

aan: Commissie RWK
 van: College van B&W 27 mei 2025
 datum: 12 juni 2025
 portefeuillehouder: A. Zalinyan
 registratienr.: D/2025/726676

Commissievoorstel

Onderwerp:

Evaluatie en herijking Omgevingsvisie Heemskerk 2040, met de gevraagde nadruk op onderwerpen Wonen, Dorps karakter, Economie, Mobiliteit, Water & Klimaatadaptatie, Natuur & Landschap en Energie.

Voorstel aan de commissie

Het college stemt in met het concept Evaluatie en herijking Omgevingsvisie Heemskerk 2040 en vraagt de commissie haar advies te geven.

Geheimhouding

Niet van toepassing

Planning

Fase & besluitvorming	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
College					27							
Commissievoorstel (indien van toepassing)						12						
Commissie										9		
Raad										30		
Uitvoering												

Inleiding

De gemeenteraad van Heemskerk heeft in 2021 de Omgevingsvisie 2040 vastgesteld en besloten tot een tweejaarlijkse evaluatie. In oktober 2024 heeft een eerste agenderende bespreking plaatsgevonden in de raadscommissie RWK. Daaruit vloeien enkele hoofdonderwerpen en beleidsopties voort voor verdere discussie op 12 juni 2025. De uitkomsten worden verwerkt in een Evaluatienotitie met voorstellen voor eventuele actualisatie van de Omgevingsvisie ter vaststelling in de gemeenteraad in oktober 2025.

Doel

De commissie de gelegenheid geven om input of advies mee te geven aan het college, zodat het college dit kan betrekken bij de opstelling van een Evaluatienotitie voor de Omgevingsvisie Heemskerk 2040, ter vaststelling in de gemeenteraad.

Argumenten / scenario's / alternatieven: Beleidsopties evaluatie Omgevingsvisie Heemskerk 2040

Ter structurering van de discussie van de commissie op 12 juni 2025 zijn hierna de genoemde zes onderwerpen en beleidsopties uitgewerkt. Daarbij is steeds de inzet van het college aangegeven.

Wonen, verdichten en verhogen

De ambitie in de Omgevingsvisie is om in de periode 2021-2040 tussen de 1000 en 2000 woningen te realiseren. Met de bouw van ruim 400 woningen van 2022 tot en met 2024 heeft Heemskerk daaraan een eerste invulling gegeven.

Voorwaarde voor het *in 2040* halen van de ambitie is wel dat een fors aantal woningen in zachte plannen zo spoedig mogelijk hard gemaakt is. Ook van belang is dat regionale samenwerking zijn vruchten afwerpt en er in alle deelnemende gemeenten voldoende wordt gebouwd, zowel in aantallen als voor de juiste doelgroepen.

Om de hoge kwantitatieve en kwalitatieve ambities uit de Omgevingsvisie (als ook in de MRA-Woondeal en het Coalitieakkoord) voor woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied te ondersteunen, komt de beleidsoptie in beeld om in Heemskerk de plancapaciteit te vergroten door op nader aan te wijzen locaties/gebieden verder te verdichten en hoger te bouwen.

Dit kan tevens bijdragen aan:

- Zuinig en duurzaam ruimtegebruik.
- Reservering van andere potentiële locaties voor ontwikkeling op de lange termijn en bij eventueel veranderende, hogere woningbehoefte.
- Het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde door het creëren van stedenbouwkundige accenten.
- De kans om groene en blauwe structuren te versterken.
- Het uitbreiden van draagvlak voor nieuwe of te revitaliseren voorzieningen.
- Vergroting van diversiteit aan woningen en functies ter versterking van de sociaal, economische en ruimtelijke vitaliteit van bepaalde (kwetsbare) wijken.
- Mogelijkheid van geclusterde woningbouw voor ouderen met ontmoetingsruimte en in de nabijheid van voorzieningen (woonzorgzones; een urgente opgave in het licht van de dubbele vergrijzing en afname intramurale verpleeghuiscapaciteit).
- Het rondkrijgen van de business case van een gebiedsontwikkeling.
- Het vergroten van een buffer om eventuele planuitval op te vangen en daarmee bij te dragen aan het op ganghouden van de bouwstroom.
- Het verhogen van de kans om het woningbouwprogramma te versnellen.

Het blijft daarbij van cruciaal belang om een versterkte inzet te plegen op het tijdig 'hard maken van zachte locaties'.

