

Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen inzake 'Bestemmingsplan Aldi'

1. Inleiding

Aan de Gerrit van Assendelftstraat 32 in Heemskerk is een Aldi-supermarkt gevestigd. Deze supermarkt is met een omvang van 776 m² winkelvloeroppervlakte te klein voor de exploitatie van een moderne (discount)supermarkt. Een uitbreiding van de supermarkt op de huidige locatie wordt ruimtelijk niet als mogelijkheid gezien, maar behoud van de supermarkt voor Heemskerk is voor de compleetheid van het aanbod en de keuzemogelijkheden van belang. Gelet hierop is gezocht naar een locatie om de supermarkt naartoe te verplaatsen. Die locatie is gevonden op De Waterwegen, waar onder meer reeds een full-service supermarkt is gevestigd. Het betreft de locatie aan de Rijksstraatweg 30.

Als gevolg van de verplaatsing van de supermarkt komt de locatie aan de Gerrit van Assendelftstraat 32 vrij. Op deze locatie worden 32 sociale koopwoningen (in de vorm van appartementen) voorzien, waardoor wordt bijgedragen aan de behoefte aan betaalbare woningen.

Om het project, zowel de verplaatsing en realisatie van de supermarkt als de realisatie van de woningen, mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het betreft het ontwerpbestemmingsplan Aldi (met kenmerk: NL.IMRO.0396.BPaldi2023-OW01). Daarnaast zijn een tweetal ontwerp-omgevingsvergunningen ter inzage gelegd voor:

- de activiteit bouwen aan de Rijksstraatweg 30;
- de activiteit in/uitrit aan de Rijksstraatweg 30.

De gemeenteraad van Heemskerk ('raad') heeft daarbij besloten de coördinatieregeling van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan voor de verplaatsing van de Aldi naar de Rijksstraatweg 30 en voor het realiseren van woningbouw op de huidige locatie van de Aldi aan de Gerrit van Assendelftstraat 32, de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan de Rijksstraatweg 30 en de omgevingsvergunning voor de activiteit in/uitrit aan de Rijksstraatweg 30.

De ontwerpbesluiten hebben van 27 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 31 zienswijzen ontvangen (sommige partijen hebben meerdere zienswijzen ingediend). Deze Nota van Zienswijzen behandelt de ingediende zienswijzen.

2. Ontvangen zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. Bewoner Poelenburglaan 5
2. Bewoner Gerrit van Assendelftstraat 26a
3. Vomar Voordeelmarkt B.V. en Hoorne Vastgoed B.V. (4x)
4. Bewoner Gerrit van Assendelftstraat 15
5. Bewoner Zaalberglaan 29
6. Bewoner Zaalberglaan 21

7. Bewoner Zaalberglaan 23
8. Bewoner Poelenburglaan 7
9. Bewoner Poelenburglaan 1
10. Bewoner Zaalberglaan 27
11. Bewoner Poelenburglaan 6 (2x)
12. Bewoners Pad Acker 14
13. Bewoner Zaalberglaan 25
14. Bewoners Gerrit van Assendelftstraat 23A, 25, 25A, 25B, 36A, 36B, 36C, 36C en Karshoffstraat 2 en 4
15. Deka Supermarkten B.V., Marlo Europassage B.V. en Dreef Beheer B.V. (2x)
16. Motorhuis B.V.
17. Bewoner Gerrit van Assendelftstraat 32a (2x)
18. Bewonersgroep Sybrands Acker 34 t/m 58
19. Bewonersgroep Waterakkers 1 en 2
20. Bewoners Poelenburglaan 3
21. Bewoners Pad Acker 4
22. Bewoners Rijksstraatweg 5
23. Bewoner Kruipwilt 8
24. Eco Heemskerk
25. Bewoner Cornelis Groenlandstraat 26.

3. Beantwoording van de zienswijzen

In dit hoofdstuk wordt een samenvatting van de ontvangen zienswijzen gegeven. Daarnaast wordt op de inhoud van de zienswijzen gereageerd en wordt aangegeven of en in welke mate zij aanleiding geeft tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.

3.1. Zienswijze 1: bewoner Poelenburglaan 5

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
1.1	De hoogte van het appartementencomplex is te hoog en doet afbreuk aan het dorpse karakter.	In de gemeente Heemskerk bestaat een grote behoefte aan betaalbare (koop)woningen. In dat verband is in de 'Omgevingsvisie Heemskerk 2040' de wens uitgesproken om meer woningen in het centrum te realiseren als dit stedenbouwkundig passend is binnen het dorpse karakter. Plaatselijke accenten tot vijf bouwlagen, slim gebruik van de bebouwingsstructuur en meervoudig ruimtegebruik moeten daaraan bijdragen. De voorgenomen ontwikkeling is meerlaags, met een plaatselijk accent van vier bouwlagen. Omdat het pand gelegen is op de hoek van Poelenburglaan en Gerrit van Assendelftstraat wordt hier een stevige massa gebouwd binnen de visie van de gemeente, maar op een zodanige manier dat de lokale uitstraling en het dorpse karakter niet negatief beïnvloed worden. Hiermee past het appartementencomplex binnen de visie van de gemeente.

		Aan de overzijde bij de Gerrit van Assendelfstraat 15 zal eveneens een woongebouw gerealiseerd worden van vier bouwlagen. Hiermee wordt de entree naar het centrum geaccentueerd. In eerste instantie is uitgegaan van afwisselend 4 en 5 bouwlagen. Na een bewonersavond is besloten om het perceel anders in te delen en is besloten om maximaal 4 bouwlagen toe te staan. Daardoor worden er niet 38 maar 32 sociale koopwoningen (in de vorm van appartementen) gerealiseerd. Om het dorpse karakter te behouden en te versterken wordt desgewenst het lange bouwblok opgeknipt in 3 kleinere blokken. Hierdoor ontstaat een samenhang tussen de vier bouwblockjes. Hoewel ter plaatse dus 4 bouwlagen worden toegestaan, is de bouwhoogte gemaximeerd op 12 meter. Daarbij is rekening gehouden met reeds bestaande bebouwing/bebouwingmogelijkheden aan de Gerrit van Assendelfstraat, waarbij geldt dat de bouwhoogte van bebouwing aan bijvoorbeeld de Gerrit van Assendelfstraat 2 t/m 24 14 meter bedraagt. Ook op de Gerrit van Assendelfstraat 26 en de bebouwing aan de overzijde van de Gerrit van Assendelfstraat (ter hoogte van nummer 17) bedraagt de maximum bouwhoogte 10 meter. In zoverre sluit de bouwhoogte aan bij de reeds bestaande bouwhoogte aan de Gerrit van Assendelfstraat. Tot slot geldt dat de goothoogte op 9 meter gemaximeerd is, waardoor de bouwvolumen worden beëindigd met appartementen in een kapconstructie. De laatste bouwlaag loopt zodoende naar achter weg, waardoor de bebouwing goed past binnen de bestaande planologische mogelijkheden op de omliggende percelen. Gelet op de maximering van de bouwhoogte, die aansluit op de omgeving, en het hanteren van een kapconstructie is van een aantasting van het dorpse karakter geen sprake.
1.2	De bewoners aan de achterzijde van het te bouwen appartementencomplex verliezen hun privacy door de nieuwe woningen.	Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is besloten om niet alleen de bouwhoogte te verlagen, maar ook om het gebouw anders op het perceel te positioneren. Daarmee wordt de bebouwing aan de Poelenburglaan in dezelfde lijn gebouwd als de bestaande woningen aan de Poelenburglaan 1 – 5, zodat de aantasting van de privacy beperkt dan wel nihil is.
1.3	Direct naast de woning aan de Poelenburglaan 1 komt een gebouw van 12 meter hoog, hetgeen een onwenselijke	Het huidige bestemmingsplan 'Centrum Heemskerk' maakt ter hoogte van de achtertuin van de woningen aan de Poelenburglaan bebouwing mogelijk voor grootschalige detailhandel met een hoogte van 8 meter. De bebouwing in

	ontwikkeling is.	het voorliggend bestemmingsplan is weliswaar hoger maar bevindt zich voornamelijk ter hoogte van de woningen aan de Poelenburglaan (sluit daar als gezegd op aan) en in mindere mate ter hoogte van de tuinen. In zoverre leidt het nieuwe plan tot een verschuiving van het bouwvolume en een beperkte toename van de hoogte, maar wordt het bouwvolume op een ander deel van het perceel gerealiseerd waardoor de impact beperkt blijft.
--	------------------	--

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2. Zienswijze 2: bewoner Gerrit van Assendelftstraat 26a

