

Margarethahof



Verlag burenbijeenkomst

28 november 2024



Informatieavond voor de burenen

Op donderdag 28 november 2024 organiseerde het projectteam van Linden Groep een (vervolg)bijeenkomst voor directe burenen over de herontwikkelingsplannen van woningbouwproject Margarethahof. Ook de gemeente was aanwezig om met burenen in gesprek te gaan en vragen te beantwoorden.

In totaal waren er 38 directe burenen aanwezig bij de bijeenkomst.

Suzanne Witteman (De Wijde Blik) opent de bijeenkomst als gespreksleider en heet alle burenen van harte welkom. Ze blikt terug op het proces tot nu toe. Zo hebben een aantal directe burenen na de bijeenkomst van juli 2024 hun ideeën en aandachtspunten gedeeld in een brief. In september hebben we hier met een kleiner comité verder met elkaar over gesproken. Er werd toen afgesproken dat we tijdens deze bijeenkomst van eind november dieper zouden ingaan op de punten die in de brief zijn genoemd.



Het programma begint met een algemene presentatie over het ontwerp (en de aanpassingen die zijn gedaan naar aanleiding van de vragen en opmerkingen) door Marcel Rood van Rietvink Architecten. Daarna kunnen buurtbewoners deelnemen aan gesprekstafels om de plannen te bespreken, vragen te stellen en hun feedback te geven.

In totaal zijn er 3 gesprekstafels:

- Doelenlaantje & Vijzelstraat algemeen
- Spaans Leger & Vijzelstraat algemeen
- Gemeente Enkhuizen

Ook tonen we het ontwerp op informatiepanelen, een maquette en liggen er reactieformulieren klaar die burens kunnen invullen en achterlaten bij het verlaten van de bijeenkomst.



Algemene presentatie

Marcel Rood (Rietvink Architecten) geeft een presentatie over de aanpassingen in het ontwerp. Tijdens de presentatie legt hij uit hoe ideeën en aandachtspunten van burens zijn verwerkt en waarom sommige daarvan niet zijn overgenomen.

>> [bekijk hier de presentatie](#)

Geschiedenis en plangebied

Marcel start zijn presentatie met een korte introductie over de geschiedenis van de locatie, ondersteund door afbeeldingen. Vervolgens licht hij het plangebied toe. De 3 monumentale bomen (2 beuken en een magnolia) blijven behouden en maken deel uit van het plan. Drie bestaande gebouwen worden hergebruikt: het voormalige ziekenhuis, het zusterhuis en de zuidvleugel van het ziekenhuis. Daarnaast wordt een aanvullend programma

gerealiseerd met grondgebonden woningen en oplossingen voor parkeren. Daar hoort ook het parkeerterrein aan de overzijde in de Vijzelstraat bij. Dat terrein is ook in eigendom van Linden Groep

Bestemmingsplan en eerdere plannen

In de presentatie toont Marcel het bestemmingsplan en de maximale bouwhoogtes ([zie presentatie pagina 11](#)). Hij bespreekt twee eerdere plannen van De Nijs. Marcel legt uit dat Linden Groep het project in 2021 heeft overgenomen, waarna de eerste schetsen zijn gemaakt.

Inspiratie uit hofjes

Voor het ontwerp van Margarethahof is inspiratie opgedaan bij historische hofjes. Marcel toont vergelijkbare voorbeelden op schaal, zoals het Begijnhof in Amsterdam, het Proveniershof in Haarlem, en het Brouchovenhof en Sint Annahofje in Leiden.

Samenwerking met de gemeente

Marcel licht vervolgens toe hoe het plan in samenwerking met de gemeente tot stand komt. Twee belangrijke partijen binnen de gemeente, de stedenbouwkundige en de welstandscommissie, geven suggesties voor de uitwerking van de plannen. De architect heeft deze suggesties meegenomen in het ontwerp ([zie presentatie pagina 24](#)).

Aanpassingen in het plan

Vervolgens gaat Marcel in op de aandachtspunten die zij hebben ontvangen van de buurt en wat hiervan wel- en (waarom) niet in het plan is doorgevoerd:

Hoogte en ligging bouwblok achter het Doelenlaantje (blok C) ([zie presentatie pagina 28 - 34](#))

De buurt vond de hoogte en ligging van dit bouwblok te intens. Marcel vertelt dat zij deze opmerking terecht vonden. Daarom is de situatie opnieuw beoordeeld en het ontwerp aangepast. De woningen hebben een mansardekap gekregen en de nok is verlaagd. Dit zorgt ervoor dat blok C vanaf de eerste verdieping naar achteren wijkt, waardoor de ruimte opener aanvoelt.