Alvorens na een verdichtingsdiscussie tot definitieve keuzes te komen, is het aan te bevelen eerst een nadere analyse te maken van potentiële gebieden en locaties en de samenhang te zoeken met ambities voor onder andere de gewenste identiteit van Heemskerk, de beoogde rol in een bredere regio, de mobiliteit, ruimte voor werkgelegenheid, water, natuur en landschap.

Resultaten van een eventuele keuze voor verdere verdichting en hoger bouwen van bepaalde gebieden en/of locaties, zouden dan opgenomen kunnen worden in een aantal kaarten van de Omgevingsvisie, zoals de integrale Visiekaart (pag. 16 Omgevingsvisie) en de Woonvisiekaart (pag. 24 van de Omgevingsvisie). Uitwerking kan dan plaatsvinden in Omgevingsprogramma's, Omgevingsplan en de verdichtingsvisie waaraan wordt gewerkt.

Het college stelt voor:

- Te kiezen voor vergroting van de potentiële woningbouwcapaciteit door aanduiding van extra locaties/gebieden voor verdichting en hoger bouwen op kaarten in de Omgevingsvisie. Het alternatief is handhaving van het huidige ruimtelijk beleidskader in de Omgevingsvisie met ontwikkeling van daarin benoemde verdichtingsstructuren en het leveren van maatwerk.

Definitie dorps karakter

Bij het beoordelen van initiatieven en het vormgeven van projecten heeft de ambitie tot behoud van het dorpse karakter in Heemskerk steeds een rol gespeeld. Dat leverde soms ingewikkelde discussies en besluitvorming op.

Want wat wordt precies verstaan onder 'dorps karakter'? Iedereen lijkt daar een eigen beeld bij te hebben. In de Omgevingsvisie is dit in ieder geval niet verder gedefinieerd. Dat wordt zowel ambtelijk als politiek regelmatig als knellend ervaren. En ongetwijfeld ook bij initiatiefnemers van ruimtelijke projecten.

Het algemene ruimtelijke beeld van Heemskerk is vrij divers. In veel gebieden overheerst laagbouw. Dit zal voor velen bijdragen aan de beleving van een dorps karakter. Op andere locaties is duidelijk meer halfstedelijke en stedelijke bebouwing aanwezig.

Het is dan de vraag of het hanteren van het begrip dorps karakter nog wel passend is en geschrapt zou moeten worden. Of is het wenselijk dit te vervangen door een ander geschikter begrip?

Of is het waardevol dit begrip te behouden maar wordt het beter hanteerbaar met een nadere definitie met duiding van belangrijke aspecten? Daarmee zou Heemskerk tevens kunnen inspelen op de trend van authenticiteit en DNA. Ook kan dan de samenhang worden gezocht met ambities voor wonen, werken, toerisme, verdichten en verhogen.

Dat biedt de mogelijkheid om een eigen beschrijving te geven voor de specifiek Heemskerkse situatie, waardoor het beter kan functioneren in toetsings- en ontwikkelingskaders.

Een aanzet daarvoor:

Sociaal-culturele dimensie:

- Omzien naar elkaar
- Hechte leefgemeenschap
- Actief en divers verenigingsleven
- Eigen evenementencultuur en tradities

Fysieke dimensie

- Lage dichtheid (vaak 20-30 woningen per ha).
- Overwegend kleinschalige bouw van grondgebonden woningen en appartementen (vaak in 3, incidenteel 4 lagen).
- Bouwen in nader te definiëren 'Heemskerkse stijl' (zowel qua stedenbouw als architectuur) op basis van te onderzoeken DNA van Heemskerk.
- Selectieve (middel-)hoogbouw (vaak 4-7 lagen) in half stedelijke dichtheid (vaak 60 woningen per ha) op bijzondere locaties, met dorpse uitstraling/detailering/architectuur, groene setting en creatieve functiecombinaties.
- Selectieve hoogbouw (vaak in meer dan 8 lagen) als landmark op bijzondere locaties in stedelijke dichtheid (vaak 90 woningen per ha) passend in een groenblauwe dorpse setting.
- Mate van stedelijkheid, karakter en identiteit differentiëren naar deelgebieden en buurten/wijken; met name het centrum duiden voor behoud dorps karakter; daarbij rekening houdend met DNA van een wijk maar ook de vitaliteit/ kwetsbaarheid (dus fysiek-sociale inrichting, meer dan stenen alleen).

- Rustige en relatief veilige leefomgeving in vergelijking met steden.
- Leefomgeving die zich kenmerkt door veel groen.
- Leefomgeving met veel waterstructuren.
- Veel ruimte voor ontmoeting, spel en sport in de openbare ruimte.

