

PER AANGETEKENDE POST

het College van B&W van de
gemeente Heemskerk
Maerten van Heemskerckplein 1
1964 EZ Heemskerk

tevens per e-mail: omgevingsvisie@heemskerk.nl

Hemwood

Keizersgracht 477
1017 DL Amsterdam

Anneke Franken van Bloemendaal
Advocaat

T +31 (0)20 305 01 20

E anneke@hemwood.nl

Amsterdam, 24 september 2020

Onze referentie : AF/20203012/2020/DMS01-1760983629-100
Betreft : zienswijze ontwerp Omgevingsvisie Heemskerk

Geacht College,

Namens cliënte, Kleingouw Vastgoed B.V., gevestigd te Amsterdam (hierna: **Kleingouw**), dien ik hierbij een zienswijze in op de ontwerp Omgevingsvisie van de gemeente Heemskerk (hierna: **de Visie**). Op de gemeentelijke website¹ is aangegeven dat tot en met donderdag 24 september 2020 zienswijzen kunnen worden ingediend op de Visie. Deze zienswijze is daarom tijdig ingediend.

1. Inleiding

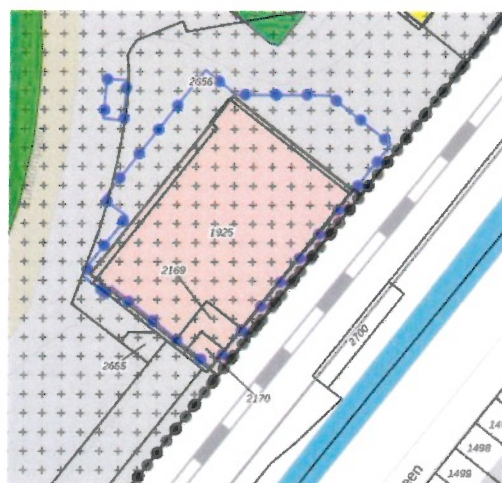
- 1.1. Kleingouw is eigenaar van de locatie aan het Euratomplein 1 te Heemskerk met daarop gelegen een supermarkt, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie C, nummers 1925, 2169, 2170 en 2656 (hierna: **de Locatie**, zie Afbeelding 1 hieronder).



Afbeelding 1: Euratomplein 1 Heemskerk (bron: PDOK viewer)

¹. <https://www.omgevingsvisieheemskerk.nl/nieuws/1729983.aspx>.

- 1.2. Voor de Locatie geldt op grond van het onherroepelijke bestemmingsplan "Woongebied I" de bestemming "Centrum" en de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" (zie Afbeelding 2 hieronder).

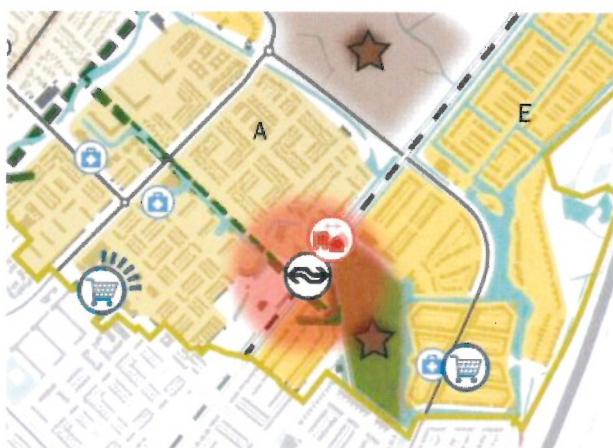


Afbeelding 2: uitsnede plankaart "Woongebied I"

- 1.3. De bestemming "Centrum" voorziet - uitsluitend op de begane grond - in een supermarkt, overige detailhandel en horeca-activiteiten van ten hoogste categorie 2. Op alle verdiepingen mogen dienstverlening-, kantoor- en bibliotheekactiviteiten worden uitgeoefend. Ter plaatse geldt een maximaal toegestane bouw- en goothoogte van 5 respectievelijk 4 meter. In 2011 en in 2014 zijn omgevingsvergunningen verleend ten behoeve van de bestaande supermarkt.

2. De Visie

- 2.1. Volgens de Visie profiteert Heemskerk op dit moment niet optimaal van het station en wordt het station ook niet optimaal gebruikt. Ontwikkeling van het stationsgebied is daarom volgens het College een kans om dat te verbeteren.
- 2.2. Uit de "Visiekaart woongebied" (p. 18 Visie) blijkt dat het College de gronden rondom het station heeft aangewezen als "ontwikkelingslocatie stedelijk woonmilieu" (zie ook onderstaande Afbeelding 3).



Afbeelding 3: Visiekaart Woongebied

- 2.3. Ten aanzien van dit ontwikkelgebied is aangegeven dat het College hier het grootste deel van de woningbouwopgave wenst te realiseren. Het stationsgebied zou een geschikte locatie zijn voor verdichting en een stedelijker woonmilieu met hoogbouw (p. 17 Visie).
- 2.4. Verderop uit de Visie (p. 62) blijkt uit de kaart "Analyse woongebied" dat het College het Euratomplein, waaronder de Locatie, heeft aangewezen als locatie voor woningbouw met potentiële maximale bouwhoogtes die variëren van 10-20 meter tot meer dan 40 meter (zie onderstaande Afbeelding 4).



