laadpalen?**

De parkeerplaatsen aan het hof worden privaat uitgegeven. De kopers zullen de keuze krijgen om een laadpaal aan te leggen.

## **Sloop & bouwwerkzaamheden**

### **Is er al een aannemer bekend?**

Nee.

### **Wanneer starten de bouwwerkzaamheden en hoelang duurt de bouw?**

We verwachten niet eerder dan over anderhalf jaar te kunnen starten met de bouwwerkzaamheden. De bouw zelf zal ongeveer anderhalf jaar duren.

### **Zit er ook asbest in het pand en hoe wordt dit straks verwijderd?**

Alle asbest is al verwijderd.

### **Welke hinder geven de bouwwerkzaamheden?**

Bouwen in een bestaande omgeving zal altijd hinder geven. Zodra de aannemer bekend is zal deze ook de omwonenden gaan informeren over de werkzaamheden en bijkomende hinder.



### **Wat zijn de werktijden van de aannemer?**

De werktijden van de aannemer, conform de omgevingsvergunning, zijn maandag t/m zaterdag van 07.00 t/m 19.00 uur. In de praktijk zal er veelal van maandag t/m vrijdag van 07.00 t/m 17.00 uur gewerkt worden.

### **Wat wordt de route van het bouwverkeer?**

Er zijn drie toegangen tot het terrein: het Spaans Leger, het Doelenlaantje en de Vijzelstraat. Het Doelenlaantje is echter te krap voor bouwverkeer, dus de verwachting is dat deze toegang niet gebruikt zal worden. We gaan er nu vanuit dat het meeste bouwverkeer via de Vijzelstraat zal gaan, al zijn de bouwroutes nog niet bekend.

### **Hoe gaan jullie om met schade door bouwwerkzaamheden?**

Er zijn al eerder bouwkundige opnames gedaan. Deze zullen voor de start bouw nogmaals worden uitgevoerd.

### **Hoe worden bouwwerkzaamheden zoals trillingen en geluid gemonitord?**

Dit zal later in overleg met de aannemer worden besproken. Uitgangspunt is dat we bouwen zonder schade te veroorzaken en dat metingen worden uitgevoerd waar het nodig is om dit te monitoren.

## **Planning & proces**

### **Hoe ziet de planning er de komende periode uit?**

De komende tijd is de eerste stap het sluiten van een zogenaamde anterieure overeenkomst met de gemeente. Tevens zullen wij de plannen verder uitwerken en eventueel op onderdelen aanpassen.

### **Welke procedures moeten jullie nog doorlopen?**

Er moet nog een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. En we gaan een omgevingsvergunning aanvragen.

### **Hoe is de gemeente betrokken bij de plannen?**

De gemeente is nauw betrokken bij de plannen. Om de afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar vast te leggen, wordt er tussen partijen een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten. Hier werken we nu aan.

### **Passen de plannen in het huidige bestemmingsplan?**

Qua bouwvlakken en locatie van de nieuwe gebouwen, past het vrijwel in het huidige bestemmingsplan. Bij het Doelenlaantje wordt de bebouwing wel hoger dan in bestemmingsplan. Een ander onderdeel dat niet voldoet, is dat het bestemmingsplan momenteel de functie 'zorg' toestaat en nog geen 'wonen'. Hierop moet het bestemmingsplan worden aangepast.

### **Waarom komen er eigenlijk geen zorgwoningen?**

De zorgpartij die in beeld was in 2008 heeft inmiddels al geruime tijd een andere locatie. We denken dat hier geen markt voor is / we denken dat woningen op deze plek meer passend zijn. De behoefte aan "gewone" woningen is momenteel erg groot. In het hoofdgebouw komt ook een lift.

### **Wat is er gedaan met de opmerkingen die wij hebben gemaakt bij de online bijeenkomst?**

Bij de vorige bijeenkomst zaten er in ons plan nog een school en een parkeerdek. Op beide functies kwam kritiek van omwonenden. In overleg met de gemeente zijn deze functies uit de plannen gehaald.

### **Ik ben bang dat mijn woning minder waard wordt, wat kan ik doen?**

Wij verwachten dat deze ontwikkeling voor de buurt juist een meerwaarde heeft. Onder andere doordat wij denken dat het plan beter is dan het huidige bestemmingsplan. Wanneer u vermoedt dat uw woning minder waard wordt, kunt u daarvoor een planschadeprocedure starten.

## Communicatie & contact

### Hoe kan het dan de buren nu pas worden geïnformeerd? Jullie zijn al lang bezig?

Vanaf het moment dat Linden Groep eigenaar is geworden, hebben we contact gezocht met de buren uit de directe omgeving. We hebben huis aan huis een brief gestuurd om te vertellen dat wij de ontwikkeling hebben overgenomen. Dat was in 2020. Omdat we toen in een wereldwijde corona pandemie zaten, konden we geen fysieke bijeenkomst organiseren. In februari 2021 hebben we een online avond georganiseerd waarin we het toenmalige plan hebben laten zien.

### Waarom duurt het dan zo lang tot we deze bijeenkomst hebben?

Een plan ontwikkelen als dit kost tijd. Wensen zijn veranderd, er zou een school in komen en ook een parkeerdek. Dat is inmiddels van de baan. Dat betekent dat we opnieuw naar het plan moeten kijken. Tevens zijn bij een binnenstedelijk herontwikkeling met monumentale panden en bomen veel partijen die moeten worden betrokken bij de planvorming. We hebben tussendoor wel geregeld nieuwsberichten gestuurd naar de directe buren. We hebben ongeveer 50 mensen uit de buurt in onze online database. Die sturen we updates tussendoor, zoals ook over de sloop.

### Waarom worden er ook woningzoekenden uitgenodigd?

We krijgen vanuit Enkhuizen veel vragen van mensen die benieuwd zijn naar de plannen. We hebben een groot team en denken dat we met het ruime tijdsblok alle mensen goed te woord kunnen staan; buren en woningzoekenden samen.

### Ik heb een vraag, klacht of opmerking, waar kan ik terecht?

Bij vragen, klachten of opmerkingen over dit project, kunt u een e-mail sturen naar [info@LindenGroepEnkhuizen.nl](mailto:info@LindenGroepEnkhuizen.nl). De mailbox wordt op werkdagen gelezen en vlot beantwoord.

**Ik heb interesse om hier te wonen, hoe kan ik me inschrijven voor een woning?**

Op dit moment is het nog niet mogelijk om u in te schrijven voor dit project. U kunt zich wel aanmelden als geïnteresseerde via onze website <https://margarethahof.nl/> U wordt dan automatisch op de hoogte gehouden van verdere ontwikkelingen.