Het college stelt voor om:

- Het begrip dorps karakter nader te definiëren in de Omgevingsvisie en hiervoor alvast een aanzet te doen met een keuze uit voornoemde aspecten. Het alternatief is om het begrip zo te laten staan in de Omgevingsvisie. Andere alternatieven zijn het schrappen of vervangen van het begrip dorps karakter door een andere term of afzwakken van de ambitie 'behoud van dorps karakter' (bijvoorbeeld naar "zoveel mogelijk 'of waar mogelijk en nuttig") en meer ruimte maken voor stedelijke bebouwing vervlochten door de dorpse omgeving.

Economie: bedrijventerreinen, centrumgebied, winkelgebieden, tuindersgebied, recreatie en toerisme

De druk vanuit de markt en het overheidsbeleid op het versneld bouwen van extra woningen is groot. Dit kan leiden tot meer vraag om economische functies op bedrijventerreinen, centrumgebied en tuindersgebied transformeren naar wonen. Veelal begint dat aan de randen., zoals dat nu ook in het provinciaal beleid wordt aangemoedigd met 'een straatje erbij'. Moet dit worden tegengegaan of zijn er nieuwe functiecombinaties denkbaar die op een goede ruimtelijke manier kunnen worden begeleid? Dit vraagt om herziening of herbevestiging van een aantal strategisch ruimtelijke keuzes in de Omgevingsvisie.

Het college stelt voor om:

- Ruimte te bieden op de strook aan beide kanten van de Rijksstraatweg van bedrijventerrein De Houtwegen voor gecombineerde ontwikkeling van economie en woningbouwcombinaties. Het alternatief is dit gebied geheel met economische functies te handhaven met her en der functies in de zakelijke dienstverlening (zie relatie met volgende bullet.)
- In te zetten op het accommoderen van 'mengbare functies' in verdichte nieuwe woongebieden zoals zakelijke dienstverlening en gezondheid/welzijnszorg. Het alternatief is het bieden van kansen voor de maakindustrie bij revitalisering op delen van bedrijventerreinen.
- Krimpand winkelareaal en ruimte boven winkels in het centrum te benutten voor gemengde functies van woningbouw en economie. Het alternatief is om dat niet te doen.
- Centrumgebied te verkleinen met schrappen van het gebied rond Aldi. Het alternatief is om dit te handhaven als centrumgebied.
- (Onder voorwaarden) verschillende niet-agrarische activiteiten (niet zijnde woningbouw) in het tuindersgebied en agrarisch gebied (bijvoorbeeld voor recreatie) toe te staan. Het alternatief is handhaving van het huidige beleid.
- Ruimte te bieden aan kleine flexibele mantelzorgwoningen, familiewoningen en mantelzorgwoningen in het tuindersgebied, in overleg met de provincie. Het alternatief is om dat niet te doen.

Bij de afweging en definitieve keuzes over (gedeeltelijke) transformatie van werkgebieden naar wonen, is het noodzakelijk nader onderzoek te betrekken naar milieuraandoeningen (zoals geluid, fijnstof, trilling, 'plofgevaar', geur, driftzones en de richtafstand tot woningen o.g.v. de milieucategorie van zittende en gewenste bedrijven), mobiliteit, parkeren, stedenbouwkundige aansluiting op omringend gebied en mogelijke meerwaarde door het combineren van meerdere functies.

Mobiliteit

De gemeente is actief geweest om met talrijke concrete maatregelen zoveel mogelijk invulling te geven aan de algemene en gebiedsspecifieke ambities in de Omgevingsvisie voor mobiliteit. Enkele opvallende resultaten zijn:

- Verplaatsen in Heemskerk is op vele plaatsen duurzaam veiliger, met wegen die tevens klimaatadaptief zijn heringericht. Wel is nog de vraag of de huidige binnen- en buitenring aan de wensen voor bereikbaarheid en verkeersveiligheid voldoet. Dit kan in het Programma Mobiliteit nader worden uitgewerkt.
- De fietsroutestructuur is verder verbeterd. Daarbij is er wel een nieuwe uitdaging hoe om te gaan met de steeds sneller rijdende fietser.
- Grote delen van het centrum zijn heringericht.
- Er is gebruik gemaakt van gedifferentieerde parkeerkengetallen.
- Heemskerk heeft geen voorlopersrol kunnen vervullen op het gebied van schoon en actief vervoer; wel zijn er kleine stappen gezet in de opzet van een laadpaalinfrastuctuur.

Voorgaande geeft aanleiding om voorlopig door te gaan op de ingeslagen weg.