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
2.1	Het te bouwen appartementencomplex vormt een te kolossaal gebouw in de smalle en karakteristieke straat.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 1.1.
2.2	Het heeft bovendien grote consequenties voor de privacy van reclamant. Er wordt voorgesteld om het bouwblok aan te passen naar 3 woonlagen.	De bebouwing wordt aan de overzijde van de Poelenburglaan – op circa 17 meter – van het perceel van reclamant gerealiseerd. Bovendien geldt dat aan de zijde van het perceel van reclamant de boom aan de Poelenburglaan behouden blijft en bovendien sprake is van een doorgang naar het achterliggende parkeerterrein. Dit betekent dat er ter hoogte van ongeveer de tuin van reclamant geen sprake is van bebouwing. Gelet op de situering van het bouwvlak en in aanmerking genomen de aanwezige begroeiing is van een (onaanvaardbaar) verlies aan privacy geen sprake.
2.3	Reclamant voorziet een parkeerprobleem, waarbij 16 parkeerplaatsen ten opzichte van 32 woningen als te weinig wordt geacht. Ook gelet hierop is verzocht om het bouwblok aan te passen naar 3 woonlagen.	Voor de ontwikkeling aan de Gerrit van Assendelftstraat is onderzoek verricht naar de parkeerbehoefte. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij het bestemmingsplan. Uit het onderzoek volgt dat de parkeerbehoefte voor de sociale koopwoningen (in de vorm van appartementen) in totaal 42 bedraagt (zowel bewoners als bezoekers). Op eigen terrein worden 30 parkeerplaatsen (14 op het 'binnenterrein' en 16 nieuw te realiseren in de openbare ruimte) gerealiseerd. Om het parkeertekort (12 parkeerplaatsen) op te lossen is onderzocht in hoeverre de openbare ruimte restcapaciteit heeft. Uit de 'Technische Richtlijnen Parkeren Heemskerk' volgt dat een initiatiefnemer de gemeente kan verzoeken om gebruik te maken van restcapaciteit in de openbare ruimte. Dit is alleen mogelijk als de parkeerdruk in de openbare ruimte op het maatgevende moment, met toevoeging van de

		ontwikkeling, onder de 90% blijft. Uit de parkeerdrukmeting volgt dat er voldoende restcapaciteit is om het parkeertekort op te vangen en dat de parkeerdruk – op de drukste werkdagavond (donderdagavond) niet groter is dan 65%. De toekomstige parkeerdruk blijft zodoende ver onder de grenswaarde van 90% waarmee sprake is van een acceptabele parkeersituatie in de toekomst. Verder geldt dat het parkeren direct aan de weg beschikbaar blijft voor alle weggebruikers. De Gerrit van Assendelftstraat is echter wel een “blauwe zone”, waardoor de ontwikkeling, evenals het huidige parkeerterrein van de Aldi supermarkt, de parkeerdruk in het centrum ontlast. Het aspect parkeren vormt zodoende geen belemmering voor deze ontwikkeling.
--	--	--

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3. Zienswijze 3: Vomar Voordeelmarkt B.V. en Hoorne Vastgoed B.V. (vier zienswijzen)

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
3.1	Reclamanten richten zich tegen zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunningen. Zij menen dat het plan in strijd is met het beleid van de gemeente en de provincie, onder meer de Omgevingsverordening NH2020.	In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op het vigerende beleid van de provincie en de gemeente. Door reclamanten is niet naar voren gebracht op welke onderdelen het plan daarmee in strijd zou zijn. Door reclamanten is gesteld dat het plan in strijd is met de Omgevingsverordening NH2020. Dat is onjuist. De artikelen 6.13a, 6.13b en 6.13c bevatten regels over het mogelijk maken van nieuwe detailhandel of uitbreiding van detailhandel buiten bestaande winkelgebieden, op bedrijventerreinen en kantoorlocaties of in landelijk gebied. Deze regels zijn niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling, omdat deze wordt voorzien binnen een bestaand winkelgebied. De Waterwegen is in de 'Regionale Detailhandelsvisie IJmond' namelijk aangewezen als een bestaand kansrijk winkelgebied. Daarnaast is de Waterwegen geen bedrijventerrein in de zin van de Omgevingsverordening NH2020, maar een gebied met een gemengde bestemming. Daarnaast gaat de verplaatsing uit van minder dan 1500 m² winkelvloeroppervlak (i.c. 1229 m² WVO) en de toename van het winkelvloeroppervlak bedraagt minder dan 500 m² (i.c. 1229 m² – 776 m² = 453 m²). Dit betekent dat de regels ten aanzien van detailhandel uit de Omgevingsverordening niet op deze ontwikkeling

		van toepassing zijn. De toelichting wordt op dit punt aangepast.
3.2	Reclamanten menen dat sprake is van strijd met (onder meer) de Wet Luchtkwaliteit.	In de toelichting bij het bestemmingsplan is het verrichte onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd. In dit verband geldt dat voor de locatie aan de Gerrit van Assendelftstraat sprake is van een verbetering, doordat het verkeer aldaar afneemt. De gevolgen voor die locatie zijn derhalve positief. Voor wat betreft de situatie aan de Rijksstraatweg is onderzoek verricht. De beperkte toename aan verontreiniging als gevolg van het extra verkeer blijft ruim onder de gestelde grenswaarden. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.
3.2	Reclamanten zijn voorts van mening dat er problemen zullen ontstaan met de verkeersafwikkeling en er een parkeertekort ontstaat.	Ten aanzien van het aspect verkeer is onderzoek gedaan naar de toename aan verkeersgeneratie. Voor de ontwikkeling aan de Gerrit van Assendelftstraat is geconcludeerd dat sprake is van een verkeersafname waardoor de verkeersafwikkeling ter plaatse verbeterd. Ten aanzien van de Rijksstraatweg is sprake van een verkeerstoename, maar uit onderzoek blijkt dat de verkeersgeneratie geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeersafwikkeling ter plaatse. Aan de planregels wordt een artikel toegevoegd dat bepaald dat het bruto vloeroppervlak van de supermarkt aan de Rijksstraatweg ten hoogste 1.868 m² mag bedragen. Ten aanzien van het aspect parkeren geldt dat voor het parkeren aan de Rijksstraatweg sprake is van een overschot ten opzichte van de parkeerbehoefte, waardoor sprake is van voldoende parkeeraanbod op eigen terrein. Voor de ontwikkeling aan de Gerrit van Assendelftstraat wordt voor wat betreft het parkeren verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.3.
3.3	Reclamanten stellen voorts dat specifiek ten aanzien van de omgevingsvergunning onvoldoende rekening is gehouden met de stikstofdepositie op het Natura-2000 gebied.	In het kader van gebiedsbescherming is voor beide locaties een berekening naar stikstofdepositie in de bouwfase en de gebruiksfase verricht. Het onderzoek is als bijlage 9 en 10 bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Ten aanzien van beide locaties is geconcludeerd dat het projecteffect op Natura 2000-gebieden 0,00 mol/ha/j bedraagt en derhalve is er geen sprake van een significant negatief effect op dat gebied. Het aspect stikstof staat zodoende aan de ontwikkeling niet in de weg.

		Aan de planregels wordt een artikel toegevoegd dat bepaald dat het bruto vloeroppervlak van de supermarkt aan de Rijksstraatweg ten hoogste 1.868 m² mag bedragen.
3.4	Reclamanten menen tot slot dat er geen marktruimte is voor een supermarkt met de beoogde omvang en is in strijd met eerdere toezeggingen van de gemeente.	Een onderzoek naar de behoefte voor de beoogde ontwikkeling aan de Rijksstraatweg is niet verplicht, omdat het plan niet voorziet in een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden. Desalniettemin is er onderzoek gedaan naar de behoefte aan de beoogde ontwikkeling. Dit rapport is als bijlage 1 en 2 bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit de onderzoeken blijkt dat binnen de bestaande winkelvoorraad geen mogelijkheden bestaan een supermarkt van de beoogde omvang te exploiteren. De beoogde behoefte kan dus niet worden opgevangen binnen de leegstand in de gemeente, terwijl er wel behoefte bestaat aan de ontwikkeling. Het concept van een discount supermarkt heeft een aanvullende functie ten opzichte van de full-service supermarkt. De supermarktstructuur kan bovendien met de ontwikkeling worden versterkt: het effect van de ontwikkeling op de gemiddelde vloerproductiviteit van andere supermarkten is nihil. Geconcludeerd kan worden dat met de beperkte uitbreiding van de supermarkt geen negatieve effecten in de vorm van relevante leegstand zijn te verwachten. Hiermee wordt bedoeld: de leegstand die ook een (direct) negatief effect heeft op het functioneren van omliggende winkels. Het is verder onduidelijk op welke eerdere toezeggingen reclamant doelt. De toelichting wordt op dit punt aangepast.
3.5	De planregels zijn niet toegespitst op de vestiging van een discount-supermarkt, terwijl in het onderzoek naar de behoefte daar wel van is uitgegaan.	Op grond van de planregels is het toegestaan om een supermarkt te vestigen. De raad heeft voor de behoefte van de beoogde ontwikkeling echter de behoefte van een supermarkt in kaart gebracht. Vooropgesteld geldt dat dit behoefteonderzoek wettelijk niet verplicht is, omdat de ontwikkeling geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Verder geldt dat de raad in redelijkheid is uitgegaan van de representatieve invulling van de maximale mogelijkheden van het plan, namelijk een discountsupermarkt. De onderzoeken zijn als bijlage 1 tot en met 3 bij de toelichting gevoegd. In

		de onderzoeken wordt geconcludeerd dat de toevoeging van een discount supermarkt kan worden gezien als een aanvulling op de al in het gebied aanwezige reguliere supermarkten.
3.6	De ontwikkeling aan de Rijksstraatweg 30 betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het nut en de behoefte daarvan zijn niet in kaart gebracht.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 3.4.
3.7	De vestiging van een supermarkt aan de Rijksstraatweg 30 is in strijd met het gemeentelijk beleid, omdat dat gebied is aangemerkt als een bedrijventerrein en niet bestemd is voor detailhandel.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 15.4.
3.8	De vestiging van nieuwe detailhandel op de locatie Rijksstraatweg 30 is in strijd met de Regionale Structuurvisie Detailhandelsvisie IJmond.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 15.3.
3.9	De ontwikkeling aan de Rijksstraatweg zal verkeersonveilige situaties veroorzaken.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 12.3.
3.10	Ten onrechte wordt ervan uitgegaan dat het niet nodig zou zijn om een MER op te stellen.	Uit de aanmeldingnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, die als bijlage 16 bij de toelichting is gevoegd, volgt dat het voorliggende plan niet leidt tot aanzienlijke milieugevolgen. Om deze reden volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Reclamanten hebben niet aangegeven waarom zij het oneens zijn met deze conclusie.