- ☆ Potentiële ontwikkeling 10-20m
- ★ Potentiële ontwikkeling 30-40m
- ★ Potentiële ontwikkeling >40m

Afbeelding 4: Analyse woongebied (uitsnede Visie)

3. Gronden zienswijze

- 3.1. Kleingouw wenst te benadrukken dat zij in beginsel herontwikkeling van het stationsplein toejuicht, teneinde optimaal gebruik te kunnen maken van de gronden rondom het stationsplein. Kleingouw onderschrijft tevens - in beginsel - de herontwikkelingsmogelijkheden ten behoeve van woningbouw, hoewel de Visie op dit punt nog wel verduidelijking behoeft (hierna onder 3.a). Kleingouw heeft echter bezwaren tegen een herontwikkeling van het stationsplein waarbij de bestaande en bij recht toegelaten functies worden wegbestemd, zoals de bestaande supermarkt (hierna onder 3.b).

3.a Nadere uitwerking ontwikkelingsmogelijkheden

- 3.2. Als aangegeven staat Kleingouw in beginsel positief tegen de mogelijkheden voor herontwikkeling tot woningbouw (mits de bestaande rechten van Kleingouw worden gerespecteerd, zie par. 3.b hierna). Kleingouw merkt daarbij echter op dat de nadere invulling van de herontwikkeling in de Visie nog onduidelijk blijft.



- 3.3. Graag zou Kleingouw nader geïnformeerd worden over de binnen het woongebied toegestane functies, voorzieningen en detaillering van de (ontwikkel)mogelijkheden. Zo blijkt onvoldoende uit de Visie hoeveel woningen er op de Locatie gerealiseerd kunnen worden. En in het verlengde daarvan, wat de gewenste afmetingen, kenmerken en woonsegmentenverdeling zouden moeten zijn van deze woningen.
- 3.4. Daarnaast verneemt Kleingouw graag of de voor de uitvoering van de herontwikkeling benodigde onderzoeken reeds zijn uitgevoerd: is de herontwikkeling bijvoorbeeld in overeenstemming met provinciale en gemeentelijke regelgeving en beleid en wat zijn de ruimtelijke gevolgen voor bijvoorbeeld verkeer en parkeren. Tevens verneemt Kleingouw graag hoe rekening zal worden gehouden met eventuele geluids- en trillingsoverlast van het nabij gelegen spoor.
- 3.5. Tot slot acht Kleingouw het aangewezen dat de huidige supermarktfunctie in het nieuwe stedelijk woonmilieu blijft bestaan, teneinde te kunnen voorzien in de dagelijkse voorzieningenbehoefte van de nieuwe bewoners van het stedelijk woonmilieu. Dit blijkt vooralsnog echter onvoldoende uit de Visie. Daarnaast zou nader moeten worden toegelicht welke functies (voorzieningen, maatschappelijk) wenselijk zijn in de plint van de nieuw te realiseren woontorens.

3.b Gevolgen bestaande rechten

- 3.6. Een gedeelte van de in de Visie voorziene herontwikkeling is geprojecteerd op de Locatie, zijnde de gronden in eigendom van Kleingouw. Als toegelicht in par. 1 staat het bestemmingsplan op de Locatie detailhandel, horeca, dienstverlening, kantoor en een bibliotheek toe. Momenteel is op de Locatie een Lidl supermarkt en kapper gevestigd. Onduidelijk is wat de gevolgen zijn van de in de Visie voorziene herontwikkeling voor deze bestaande rechten van Kleingouw.
- 3.7. Vooralsnog heeft hierover vanuit de gemeente ook geen overleg plaatsgevonden met Kleingouw. Voorop staat dat Kleingouw niet instemt met het wegbestemmen van de bestaande rechten. Kleingouw heeft geen goedkeuring verleend voor de in de Visie voorziene herontwikkeling op haar gronden en zij verzet zich tegen inperking van haar bestaande rechten.
- 3.8. Kleingouw treedt graag met uw College in overleg over een nadere invulling van de uitvoering van de herontwikkeling waarbij de bestaande rechten van Kleingouw behouden kunnen blijven.



4. Conclusie

- 4.1. Kleingouw draagt graag bij aan de ontwikkeling van het stationsgebied Heemskerk naar een stedelijk woonmilieu, mede om invulling te geven aan de huidige woningbouwopgave, mits daarbij bestaande rechten van Kleingouw worden gerespecteerd.
- 4.2. Voorts benadrukt Kleingouw dat de Visie op een aantal belangrijke punten nog (te) onduidelijk en rechtsonzeker is, zoals de nadere invulling van de herontwikkeling van het stationsplein naar een stedelijk woonmilieu met hoogbouw en de gevolgen van de voorziene herontwikkeling voor bestaande rechten van Kleingouw.
- 4.3. Kleingouw is bereid om in overleg met uw College verder mee te denken over een ontwerp voor de herontwikkeling van het stationsgebied naar een stedelijk woonmilieu waarbij de bestaande rechten van Kleingouw worden gerespecteerd. Kleingouw stelt eveneens voor om potentiële samenwerkingsvormen te verkennen teneinde het gebied voortvarend te herontwikkelen. Kleingouw zal daarover binnenkort contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

Anneke Franken van Bloemendaal