Wel zijn er enkele onderwerpen met enkele beleidsopties, die om nadere discussie vragen.

Het college zet in op:

- Op bepaalde plekken minder ruimte voor parkeren van de auto te reserveren ten gunste van meer ruimte voor andere functies in de straat, zoals voor water, groen, fietsers en verblijffuncties. Het alternatief is het huidige beleid handhaven.
- Beleid m.b.t. parkeernormen en nieuwbouw in de verdichtingsvisie op te nemen, waarbij er realistische en eigentijdse parkeernormen worden vastgesteld en tevens de visie op parkeren en breder mobiliteit in de bestaande wijken op worden genomen in het Programma Mobiliteit. Het alternatief is om dat niet te doen.
- Het STOMP-principe toe te passen voor de inrichting van de openbare ruimte en hiervoor geleidelijk de nodige ruimtelijke maatregelen te nemen om hieraan te voldoen. Het alternatief is om dat niet te doen.
- Openbaar vervoer te stimuleren: wil Heemskerk een combinatie van openbaar vervoer, doelgroepen vervoer en vrijwilligers vervoer onderzoeken of ziet de gemeente daar geen taak voor haar liggen? Zo ja, is de gemeente dan bereid tot financiële bijdrage aan dit openbaar vervoer, mede ten gunste van het klimaat en de bewoners?

Klimaatadaptatie, water, natuur en landschap

De ruimte voor groene en blauwe kwaliteiten vormt een belangrijk onderdeel van het dorpse karakter van Heemskerk en draagt bij aan het streven naar een gezonde leefomgeving. De gemeente heeft hiervoor de nodige inspanningen geleverd. Hierbij heeft iedereen een verantwoordelijkheid, zowel bewoners, bedrijven als organisaties.

Door verdergaande verdichting met woningbouw kan versterking van het NatuurNetwerk Heemskerk onder druk komen te staan en daarmee een belangrijk onderdeel van de Heemskerkse identiteit. Aan de andere kant kan door hoger bouwen juist ook meer ruimte ontstaan voor het ontwikkelen van groene en blauwe functies. Dit vraagt dan andere concepten voor woningbouw en gebiedsontwikkeling met creatieve vernieuwende functiecombinaties. Daarbij is het te overwegen om de groenblauwe kwaliteiten van Heemskerk zwaarder te laten meewegen in gebiedsontwikkelingen, onder andere door het nadrukkelijker opnemen van het NN in kaartbeelden van de Omgevingsvisie.

Verbetering van de biodiversiteit en daarmee het ecosysteem is een essentiële mondiale opgave die op Heemskerks schaalniveau om een brede, integrale en regionale aanpak vraagt, waarbij overheden,

bedrijven en bewoners nauw samenwerken. Heemskerk heeft achteruitgang van de biodiversiteit nog niet kunnen keren. Een extra inspanning is nodig om tot verbetering te komen.

Op het gebied van klimaatadaptatie heeft Heemskerk goede eerste stappen gezet ter invulling van de ambities. Het vraagt echter nog vele investeringen met grote ruimtelijke impact om in 2050 klimaatadaptief te zijn ingericht. Dit kan zijn uitwerking krijgen in diverse Omgevingsprogramma's en in samenwerking met betrokken organisaties en bewoners.

Bescherming van het drinkwatergebied in de duinen ontbreekt in de Omgevingsvisie. Overwogen kan worden dit te herstellen door het opnemen van het betreffende grondwaterbeschermingsgebied op kaart en in tekst.

Het college stelt voor om:

- Groenblauwe kwaliteiten even zwaar als andere factoren te laten meewegen bij nieuwe gebiedsontwikkelingen en in bestaand gebied. Het alternatief is ze hierbij te laten meeliften.
- NN Heemskerk nadrukkelijker op kaartbeelden en tekst van de Omgevingsvisie weer te geven om ze zo evenwichtiger te laten meewegen bij de vormgeving van ruimtelijke projecten en het meer geschikt te maken voor habitats voor flora en fauna. Het alternatief is om dat niet te doen en de Omgevingsvisie zo te laten.
- Voorkomen van hittestress en verdroging evenwichtiger te laten meewegen bij ruimtelijke plannen en in bestaand gebied. Het alternatief is om dat niet te doen en zo te laten in de Omgevingsvisie.
- De afname van biodiversiteit om te buigen naar gelijk blijven en uiteindelijk toename. Het alternatief is om geen bijzondere beleidsinspanning te leveren.
- Het grondwaterbeschermingsgebied in de duinen op kaart en in tekst van de Omgevingsvisie op te nemen. Het alternatief is om dat niet te doen en deze omissie zo te laten.
- Samen met alle betrokkenen in te zetten op verbetering van de waterkwaliteit om te voldoen aan de wettelijke plicht die voortvloeit uit de Kader Richtlijn Water. Het alternatief is om dat niet te doen en over te laten aan andere instanties.