Conclusie: deze zienswijze leidt wel tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4. Zienswijze 4: bewoner Gerrit van Assendelftstraat 15

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
4.1	Reclamant stelt dat de hoogte van appartementencomplex in strijd is met het huidige bestemmingsplan en verzoekt het plan gewijzigd vast te stellen door het bouwblok aan te passen naar 3 woonlagen.	Het klopt dat de hoogte van het beoogde appartementencomplex hoger is dan dat het bestemmingsplan 'Centrum Heemskerk' toestond. Dat is een van de redenen waarom het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan maakt daarbij een hoger bouwwerk mogelijk (tot maximaal 12 meter), waarbij dat eerst maximaal 8 meter was. Tegelijkertijd mag de goothoogte van het nieuwe bouwwerk niet hoger

		worden gerealiseerd dan op 9, waardoor de laatste bouwlaag met een kapconstructie moet worden gerealiseerd. Deze hoogtes sluiten aan bij reeds bestaande bouwhoogtes in de directe omgeving. Daarbij geldt bovendien de grote behoefte aan nieuwe woningen, waardoor het wenselijk wordt geacht om ter plaatse 4 bouwlagen te realiseren en dus niet aan de wens van reclamant tegemoetgekomen kan worden.
4.2	Uit de daglichtstudie volgt dat een ongunstige situatie ontstaat voor reclamant.	Het pand van reclamant is gelegen aan de overzijde van de Gerrit van Assendelftstraat op een afstand van circa 14 meter van het te realiseren bouwwerk. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan de Gerrit van Assendelftstraat is een daglichtstudie uitgevoerd. Daaruit volgt dat de nieuwbouw van het appartementencomplex geen effect heeft op de bezonning en de lichtinval op het pand van reclamant.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.5. Zienswijze 5: bewoner Zaalberglaan 29

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
5.1	Reclamant stelt dat de hoogte van het appartementencomplex in strijd is met het huidige bestemmingsplan en verzoekt het plan gewijzigd vast te stellen door het bouwblok aan te passen naar 3 woonlagen.	Het klopt dat de hoogte van het beoogde appartementencomplex hoger is dan dat het bestemmingsplan 'Centrum Heemskerk' toestond. Dat is een van de redenen waarom het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan maakt daarbij een hoger bouwwerk mogelijk (tot maximaal 12 meter), waarbij dat eerst maximaal 8 meter was. Tegelijkertijd mag de goothoogte van het nieuwe bouwwerk niet hoger worden gerealiseerd dan op 9 meter, waardoor de laatste bouwlaag met een kapconstructie moet worden gerealiseerd. Deze hoogtes sluiten aan bij reeds bestaande bouwhoogtes in de directe omgeving. Daarbij geldt bovendien de grote behoefte aan nieuwe woningen, waardoor het wenselijk wordt geacht om ter plaatse 4 bouwlagen te realiseren en dus niet aan de wens van reclamant tegemoetgekomen kan worden.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.6. Zienswijze 6: bewoner Zaalberglaan 21

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
6.1	Reclamant stelt dat de bouwhoogte van het	In de gemeente Heemskerk bestaat een grote behoefte aan betaalbare (koop)woningen. Dat is de reden om op

	appartementencomplex resulteert in een aantasting van de privacy en het karakter van de omgeving.	deze locatie het aantal woningen te optimaliseren. In eerste instantie is daarbij uitgegaan van afwisselend 4 en 5 bouwlagen. Na een bewonersavond is besloten om het perceel anders in te delen en om maximaal 4 bouwlagen toe te staan. Daardoor worden er niet 38 maar 32 sociale koopwoningen (in de vorm van appartementen) gerealiseerd. Om het dorpse karakter te behouden en te versterken wordt desgewenst het lange bouwblok opgeknipt in 3 kleinere blokken. Hierdoor ontstaat een samenhang tussen de vier bouwblockjes. Hoewel ter plaatse dus 4 bouwlagen worden toegestaan, is de bouwhoogte gemaximeerd op 12 meter. Verder geldt dat de goothoogte op 9 meter gemaximeerd is, waardoor de bouwvolumen worden beëindigd met appartementen in een kapconstructie. De laatste bouwlaag loopt zodoende naar achter weg, waardoor de bebouwing goed past binnen de bestaande planologische mogelijkheden op de omliggende percelen. Gelet op de maximering van de bouwhoogte, die aansluit op de omgeving, en het hanteren van een kapconstructie is van een aantasting van het dorpse karakter geen sprake. Bij het ontwerp en de positionering is ook rekening gehouden met de privacy. Door de bebouwing in dezelfde lijn te bouwen als de bestaande woningen aan de Poelenburglaan 1-5, zal de aantasting van de privacy voor de woningen aan de Zaalberglaan beperkt dan wel nihil zijn.
6.2	Het schetsplan biedt onvoldoende duidelijkheid over ontwerpaspecten van het appartementencomplex.	Het ontwerpbestemmingsplan strekt slechts tot het treffen van een juridisch-planologische regeling om (onder andere) aan de Gerrit van Assendelftstraat woningbouw mogelijk te maken. Met het plan wordt het op de locatie toegestaan om maximaal 32 woningen te realiseren. De precieze invulling en ontwerp van de woningen zullen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning worden getoetst.
6.3	Het appartementencomplex wijkt qua schaal en ontwerp af van het principe dat het ontwerp in lijn moet zijn met het behoud van het dorpse karakter.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 1.1.
6.4	Het initiatief leidt tot parkeerproblematiek. De parkeerdruk neemt exponentieel toe met gevolgen voor de omgeving. Het	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 2.3.

	parkeeronderzoek is niet representatief, een realistische inschatting zou ertoe leiden dat de bezettingsgraad ruim boven de gerapporteerde 65% uitkomt. De aanleg van een parkeergarage lijkt een oplossing. Tot slot is het – op vrijdag – essentieel dat het parkeerterrein openbaar beschikbaar blijft om te voorkomen dat het centrumverkeer volledig wordt afgewenteld op de woonwijken.	
--	--	--

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.7. Zienswijze 7: bewoner Zaalberglaan 23

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
7.1	Reclamant stelt dat de bouwhoogte van het appartementencomplex resulteert in een aantasting van de privacy en het karakter van de omgeving.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 6.1.
7.2	Het schetsplan biedt onvoldoende duidelijkheid over ontwerpaspecten van het appartementencomplex.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 6.2.
7.3	Het appartementencomplex wijkt qua schaal en ontwerp af van het principe dat het ontwerp in lijn moet zijn met het behoud van het dorpse karakter.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 1.1.
7.4	Het initiatief leidt tot parkeerproblematiek. De parkeerdruk neemt exponentieel toe met gevolgen voor de omgeving. Het parkeeronderzoek is niet representatief, een realistische inschatting zou ertoe leiden dat de bezettingsgraad ruim boven de gerapporteerde 65% uitkomt. De aanleg van een parkeergarage lijkt een	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 2.3.

	oplossing. Tot slot is het – op vrijdag – essentieel dat het parkeerterrein openbaar beschikbaar blijft om te voorkomen dat het centrumverkeer volledig wordt afgewenteld op de woonwijken.	
--	---	--

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.8. Zienswijze 8: bewoner Poelenburglaan 7

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
8.1	Reclamant stelt dat de bouwhoogte van het appartementencomplex resulteert in een aantasting van de privacy en het karakter van de omgeving.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 1.1. en 1.2.
8.2	Het schetsplan biedt onvoldoende duidelijkheid over ontwerpaspecten van het appartementencomplex.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 6.2.
8.3	Het appartementencomplex wijkt qua schaal en ontwerp af van het principe dat het ontwerp in lijn moet zijn met het behoud van het dorpse karakter.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 1.1.
8.4	Het initiatief leidt tot parkeerproblematiek. De parkeerdruk neemt exponentieel toe met gevolgen voor de omgeving. Het parkeeronderzoek is niet representatief, een realistische inschatting zou ertoe leiden dat de bezettingsgraad ruim boven de gerapporteerde 65% uitkomt. De aanleg van een parkeergarage lijkt een oplossing. Tot slot is het – op vrijdag – essentieel dat het parkeerterrein openbaar beschikbaar blijft om te voorkomen dat het centrumverkeer volledig wordt afgewenteld op de woonwijken.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 2.3.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.9. Zienswijze 9: bewoner Poelenburglaan 1