Hoogte en inkijk bouwblok achter Spaans Leger (blok B) ([zie presentatie pagina 35 - 38](#))

De buurt maakte zich zorgen over de hoogte van het bouwblok en de inkijk, wat zou kunnen leiden tot privacy verlies en een te



aanwezige uitstraling. Marcel geeft aan dat zij het ontwerp in dit profiel passend vinden. De afstand tussen de bebouwing van Blok B en het Spaans Leger is aanzienlijk. Blok B is niet ongepast binnen de bestaande context en zet de omgeving niet op spanning. Daarom is er geen verdere aanpassing aan dit onderdeel van het ontwerp gedaan.

Bezonnig (zie presentatie pagina 39)

Er is onderzocht of nieuwe bebouwing een negatief effect heeft op woningen met zonnepanelen. Marcel legt uit dat de schaduw het grootste deel van de dag binnen het eigen terrein zal vallen. Hij geeft aan dat de situatie voor de Vijzelstraat niet veel verandert ten opzichte van de huidige situatie, aangezien er al bebouwing aan de Vijzelstraat was en nu wordt vervangen door het nieuwe blok van Linden Groep.

Is het aantal parkeerplaatsen voldoende?

(zie presentatie pagina 40)

Marcel licht toe dat het aantal woningen is verlaagd van 49 naar 43. Het aantal parkeerplaatsen is echter gelijk gebleven, wat de verhouding tussen woningen en parkeerplekken gunstiger maakt. Er zijn nu 96 parkeerplaatsen beschikbaar voor 43 woningen: 54 in het hof en 42 aan de overzijde, waarvan 7 al zijn toegewezen. Het aantal parkeerplaatsen is voldoende.

Bereikbaarheid schuurtjes voor onderhoud

(zie presentatie pagina 41)

Marcel vertelt dat de schuurtjes goed bereikbaar blijven. Er is gekozen om de steeg achter blok B door te trekken, zodat de hier aanwezige schuurtjes ook vanaf de andere kant bereikbaar zijn. Slecht op bij één woning bij blok B zullen de schuurtjes tegen elkaar aan staan.

Overgang tussen de parkeerplaatsen en de tuinen

(zie presentatie pagina 42)

Extra inrit voor de parkeerplaats vanuit de Vijzelstraat

(zie presentatie pagina 43)

Marcel legt uit dat, gezien het aantal parkeerplaatsen (54) een inrit aan het Spaans leger en een inrit aan het doelenlaantje voldoende is. Het toevoegen van een extra inrit zal juist extra verkeersstromen veroorzaken, wat een negatieve invloed heeft op de Vijzelstraat en het hof zelf.



Voldoende groen en ruimte voor biodiversiteit

(zie presentatie pagina 44)

Er komt voldoende groen en ruimte voor biodiversiteit.

OVERIGE AANDACHTSPUNTEN

Eén soort zonnepanelen

Omwonenden hadden de wens om 1 soort zonnepanelen te gebruiken. Marcel geeft aan dat ze zullen zorgen voor één type zonnepaneel en dat deze zorgvuldig gepositioneerd zullen worden. Het is niet mogelijk om contractueel vast te leggen dat er in de toekomst alleen hetzelfde type paneel bijgelegd wordt. Daar hebben zij geen invloed op.

Kan het contractueel worden vastgelegd dat er geen dakkapellen worden opgebouwd?

Marcel legt uit dat er geen dakkapellen worden aangeboden voor de dakvlakken van de woningen die zijn gericht op de tuinen van de omwonenden, maar dat kopers in de toekomst wel de mogelijkheid hebben om op eigen initiatief dakkapellen toe te voegen. Aan de kant van het Doelenlaantje is het echter qua ontwerp en functionaliteit niet aantrekkelijk om dakkapellen te plaatsen, hier komt namelijk de technische ruimte en de badkamer. Voor het Spaans Leger wordt onderzocht of er ook hier maatregelen getroffen kunnen worden om het plaatsen van dakkapellen minder aantrekkelijk te maken.

Wat vindt de gemeente van het plan?

Omwonenden vragen wat de gemeente van het plan vindt. De projectleider van de gemeente vertelt dat de gemeente positief tegenover het plan staat. Zowel de raadsleden als het bestuur ondersteunen het project, en intern is er brede tevredenheid over de plannen. De gemeente beschouwt het als een enorme verbetering ten opzichte van de huidige situatie en ziet het als een belangrijk project voor de omgeving. Volgens de projectleider is dit één van de beste plannen die de gemeente in de afgelopen tijd heeft gezien.



Samenvatting

Als laatste onderdeel van zijn presentatie, laat Marcel nog een aantal impressies zien van de architectuur en toekomstige situatie van het plan (zie presentatie pagina 46 - 59).