Energie

Naast concrete resultaten in het stimuleren van isolatie van koopwoningen, zijn voor het bereiken van de meeste ambities in de Omgevingsvisie eerste stappen gezet met nadere uitwerking in veel nieuwe plannen, programma's, wetten, regels en samenwerkingsverbanden. Daarbij gaan de warmtetransitie en het opwekken van duurzame energie een steeds grotere rol spelen in het ruimtelijk krachtenveld.

In hoofdlijnen lijken de ambities uit de Omgevingsvisie Heemskerk vooralsnog te voldoen als richtinggevend kader voor verdere uitvoering. Wel is het te overwegen bij een eventuele actualisatie van de Omgevingsvisie, nadrukkelijker de ruimtelijke impact in beeld te brengen van alle sectorale ontwikkelingen, wetten en regels, om deze beter mee te wegen bij het maken van integrale keuzes. Zo leggen verschillende projecten (zoals vawoz, waterstof netwerk, 380kV nnnh, de RES) regelmatig een ruimteclaim op dezelfde beschikbare ruimte in Heemskerk. In het belang van de voortgang van de energietransitie geeft Heemskerk in ieder geval de komende 10 jaar in deze gevallen voorrang aan e-infra ruimteclaims boven ruimteclaims in het kader van de RES/duurzame opwek op land, met uitzondering van het lopende project Energieroute Noord-Holland waar Heemskerk zich al eerder aan heeft gecommitteerd.

In het bijzonder speelt het knelpunt van de netcongestie, dat wel in de Omgevingsvisie is aangestipt maar verder niet is uitgewerkt. Ondernemers op bedrijventerreinen, maatschappelijke organisaties, tuinders en enkele agrariërs in Heemskerk lopen hiertegen aan bij hun duurzaamheidsstreven. Om deze partijen te faciliteren bij het verduurzamen, kan het helpen als zij op hun eigen terrein/erf/grond meer mogelijkheden krijgen (binnen de ruimte van de wet) voor energieprojecten zoals erfturbines of kleinschalig zonneparken op veld/grond, gericht op zelfvoorzienendheid in de energievraag. Ook zou Heemskerk ervoor kunnen pleiten binnen het glastuinbouwconcentratiegebied projecten op het gebied van energie-infrastructuur met een groter bedieningsgebied toe te staan. Het dilemma is dat de ruimte die in Heemskerk nog beschikbaar is, veelal valt onder een beschermingsregime zoals NNN, Unesco werelderfgoed en Omgevingsplan. Heemskerkerduin is door de provincie bovendien aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied.

Het college stelt voor om:

- Bij een eventuele actualisatie van de Omgevingsvisie, nadrukkelijker de ruimtelijke impact in beeld te brengen van alle sectorale ontwikkelingen, wetten en regels, om deze beter mee te wegen bij het maken van integrale keuzes. Het alternatief is om dat niet te doen
- Bij te dragen aan het voorkomen en oplossen van netcongesties door ondernemers meer mogelijkheden te bieden op hun eigen terrein/erf/grond (binnen de ruimte van de wet) voor energieprojecten zoals erfturbines of kleinschalig zonneparken op veld/grond, gericht op zelfvoorzienendheid in de energievraag. Het alternatief is om dat niet te doen.

Risico's

Financieel, juridisch, bezwaarprocedures, precedentwerking; geen bijzonderheden.

Financiën

Dit voorstel betreft beleidskeuzes en visies en heeft geen directe financiële gevolgen.'

Participatie

Geen.

Uitvoering

De resultaten van de adviezen van de raadsbrede commissie verwerkt het college in een op te stellen Evaluatienotitie. Na vaststelling daarvan in de gemeenteraad, (planning 30 oktober 2025) ontstaat zicht op verdere uitvoering. Te denken valt aan uitwerking in een te actualiseren Omgevingsvisie, verwerking in diverse thematische of gebiedsgerichte Omgevingsprogramma's en opname in het op te stellen Omgevingsplan.

Bijlage

Geen.

Achterliggende documenten

- Omgevingsvisie Heemskerk 2040.
- Diverse sectorale en integrale visies, plannen en nota's van verschillende instanties.