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
9.1	De hoogte van het appartementencomplex is in strijd met het huidige bestemmingsplan.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 4.1.
9.2	De bewoners aan de achterzijde van het appartementencomplex raken hun privacy kwijt door de nieuw te bouwen appartementen.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 1.2.
9.3	Er komt een muur van 12 meter hoog naast mijn huidige woning te staan, waardoor de woning en tuin in de ochtenduren volledig in de schaduw ligt en een zeer beklemmend gevoel oplevert.	Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan de Gerrit van Assendelftstraat is een daglichtstudie uitgevoerd. Daaruit volgt dat de nieuwbouw van het appartementencomplex geen effect heeft op de bezonning en de lichtinval op het pand of de tuin van reclamant. De woning van reclamant is gelegen ten westen van het beoogde appartementencomplex, terwijl er enkel slagschaduw ten noorden en oosten van het appartementencomplex zal zijn.
9.4	Reclamant verzoekt het bouwplan te verlagen tot 3 bouwlagen.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 4.1.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.10. Zienswijze 10: Bewoner Zaalberglaan 27

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
10.1	Reclamant stelt dat de hoogte van het appartementencomplex in strijd is met het huidige bestemmingsplan en verzoekt het plan gewijzigd vast te stellen door het bouwblok aan te passen naar 3 woonlagen.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 6.1.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.11. Zienswijze 11: Bewoner Poelenburglaan 6 (twee zienswijzen)

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
11.1	Reclamant stelt dat de	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt

	bouwhoogte van het appartementencomplex resulteert in een aantasting van de privacy en het karakter van de omgeving.	verwezen naar de beantwoording onder nummer 1.1.
11.2	Het schetsplan biedt onvoldoende duidelijkheid over ontwerpaspecten van het appartementencomplex.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 6.2.
11.3	Het appartementencomplex wijkt qua schaal en ontwerp af van het principe dat het ontwerp in lijn moet zijn met het behoud van het dorpse karakter.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 1.1.
11.4	Het initiatief leidt tot parkeerproblematiek. De parkeerdruk neemt exponentieel toe met gevolgen voor de omgeving. Het parkeeronderzoek is niet representatief, een realistische inschatting zou ertoe leiden dat de bezettingsgraad ruim boven de gerapporteerde 65% uitkomt. De aanleg van een parkeergarage lijkt een oplossing. Tot slot is het – op vrijdag – essentieel dat het parkeerterrein openbaar beschikbaar blijft om te voorkomen dat het centrumverkeer volledig wordt afgewenteld op de woonwijken.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 2.3.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.12. Zienswijze 12: Bewoners Pad Acker 14

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
12.1	Er is geen behoefte aan een extra supermarkt in de omgeving van de Rijksstraatweg.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 3.4.
12.2	Het is onzorgvuldig om twee ontwikkelingen die los van elkaar staan aan elkaar te koppelen.	Het ontwerpbestemmingsplan strekt tot het treffen van een juridisch-planologische regeling om enerzijds een supermarkt te kunnen realiseren en anderzijds op de huidige locatie van de supermarkt

		woningbouw te realiseren. Om de woningbouw aan de Gerrit van Assendelftstraat te kunnen realiseren, moet de supermarkt verplaatsen. De ontwikkelingen houden daarmee met elkaar verband.
12.3	Reclamant vreest voor een toename van verkeer rondom de Rijksstraatweg, wat voor onveilige situaties kan zorgen. Een onderzoek naar de verkeersafwikkeling ontbreekt bij het ontwerpbestemmingsplan.	Voor de ontwikkeling aan de Rijksstraatweg is onderzoek gedaan naar de verkeerskundige effecten. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij het bestemmingsplan. De raad dient daarbij te beoordelen of de verkeerskundige effecten van een ontwikkeling of de toename in het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling en de afwikkeling daarvan uit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is. Uit het verkeerskundig onderzoek volgt dat de extra verkeersgeneratie als gevolg van de vestiging van de supermarkt aan de Rijksstraatweg op een gemiddelde werkdag circa 1.442 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedraagt. Tijdens het drukste ochtendspitsuur worden in totaal 28 extra motorvoertuigbewegingen verwacht. In het drukste avondspitsuur worden er in totaal 114 extra motorvoertuigbewegingen verwacht. In het verkeerskundig onderzoek is onderzocht of deze toename aanvaardbaar is. Een indicator voor het beoordelen van de kwaliteit van de verkeersafwikkeling is de gemiddelde verliestijd. Op basis van het uitgevoerde verkeersonderzoek blijkt dat de toename aan verkeersgeneratie geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeersafwikkeling ter plaatse. Uit de berekening blijkt dat de maximale verliestijd per kruispunttak 9 tot 12 seconden bedraagt. De verliestijd is niet te beschouwen als een noemenswaardige toename en blijft bovendien onder de algemene grenswaarden. Er blijft derhalve sprake van een goede verkeersafwikkeling. Ook de verkeersveiligheid rondom de ontwikkeling zal niet verslechteren. Het fietspad wordt zodanig verschoven dat er voldoende opstelplaats is voor de auto om bij het inrijden en het uitrijden rekening te houden met voetganger en fietser. De auto kan zich hierdoor tussen het fiets-/voetpad en de rijbaan opstellen, waardoor het in-/uitrijden in 2 etappes kan plaatsvinden. De veiligheid van de bestaande rotonde is geborgd. De rotonde is heel overzichtelijk en heeft een heel duidelijk afgescheiden fietspad met twee rijstroken, waarbij de fietser voorrang heeft. Het

		plan leidt daardoor niet tot een verkeersonveilige situaties. Het aspect verkeer vormt zodoende geen belemmering voor deze ontwikkeling.
12.4	De extra supermarkt zal extra sluipverkeer in de omliggende woonwijken veroorzaken.	Uit het verkeerskundige onderzoek volgt dat het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van de ontwikkeling slechts beperkt toeneemt (In het drukste avondspitsuur worden er in totaal 114 extra motorvoertuigbewegingen verwacht). Gezien de lengte van de veronderstelde te nemen alternatieve route, anders dan over de Rijksweg (de sluiproute), is het niet waarschijnlijk dat er sprake zal zijn van overlast van sluipverkeer door de omliggende buurten.
12.5	De supermarkt zal extra vrachtverkeer veroorzaken met de daarbij behorende geluids- en geuroverlast, ook in de late avond- of vroege ochtenduren.	De supermarkt zal driemaal per dag bevoorraad worden met één vrachtwagen. Daarnaast komt voor de winkelopeningstijd de broodwagen, rond de middag en tegen de avond komen de versproducten respectievelijk de kruidenierswaren. Volgens de raad leidt het plan niet tot onaanvaardbare geluids- of geuroverlast.
12.6	Reclamant vreest voor overlast door hangjongeren op het parkeerterrein van de supermarkt.	Op dit moment is er op het perceel reeds een parkeerterrein aanwezig voor het autobedrijf. Het is niet waarschijnlijk dat de komst van de supermarkt zal leiden tot een toename van overlast door hangjongeren. Verder geldt dat dat een kwestie is van handhaving is en niet een ruimtelijk aspect dat in het kader van de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan een rol speelt.
12.7	De supermarkt zal voor zwerfafval in de omgeving zorgen.	De bedachte containers voor grondstoffen zijn gesitueerd achter de aarden wal bij de Water acker. Daarnaast wordt het parkeerterrein voorzien van meerdere bomen, waardoor deze omgeving beschut is van wind en zon. Zwerfafval zal niet snel het parkeerterrein verlaten door de bedachte inrichting. Bovendien zijn met de ontwikkelaar afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst om het afval tot een minimum te beperken.
12.8	Het autobedrijf heeft aangegeven niet weg te willen van de locatie. Het gemeentebestuur heeft hierover geen enkele zeggenschap.	Het ontwerpbestemmingsplan strekt slechts tot het treffen van een juridisch-planologische regeling om aan de Rijksweg een supermarkt mogelijk te maken. In zoverre leidt het ontwerpbestemmingsplan niet tot het 'wegbestemmen' van het autobedrijf. Het gebruik van de gronden voor de vestiging van het autobedrijf blijft ook op grond van het ontwerpbestemmingsplan mogelijk.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.13. Zienswijze 13: Bewoner Zaalberglaan 25

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
13.1	De hoogte van het nieuw te bouwen appartementencomplex is in strijd met het huidige bestemmingsplan.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 4.1.
13.2	De bewoners aan de achterzijde van het appartementencomplex raken hun privacy kwijt door de nieuw te bouwen appartementen.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 6.1.
13.3	Reclamant verzoekt het plan gewijzigd vast te stellen door het bouwblok aan te passen naar 3 woonlagen.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 4.1.
13.4	Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 2.3.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.14. Zienswijze 14: Bewoners Gerrit van Assendelftstraat 23A, 25, 25A, 25B, 36A, 36B, 36C, 36C en Karshoffstraat 2 en 4