Marcel sluit zijn presentatie af met een samenvatting van de belangrijkste punten:

- Er komt meer variatie in het gevelontwerp van de nieuwbouw;
- Er wordt gewerkt met een zachter kleurenpalet;
- De nieuwbouw vormt een rustige achtergrond voor de monumenten en de monumentale bomen, die de hoofdrol spelen in het hof;
- De schaal van de kopgevels van de nieuwbouwblokken wordt visueel "gebroken" door stucwerkvlakken.

Reacties, opmerkingen & aandachtspunten

Over het algemeen is er veel enthousiasme over de veranderingen, en wordt het aangepaste ontwerp als een positieve verbetering van de omgeving gezien. Buren waarderen het dat er goed geluisterd is naar hun input.

Algemene reacties

- Een veel gehoorde reactie is dat burens het graag zo snel mogelijk gerealiseerd zien.

Ontwerp

- Er is veel positiviteit over de aanpassingen in het ontwerp. Dit wordt als mooi beschouwd, en de verlaging van blok C wordt als een goede aanpassing gezien.
- Buren spreken waardering uit voor de zorgvuldige inpassing en het mooie uiterlijk van het hofje.
- Er is enige teleurstelling dat er niets is gedaan aan Blok B qua hoogte; burens zouden dit graag nog aangepast zien.
- Een enkele buur maakt zich zorgen over het feit dat hun tuin aan beide zijden wordt ingesloten door de nieuwe woningen.

Veiligheid en privacy

- Er is enige bezorgdheid over de privacy van tuinen, specifiek over inkijk vanaf naburige gebouwen (zoals het Zusterhuis). Verzoek om hier meer groen aan te brengen.
- Buren gaven aan dat de huidige situatie met de grote, diepe vijvers onveilig aanvoelt.
- Hoe gaat de straatinrichting eruit zien met de nieuwe huizen en een kleine stoep? Buren wijzen op de toename van mensen met kinderwagens en rollators, en verzoeken ter plaatse van de Vijzelstraat om een bredere stoep.

Groenvoorzieningen

- Een wens is het aanbrengen van groen op de kopse kant van blokken B en C.
- De zone tussen parkeerplaatsen en erfgrens ter plaatse van het parkeerterrein aan het Spaans leger is momenteel (half) verhard. Buren vragen zich af of het mogelijk is om deze zone onderdeel te maken van het plan, en er collectieve groenvoorzieningen te realiseren. Het alternatief zou een individuele "schutting" per erfgrens zijn.
- Voorstel om langs de kopgevel van blok B groen aan te brengen en fietsenrekken achter bepaalde woningen te vervangen door een groene invulling.
- Wens om een strook groen te realiseren langs een bepaalde kant van de parkeerplaats, eventueel in overleg met de bewoner van dat specifieke pand.

Parkeeroplossingen

- Parkeeroplossingen zijn een belangrijk aandachtspunt. Er wordt veel gevraagd of dit goed doordacht is.
- Aandachtspunt: oplaadpunten voor elektrische auto's.
- Voorstel om de tijdelijke parkeerplaats aan de oostzijde van verlichting te voorzien.
- Er zijn veel kuilen in de parkeerplaats aan de Vijzelstraat, vraag is of dit hersteld kan worden.

Achtergevel nieuwe woningen

- Buren zouden de achtergevel van de nieuwe woningen graag verlevendigd of wat speelser zien.

Schuttingen

- Voorstel voor collectieve schuttingen in de buurt.
- Vraag of er overleg mogelijk is over de beste manier om schuttingen te realiseren



Bouw/zorgen

- Er zijn zorgen over mogelijke scheuren in woningen door de bouw en het toenemende bouwverkeer.
- Vraag of de hoek/bocht Vijzelstraat/Sijbrandsplein wat haakser gemaakt kan worden om de snelheid van het verkeer te verminderen.

Overig

- Er werd gevraagd of het mogelijk is om bepaalde elementen, zoals een gootverhoging, weg te halen om de bezonning te verbeteren.
- Waarom geen knarrenhofje achter het Doelenlaantje? Buren zouden maximaal 4 meter gelijkvloerse seniorenvoorzieningen wensen.

Proces na vanavond

Het verdere proces na deze bijeenkomst ziet er als volgt uit:

1. Anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Linden Groep (Q1 2025)
2. Uitwerking van het plan, ontwerp en onderzoeken (Q1/Q2 2025)
3. Presentatie van het definitieve plan aan buren (zomer 2025)
4. Omgevingsplan en vergunning (inspraak) (2025)
5. Start verkoop (Q2 2026)
6. Start bouw (Q3 2026)

Buren worden in de tussentijd op de hoogte gehouden van de voortgang. Wanneer er vragen zijn kan er altijd gemaïld worden naar info@LindenGroepenhuizen.nl.