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
14.1	De hoogte van het appartementencomplex is te hoog en doet afbraak aan het dorpse karakter.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 1.1.
14.2	Reclamanten vrezen voor parkeeroverlast door de realisering van het appartementencomplex.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 2.3.
14.3	Reclamanten betreuen het verdwijnen van de Aldi supermarkt uit de woonkern.	De verplaatsing van de Aldi-supermarkt is noodzakelijk voor de levensvatbaarheid van het filiaal. Het filiaal heeft een verkoopoppervlakte van slechts 776 m ² en is daarmee te klein geworden om het volledige assortiment van ca. 1200 artikelen goed te presenteren. Het filiaal ligt aan de rand van het centrum van Heemskerk aan een relatief smalle toegangsweg naar het centrum. Het manoeuvreren van de vrachtwagen t.b.v. het bevoorraden van de winkel gaat niet geheel verkeersveilig omdat de winkel moeilijk bereikbaar is. De behoefte aan uitbreiding en modernisering met de

		inbouw van het nieuwste winkelconcept met meer vers aanbod en de noodzaak tot nieuwbouw vormen de redenen om opnieuw te investeren. De matige bereikbaarheid en de beperkte mogelijkheid tot uitbreiden van de winkel en het parkeren zijn de redenen om uit te zien naar een alternatieve locatie. De huidige locatie biedt ruimtelijk gezien deze mogelijkheden niet.
--	--	---

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.15. Zienswijze 15: Dekamarkten B.V., Marlo Europassage B.V. en Dreef Beheer B.V. (twee zienswijzen)

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
15.1	Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking, omdat de behoefte niet inzichtelijk is gemaakt.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 3.4.
15.2	Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de Omgevingsverordening NH2020.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 3.1.
15.3	Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de Regionale Detailhandelsvisie, omdat een nieuwe solitaire supermarkt mogelijk wordt gemaakt op een bedrijventerrein, buiten de bestaande winkelgebieden, zonder dat dit regionaal is afgestemd.	In de Regionale Detailhandelsvisie IJmond worden twee hoofdpunten geformuleerd: het reduceren van winkelmeters en focus op de kansrijke winkelgebieden. Uitbreiding van detailhandel mag alleen onder voorwaarden en in kansrijke winkelgebieden. In de Detailhandelsvisie de Rijksweg aangewezen als een PDV-locatie (perifere detailhandelsvestigingen). Als een kansrijk winkelgebied. Deze kansrijke winkelgebieden vormen de toekomstige hoofdwinkelstructuur van de IJmond. Het voorliggende plan maakt het mogelijk dat een supermarkt met ten hoogste 1.868 m² winkelvloeroppervlakte wordt gevestigd aan de Rijksweg, dat als gezegd als kansrijk winkelgebied is aangewezen. In de Detailhandelsvisie is een stappenplan voor het regionaal advieskader opgenomen. Daaruit volgt dat plannen tot 1.500 m² wvo, die worden gerealiseerd in een kansrijk winkelgebieden niet voor een advies voorgelegd hoeven te worden als de toename per saldo kleiner is dan 500 m². De verplaatsing gaat uit van minder dan 1500 m² winkelvloeroppervlak (i.c. 1229 m² WVO) en

		de toename van het winkelvloeroppervlak bedraagt minder dan 500 m² (i.c. 1229 m² – 776 m² = 453 m²). Wel geldt er een meldingsplicht, waaraan is voldaan. Het voorliggende plan is daarmee in overeenstemming met de Regionale Detailhandelsvisie IJmond. De toelichting wordt op dit punt aangepast.
15.4	Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de Omgevingsvisie Heemskerk.	Volgens reclamant is het voorliggende plan in strijd met de Omgevingsvisie Heemskerk, omdat daaruit volgt dat op bedrijventerreinen geen nieuwe detailhandel mogelijk gemaakt mag worden. Daarbij wordt verwezen naar pagina 79 van de Omgevingsvisie, waarin het provinciaal beleid wordt toegelicht. Op grond van provinciaal beleid wordt De Waterwegen echter niet aangemerkt als een bedrijventerrein, maar als een gebied met een gemengde bestemming en tevens als kansrijk winkelgebied (zie in dit verband ook de het antwoord bij 3.1). De Waterwegen richt zich voornamelijk op (grootschalige) detailhandelsbedrijven. Op dit moment is er al een XL-supermarkt gevestigd. Er is dus al sprake van een sterk detailhandelscluster. Verder volgt uit de beantwoording onder nummers 15.2 en 15.3 dat het ontwerpbestemmingsplan niet in strijd is met provinciaal beleid. Bij het opstellen van de Omgevingsvisie Heemskerk is het beleid van de provincie als vertrekpunt gehanteerd. De raad acht de beoogde locatie geschikt voor een discountsupermarkt. In de Omgevingsvisie wordt ingezet op krimp van het winkelareaal. Om te voorkomen dat dit willekeurig plaatsvindt wordt er gestuurd op de locaties waar winkels kunnen verdwijnen. Daarbij wordt ingezet op krimp aan de uitlopers van het centrum. Wat in dit verband van belang is, aangezien de verplaatsing van de supermarkt de locatie aan de Gerrit van Assendelftstraat 32 vrijkomt en benut kan worden voor woningbouw. De toelichting wordt op dit punt aangepast.
15.5	De planregels zijn niet toegespitst op de vestiging van een discount-supermarkt, terwijl de plantoelichting daar wel van uitgaat.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 3.5.
15.6	Het stikstofonderzoek gaat ten onrechte niet uit van de	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 2.3.

	maximale planologische invulling van het plan. Het stikstofonderzoek stelt de gebruiksfase te rooskleurig voor.	
15.7	De gevolgen voor overige ruimtelijke effecten (zoals geluid, luchtkwaliteit, verkeer en parkeren) zijn onvoldoende onderzocht. Er wordt uitgegaan van een supermarkt van 1.868 m ² , terwijl het bestemmingsplan veel meer mogelijk maakt.	Aan de planregels wordt een artikel toegevoegd dat bepaald dat het bruto vloeroppervlak van de supermarkt aan de Rijksstraatweg ten hoogste 1.868 m ² mag bedragen.
15.8	De vestiging van de supermarkt aan de Rijksstraatweg zal leiden tot verkeersonveilige situaties.	Voor beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording die is gegeven onder nummer 2.3 en 12.3.

Conclusie: deze zienswijze leidt wel tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.16. Zienswijze 16: Motorhuis B.V.

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
16.1	Reclamant stelt zich op het standpunt dat het gebruik van de gronden als autobedrijf ten onrechte is wegbestemd.	Er is geen sprake van het wegbestemmen van de mogelijkheid om op de locatie een autobedrijf te vestigen. Op grond van de planregels zijn de gronden onder andere bestemd voor bedrijven, waaronder een autobedrijf. Het bestemmingsplan maakt het slechts mogelijk om ter plaatse óók een supermarkt toe te staan.
16.2	Volgens reclamant staat het niet vast dat de nieuwe bestemming binnen een redelijke termijn zal worden verwezenlijkt.	Aldi heeft met de grondeigenaar van het perceel aan de Rijksstraatweg schriftelijke afspraken gemaakt ter realisering van de supermarkt. Eventuele huurrechtelijke geschillen met de huidige huurder van het pand staan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. Het enkele feit dat de Motorhuis niet wenst mee te werken aan de huurbeëindiging, is geen aanleiding voor het oordeel dat op voorhand aannemelijk moet worden geacht dat de huurovereenkomst niet binnen de planperiode van 10 jaar zal worden beëindigd.
16.3	De onderzoeken die ten grondslag liggen aan het ontwerpbestemmingsplan houden geen rekening met de andere doeleinden die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.	Het ontwerpbestemmingsplan maakt het slechts mogelijk dat de gronden aan de Rijksstraatweg 30 gebruikt mogen worden voor de realisering van een supermarkt. De overige functies waren reeds op grond van het vigerende bestemmingsplan toegestaan.

16.4	In het plan is niet geborgd dat de supermarkt op de locatie aan de Rijksstraatweg pas mag worden gerealiseerd als de supermarkt op de oude locatie is gesloten.	In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de ingebruikname van de supermarkt aan de Rijksstraatweg pas is toegestaan indien de bestaande bedrijfsactiviteiten aan de Gerrit van Assendelftstraat zijn beëindigd. Deze afspraak is tevens met de initiatiefnemer vastgelegd in de anterieure overeenkomst.
16.5	Volgens reclamant heeft de gemeenteraad ten onrechte geen rekening houden met haar belangen bij het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan, namelijk het gevolg dat zij met de vaststelling van het plan haar bedrijfsactiviteiten moet beëindigen.	Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat de gronden aan de Rijksstraatweg 30, naast de huidige gebruiksmogelijkheden, ook worden gebruikt voor de realisering van een supermarkt. Het is geen gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan dat Motorhuis al dan niet haar bedrijfsactiviteiten moet beëindigen. Dit is een civielrechtelijke aangelegenheid tussen haar en de verhuurder van de bedrijfsruimte.
16.6	Volgens reclamant is het onduidelijk welke functies op grond van het bestemmingsplan zijn toegestaan.	De mogelijkheden van de gronden zijn inzichtelijk gemaakt in artikel 3.1 van de planregels.
16.7	Motorhuis betwijfelt of sprake is van een aanvaardbare verkeerstoename.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 3.2. In aanvulling daarop geldt dat de ontwikkeling aan de Rijksstraatweg is gelegen tussen twee rotondes (Rijksstraatweg – De Smidse en Rijksstraatweg – Wateracker – N197). Op deze kruispunten is de grootste toename van verkeer te verwachten. Om de supermarkt te kunnen bereiken zullen de bezoekers immers gebruik moeten maken van één van de twee kruispunten. De verkeersafwikkeling op deze kruispunten is zodoende cruciaal om te beoordelen of het extra verkeer dat de toekomstige supermarkt zal veroorzaken goed kan worden afgewikkeld. Op basis van de berekende verkeersgeneratie is geconcludeerd dat er sprake blijft van een goede verkeersafwikkeling, óók in de toekomst na de ontwikkeling van de supermarkt aan de Rijksstraatweg. Met het verkeerskundige onderzoek is derhalve aangetoond dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de ontwikkeling en dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening
16.8	Volgens reclamant wordt in het akoestisch onderzoek uitgegaan van onjuiste veronderstellingen.	De gegevens die in het akoestisch onderzoek zijn gebruikt ten behoeve van de representatieve bedrijfssituatie zijn gebaseerd op gegevens van andere representatieve supermarkten. Uit het akoestisch onderzoek volgt verder dat ook als het twee keer zo druk wordt in de supermarkt (met twee keer zoveel

		autobewegingen en gebruik van de winkelwagens) er nog steeds wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Het ontwerpbestemmingsplan is daarmee wat betreft het onderdeel geluid in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. De toelichting wordt op dit punt aangepast.
16.9	Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de Omgevingsverordening NH2020	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 3.1.
16.10	Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de Regionale Detailhandelsvisie IJmond.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 15.3.
16.11	Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de Omgevingsvisie Heemskerk 2040.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 15.4.
16.12	De omgevingsvergunning heeft ten onrechte geen voorschriften opgenomen over wanneer de bouwwerkzaamheden mogen plaatsvinden, zoals uit de Quicksan blijkt.	Uit de zienswijze volgt niet duidelijk welke voorschriften volgens reclamant in de omgevingsvergunning opgenomen zouden moeten worden. In het geval reclamant hierbij heeft willen verwijzen naar de richtlijnen en maatregelen uit paragraaf 6.3 geldt dat initiatiefnemer een wettelijke zorgplicht heeft op grond van de Wnb.
16.13	Het college heeft ten onrechte een omgevingsvergunning verleend voor het aanleggen van een in- en uitrit. Op grond van artikel 2:12 lid 3 van de APV had deze vergunning geweigerd moeten worden.	Het toetsingskader voor de aangevraagde omgevingsvergunning volgt uit artikel 2.12, derde lid, van de APV. Daarin staat op welke gronden een omgevingsvergunning door het college kan worden geweigerd. Het college heeft beoordelingsruimte bij de beantwoording van de vraag, of een van de weigeringsgronden van artikel 2.12, derde lid, van de APV zich voordoet. Als een genoemde weigeringsgronden zich voordoet, moet een belangenafweging worden gemaakt. Het college heeft daarbij beleidsruimte.

Conclusie: deze zienswijze leidt wel tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.17. Zienswijze 17: Bewoner Gerrit van Assendelftstraat 32a (twee zienswijzen)

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
17.1	Het plan is onuitvoerbaar omdat een huurrechtelijke kwestie de verwezenlijking van de bestemming in weg staat.	Voor beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording die is gegeven onder nummer 16.2.
17.2	Het plan zal leiden tot parkeeroverlast, omdat de openbare parkeerplekken de	Voor beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording die is gegeven onder nummer 2.3.

	parkeerbehoefte van de nieuw te bouwen appartementen niet aan kunnen.	
17.3	De gemeente hoort in het kader van een goede ruimtelijke ordening andere mogelijke locaties te onderzoeken.	In het kader van het behoefteonderzoek naar de supermarkt is onderzoek gedaan naar geschikte alternatieve locaties. Deze bleken niet beschikbaar. Verder acht de raad de locatie van de huidige supermarkt zeer geschikt voor woningbouw.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.18. Zienswijze 18: Bewonersgroep Sybrands Acker 34 t/m 58

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
18.1	Reclamanten uiten hun zorgen dat de bezoekers van de supermarkt geen gebruik zullen maken van het bijbehorende parkeerterrein, maar hun auto zullen parkeren op de Water acker. Dit zal leiden tot gevaarlijke situaties, waardoor een parkeerverbod aldaar noodzakelijk lijkt.	De raad ziet geen aanleiding om te veronderstellen dat de bezoekers van de supermarkt geen gebruik zullen maken van de bij de supermarkt aangewezen parkeervoorzieningen en in plaats daarvan hun auto zullen parkeren op de Water Acker. Dit zou immers betekenen dat zij verder weg van de supermarkt geparkeerd zullen staan. De raad acht dit niet aannemelijk.
18.2	Als de achteringang wordt opengesteld voor bezoekers, zal dit leiden tot een toename van auto's op de Water acker en verkeersonveilige situaties veroorzaken.	De achteringang wordt niet opengesteld voor bezoekers die de winkel met de auto bezoeken, maar enkel voor bezoekers te voet of met de fiets en voor vrachtwagens voor de bevoorrading. De toelichting wordt op dit punt aangepast.
18.3	Reclamant is benieuwd hoe hoog de verlichting op het parkeerterrein zal zijn en in hoeverre dit zal zorgen voor lichtuitstraling naar de tuinen en woningen aan de Sybrands acker.	De lichtmasten van het parkeerterrein worden op een zodanige hoogte aangelegd dat de invloed op de woningen tot een minimum wordt beperkt. Op grond van artikel 3.2.2, onder d, van de planregels mogen de lichtmasten niet meer dan 9 meter bedragen. Verder zullen de gevelreclame en de lichtmasten uitgaan na sluiting van de winkel.
18.4	Reclamant is benieuwd of reclame-uitingen op het gebouw zullen worden aangebracht.	In het ontwerpbestemmingsplan is op verschillende manieren rekening gehouden met lichtvervuiling. Zo mag op grond van artikel 3.2.2, onder c van de planregels de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van reclame-uitingen niet meer dan 6 meter bedragen. Verder zal de reclameverlichting van de winkel en de verlichting van het buitenterrein worden uitgeschakeld met de sluiting van de winkel.
18.5	Reclamant is benieuwd of de huidige afscheiding van planten	De bestaande aarden wal en de bestaande poort blijven gehandhaafd. Wel wordt een doorgang voor

	behouden blijft.	voetgangers en fietsers in de aarden wal gemaakt.
18.6	Reclamant wil weten hoe de lucht in de bakruimte wordt gefilterd en afgezogen. Gevreesd wordt voor rook- en geuroverlast.	De bakoven zal slechts beperkt gebruikt worden. Bovendien zal gebruik worden gemaakt van een filter, waardoor van rook- en stankoverlast geen sprake zal zijn.
18.7	De supermarkt kent langere en ruimere openingstijden dan de autogarage.	Het klopt dat de supermarkt langere openingstijden kent dan de autogarage. Op grond van het huidige bestemmingsplan is het echter ook al mogelijk om een bedrijf te vestigen met ruimere openingstijden.

Conclusie: deze zienswijze leidt wel tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.19. Zienswijze 19: Bewonersgroep Waterakkers 1 en 2

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
19.1	De realisering van een supermarkt aan de Rijksstraatweg zal leiden tot een toename van verkeer door de omliggende woonwijken.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 12.4.
19.2	De realisering van een supermarkt aan de Rijksstraatweg zal leiden tot verkeersonveilige situaties in de omliggende woonwijken.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 12.3 en 16.8.
19.3	Om overlast te voorkomen moet in het plan worden vastgelegd dat de poort aan de Water acker alleen gebruikt mag worden door vrachtverkeer.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 18.2. De toelichting wordt op dit punt aangepast.
19.4	Om overlast te voorkomen wordt verzocht om de verlichting op het parkeerterrein niet boven de wal te laten uitkomen en de verlichting na sluitingstijd af te schakelen tot noodzakelijk niveau.	De lichtmasten van het parkeerterrein worden op een zodanige hoogte aangelegd dat de invloed op de woningen tot een minimum wordt beperkt. Op grond van artikel 3.2.2, onder d, van de planregels mogen de lichtmasten niet meer dan 9 meter bedragen. Verder zullen de gevelreclame en de lichtmasten uitgaan na sluiting van de winkel.
19.5	Om lichtvervuiling te voorkomen wordt verzocht om geen reclame-uitingen richting de woonwijk te bevestigen.	In het ontwerpbestemmingsplan is op verschillende manieren rekening gehouden met lichtvervuiling. Zo mag op grond van artikel 3.2.2, onder c van de planregels de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van reclame-uitingen niet meer dan 6 meter bedragen. Verder zal de reclameverlichting van de winkel en de verlichting van het buitenterrein worden uitgeschakeld met de sluiting van de winkel.

19.6	Reclamanten wensen meer duidelijkheid over het geluidsniveau van de airconditioning en welke maatregelen getroffen worden om het geluid tot een minimum te beperken.	De airconditioning van de te realiseren supermarkt dient te voldoen aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving. Indien omwonenden daarvan overlast ervaren, kan daarvoor een verzoek om handhaving worden ingediend. Gelet op de ligging van de toekomstige supermarkt op De Waterwegen, acht de raad het onaannemelijk dat het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast.
19.7	Reclamanten vragen zich af of het plan wel voldoet aan de wetgeving rondom CO ₂ -uitstoot in verband met de sloop van twee bedrijfspanen en de nieuwbouw van de supermarkt en het appartementencomplex.	In het kader van gebiedsbescherming is voor beide locaties een berekening naar stikstofdepositie in de bouwfase en de gebruiksfase verricht. Het onderzoek is als bijlage 9 en 10 bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Ten aanzien van beide locaties is geconcludeerd dat het projecteffect op Natura 2000-gebieden 0,00 mol/ha/j bedraagt en derhalve is er geen sprake van een significant negatief effect op dat gebied. Het aspect stikstof staat zodoende aan de ontwikkeling niet in de weg.

Conclusie: deze zienswijze leidt wel tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.20. Zienswijze 20: Bewoners Poelenburglaan 3

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
20.1	Reclamanten vrezen voor een aantasting van hun privacy door het te bouwen appartementencomplex.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 1.1 en 1.2.
20.2	Het appartementencomplex verandert ingrijpend het karakter van de omgeving.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 1.1.
20.3	Het schetsplan biedt onvoldoende duidelijkheid over cruciale ontwerpaspecten.	Het ontwerpbestemmingsplan strekt slechts tot het treffen van een juridisch-planologische regeling om aan de Gerrit van Assendelftstraat woningbouw mogelijk te maken. Voor de verdere uitvoering van het woningbouwproject zal een omgevingsvergunning voor bouwen aangevraagd worden.
20.4	De bouwhoogte en de massaliteit van het appartementencomplex dragen niet bij aan het behoud of de versterking van het dorpse karakter en zijn in tegenspraak met de visie van de gemeente voor een harmonieuze bebouwing.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 1.1.
20.5	De bestaande parkeerdruk zal	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt

	met het verdwijnen van de parkeerplekken op de Poelenbruglaan en de toename van het aantal woningen exponentieel toenemen. Dit is in strijd met de Omgevingsvisie 2020, die streeft naar voldoende parkeervoorzieningen op acceptabele loopafstand.	verwezen naar de beantwoording onder nummer 2.3.
20.6	Het parkeeronderzoek, dat geen metingen op vrijdag (marktdag) omvat) onderschat de parkeersituatie aanzienlijk. Een realistische schatting is dat op piekmomenten alle beschikbare parkeerplekken bezet zijn.	Binnen de gemeente wordt een hoge parkeerdruk op vrijdagmiddag, vanwege de weekmarkt, aanvaardbaar geacht. Dit betreft namelijk een kortdurende situatie, waarmee bij de planontwikkeling geen rekening hoeft te worden gehouden. Voor het parkeerdrukonderzoek is op een drietal momenten onderzoek gedaan naar de parkeervraag. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in tabel 1 van het parkeeronderzoek, welke is toegevoegd als bijlage 4 bij het bestemmingsplan. Dit betreft de feitelijke situatie. Reclamanten hebben niet geconcretiseerd waarom volgens hen de parkeerbehoefte een onderschatting is van de feitelijke situatie.
20.7	Volgens reclamant is het noodzakelijk om een parkeergarage aan te leggen, om te voorzien in parkeergelegenheid voor het appartementencomplex.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 2.3.
20.8	Het omzetten van het Aldi-parkeerterrein naar privégebruik voor appartementsbewoners zal leiden tot een verhoogde parkeerdruk in de omliggende straten.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 2.3.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.21. Zienswijze 21: Bewoners Pad Acker 4

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
21.1	De gemeenteraad wordt verzocht om niet op deelniveau het bestemmingsplan te wijzigen, maar te voorzien in een duidelijke totaalvisie op de ontwikkeling en toekomst van	De raad komt beleidsruimte toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Voor het onderhavige ontwerpbestemmingsplan geldt dat deze is vastgesteld in verband met een aanvraag om herziening van het vigerende bestemmingsplan om de verplaatsing van de Aldi-supermarkt mogelijk te maken.

	het deelgebied.	De raad wenst hieraan zijn medewerking te verlenen.
21.2	De ontwikkeling van de supermarkt aan de Rijksstraatweg zal leiden tot een toename in de verkeersdruk (met name op de sluiproutes) en zorgt voor lastige situaties voor fietsers.	De Rijksstraatweg is druk, maar de komst van de Aldi-supermarkt zal de capaciteit van de weg niet doen overschrijden. Het fietspad wordt zodanig verschoven dat er voldoende opstelplaats is voor de auto om bij het inrijden en het uitrijden rekening te houden met voetganger en fietser. De veiligheid van de bestaande rotonde is geborgd. De rotonde is heel overzichtelijk en heeft een heel duidelijk afgescheiden fietspad met twee rijstroken, waarbij de fietser voorrang heeft. Verder geldt dat uit het verkeerskundige onderzoek volgt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de vestiging van de supermarkt in de omgeving gering is, waardoor de raad het niet aannemelijk acht dat het plan zal leiden tot een hogere verkeersdruk op de genoemde sluiproutes.
21.3	Reclamanten verzoeken om hen in het vervolg uit te nodigen voor informatiebijeenkomst dan wel hun voortaan beter en eerder te informeren.	Om te bepalen welke omwonenden voor de inloop informatiebijeenkomst werden uitgenodigd, is een plattegrond gemaakt en daar een kader rondom de ontwikkelingslocatie aan de Rijksstraatweg getrokken. Vervolgens zijn de woonadressen evenals de bedrijfsadressen binnen dit kader in een uitnodigingenlijst vevat. Naar deze adressen is een uitnodigingsbrief gestuurd. In totaal zijn 78 woonadressen en bedrijfsadressen aangeschreven. Het adres van reclamanten viel buiten het uitnodigingsgebied.
21.4	Het verkeerskundig onderzoek is in opdracht van de initiatiefnemer opgesteld en daarmee niet onafhankelijk.	De omstandigheid dat het verkeerskundige onderzoek in opdracht van de initiatiefnemer is opgesteld, betekent niet dat het rapport niet onafhankelijk is en de raad dit rapport niet in zijn besluitvorming mocht betrekken. De raad is van mening dat het onderzoek goed is opgezet, op een correcte wijze is uitgevoerd en dat de resultaten navolgbaar zijn. De raad heeft daarom dit rapport mogen betrekken bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.
21.5	Het verkeerskundig onderzoek beperkt zich ten onrechte tot de (rotondes op de) Rijksstraatweg. Reclamanten verzoeken om een samenhangend verkeersplan waarin ook andere ontwikkelingen worden meegenomen.	In het verkeerskundig onderzoek, is de verkeersafwikkeling in het plangebied in kaart gebracht. De ontwikkeling aan de Rijksstraatweg is gelegen tussen twee rotondes (Rijksstraatweg – De Smidse en Rijksstraatweg – Water acker – N197). Op deze kruispunten is de grootste toename van verkeer te verwachten. Om de supermarkt te kunnen bereiken zullen de bezoekers immers gebruik moeten maken van één van de twee kruispunten. De verkeersafwikkeling op deze kruispunten is zodoende cruciaal om te beoordelen of het extra verkeer dat de

		toekomstige supermarkt zal veroorzaken goed kan worden afgewikkeld. Op basis van de berekende verkeersgeneratie is geconcludeerd dat er sprake blijft van een goede verkeersafwikkeling, ook in de toekomst na de ontwikkeling van de supermarkt aan de Rijksstraatweg. Met het verkeerskundige onderzoek is derhalve aangetoond dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de ontwikkeling en dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.
21.6	Het is onduidelijk welke maatregelen worden genomen om de Water Acker enkel toegankelijk te maken voor bevoorrading en fietsers en voetgangers.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 18.2.
21.7	De onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan toont niet aan dat het behoud van een discount-supermarkt in Heemskerk nodig is.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 3.4.
21.8	Met het plan lijkt vooral het profijt van Aldi gediend te zijn.	In de gemeente Heemskerk bestaat een grote behoefte aan betaalbare (koop)woningen. Met de verplaatsing van de Aldi-supermarkt maakt het ontwerpbestemmingsplan deze woningbouw mogelijk.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.22. Zienswijze 22: Bewonersplatform ASW/RSW (Rijksstraatweg 5)

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
22.1	In het verkeerskundige onderzoek is ten onrechte gerekend met kencijfers voor een full-service supermarkt in plaats van een discount supermarkt.	In het verkeerskundige onderzoek is aansluiting gezocht bij de CROW-kencijfers uit publicatie 381. Deze publicatie is de opvolger van de verouderde publicatie 317. In de publicatie 381 maakt CROW geen onderscheid meer in prijsniveau. CROW heeft hiervoor gekozen omdat het prijsniveau niet meer doorslaggevend is voor de keuze van het vervoersmiddel. De verschillende winkelformules gaan bovendien steeds meer op elkaar lijken. Wij zien daarom geen reden om aansluiting te zoeken bij de verouderde CROW-publicatie 317.
22.2	In het verkeerskundige onderzoek worden de bezoekers van de huidige functie (de autodealer 'Motorhuis') ten onrechte gesaldeerd.	Voor de ontwikkeling aan de Rijksstraatweg is onderzoek gedaan naar de verkeerskundige effecten. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij het bestemmingsplan. In het onderzoek is de verkeersgeneratie van de ontwikkeling aan de Rijksstraatweg in kaart gebracht door de huidige

		verkeersgeneratie – dat wordt veroorzaakt door het huidige gebruik (het autobedrijf) – af te trekken van de toekomstige te genereren verkeersgeneratie van de ontwikkeling (de supermarkt). De saldering van de verkeersgeneratie van het autobedrijf is toegestaan, omdat het autobedrijf met de komst van de supermarkt zal verdwijnen.
22.3	Als de gemeente Heemskerk en Beverwijk besluiten om de plannen door te zetten om de knip te verwijderen, ontstaat er op de planlocatie een ongewenste situatie wat betreft verkeersafwikkeling.	Met de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de raad het mogelijk enerzijds een supermarkt te kunnen realiseren aan de Rijksstraatweg 30 en anderzijds aan de Gerrit van Assendelfstraat 32 woningen te realiseren. Het bestemmingsplan voorziet niet in het verwijderen van 'de knip'. Het staat bovendien niet vast hoe de toekomstige verkeersstructuur eruit komt te zien. Daarvoor dient afzonderlijke besluitvorming plaats te vinden. De verkeerskundige effecten van die wijzigingen zullen bij die besluitvorming in ogenschouw genomen worden.
22.4	Het verkeersonderzoek gebruikt theoretische berekeningen. Daaruit blijkt niks over de huidige verkeersdruk en hoe dit zich verhoudt tot de maximale straatcapaciteit.	Voor de ontwikkeling aan de Rijksstraatweg is onderzoek gedaan naar de verkeerskundige effecten. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij het bestemmingsplan. De raad dient daarbij te beoordelen of de verkeerskundige effecten van een ontwikkeling of de toename in het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling en de afwikkeling daarvan uit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is. Uit het verkeerskundig onderzoek volgt dat de extra verkeersgeneratie als gevolg van de vestiging van de supermarkt aan de Rijksstraatweg op een gemiddelde werkdag circa 1.442 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedraagt. Tijdens het drukste ochtendspitsuur worden in totaal 28 extra motorvoertuigbewegingen verwacht. In het drukste avondspitsuur worden er in totaal 114 extra motorvoertuigbewegingen verwacht. In het verkeerskundig onderzoek is onderzocht of deze toename aanvaardbaar is. Een indicator voor het beoordelen van de kwaliteit van de verkeersafwikkeling is de gemiddelde verliestijd. Op basis van het uitgevoerde verkeersonderzoek blijkt dat de toename aan verkeersgeneratie geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeersafwikkeling ter plaatse. Uit de berekening blijkt dat de maximale verliestijd per kruispuntak 9 tot 12 seconden bedraagt. De verliestijd is niet te beschouwen als een noemenswaardige toename en blijft bovendien onder de algemene grenswaarden. Er blijft derhalve sprake van een goede verkeersafwikkeling. Het aspect verkeer vormt

		zodoende geen belemmering voor deze ontwikkeling.
22.5	De gemeente Heemskerk moet principieel blijven en hun eigen gestelde regels volgen voor de autoboulevard.	In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op het vigerende beleid van de provincie en de gemeente. Door reclamanten is niet naar voren gebracht met welke regels het plan in strijd zou zijn.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.23. Zienswijze 23: Bewoners Kruiplwg 8

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
23.1	Naast dit plan, is ook nog een ander plan ter inzage gelegd. Er lijkt geen verband of samenhang tussen beide plannen te zijn. Is er een overkoepelende visie voor dit gebied?	Het is correct dat de herontwikkeling aan de Gerrit van Assendelftstraat 15 los staat van deze beoogde ontwikkelingen. In het centrumgebied van Heemskerk vinden meerdere ontwikkelingen plaats. De visie van de raad voor het gehele grondgebied van de gemeente is opgenomen in de gemeentelijke beleidsstukken, zoals de Omgevingsvisie Heemskerk.
23.2	Het college laat zich leiden door private partijen met individuele plannen, waardoor sprake is van onsamenvhangende, versnipperde gebiedsontwikkeling.	Indien het gemeentebestuur een aanvraag ontvangt voor een omgevingsvergunning of een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan, is hij gehouden om op die aanvraag te beslissen en te beoordelen of de omgevingsvergunning kan worden verleend of het bestemmingsplan kan worden herzien. Daarbij dient hij te beoordelen of sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan strekt tot het treffen van een juridisch-planologische regeling om enerzijds een supermarkt te kunnen realiseren en anderzijds op de huidige locatie van de supermarkt woningbouw te realiseren. Het verplaatsen van de supermarkt aan de Gerrit van Assendelftstraat geeft uitvoering aan de detailhandelsvisie en levert daarnaast mogelijkheden op voor woningbouw. De raad wenst hieraan zijn medewerking te verlenen. De raad heeft met de vaststelling van het bestemmingsplan niet getracht om een allesomvattende gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.
23.3	Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan is zeer beperkt en ruimtelijk gezien onverstandig en kortzichtig.	De raad komt beleidsruimte toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Voor het onderhavige ontwerpbestemmingsplan geldt dat deze is vastgesteld in verband met een aanvraag om herziening van het vigerende bestemmingsplan om de verplaatsing van de Aldi-supermarkt mogelijk te maken. De raad wenst hieraan zijn medewerking te verlenen. Als de naastgelegen autodealers openstaan voor herontwikkeling, kunnen zij daarvoor een aanvraag indienen bij het gemeentebestuur.

23.4	Volgens reclamanten had het gemeentebestuur ervoor moeten kiezen om op de locatie aan de Rijksstraatweg woningbouw toe te staan.	Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad bestemmingen aanwijzen die hij uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Hij heeft daarbij beleidsruimte. Het ontwerpbestemmingsplan strekt tot het treffen van een juridisch-planologische regeling om enerzijds een supermarkt te kunnen realiseren en anderzijds op de huidige locatie van de supermarkt woningbouw te realiseren. De gemeenteraad heeft niet de wens om op de locatie aan de Rijksstaatweg woningbouw toe te staan. De wens is juist erin gelegen om de supermarkt aan de Gerrit van Assendelftstraat te verplaatsen en op die locatie te voorzien in woningbouw.
23.5	Het verkeerskundig onderzoek houdt geen rekening met de ontwikkeling van de dierenkliniek aan de overzijde van de Gerrit van Assendelftstraat en de te verdwijnen parkeerplekken door de herinrichting aan de Poelenburglaan, waardoor dubbel gerekend wordt met beschikbare parkeerplekken in de omgeving.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 2.3. In aanvulling daarop geldt dat ook in het geval de ontwikkeling van de dierenkliniek gebruik zal maken van 4 extra parkeerplaatsen, de parkeerdruk onder de 90% zal blijven.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.24. Zienswijze 24: Eco Heemskerk

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
24.1	Reclamanten verzoeken om in het bestemmingsplan c.q. omgevingsvergunning op te nemen dat het dak van het pand aan de Rijksstraatweg 30 volledig wordt bedekt met zonnepanelen.	Het voorstel van reclamant betreft geen ruimtelijk relevant onderdeel dat als voorschrift in het bestemmingsplan of omgevingsvergunning opgenomen kan worden en maakt bovendien geen onderdeel uit van gemeentelijk beleid.
24.2	Reclamanten zouden graag zien dat de burgers van Heemskerk kunnen meeprofiten van de op de Rijksstraatweg 30 opgewekte zonne-energie.	Een dergelijke verplichting maakt geen deel uit van het gemeentelijk beleid noch bestaat daartoe op basis van de huidige wet- en regelgeving een mogelijkheid om dat verplicht te stellen.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.25. Zienswijze 25: Bewoner Cornelis Groenlandstraat 26

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
25.1	De hoogte van het nieuw te bouwen appartementencomplex is in strijd met het huidige bestemmingsplan.	Het klopt dat de hoogte van het beoogde appartementencomplex hoger is dan dat het bestemmingsplan 'Centrum Heemskerk' toestond. Dat is een van de redenen waarom het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan maakt daarbij een hoger bouwwerk mogelijk (tot maximaal 12 meter), waarbij dat eerst maximaal 8 meter was. Tegelijkertijd mag de goothoogte van het nieuwe bouwwerk niet hoger worden gerealiseerd dan op 9 meter, waardoor de laatste bouwlaag met een kapconstructie moet worden gerealiseerd. Deze hoogtes sluiten aan bij reeds bestaande bouwhoogtes in de directe omgeving. Daarbij geldt bovendien de grote behoefte aan nieuwe woningen, waardoor het wenselijk wordt geacht om ter plaatse 4 bouwlagen te realiseren en dus niet aan de wens van reclamant tegemoetgekomen kan worden.
25.2	De huidige bewoners aan de voor- en achterzijde van de Aldi raken hun privacy kwijt door de nieuw te bouwen appartementen.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 1.2 en 2.2.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Overzicht van wijzigingen

Hierna volgt een overzicht van de wijzigingen die, naar aanleiding van de zienswijzen of ambtshalve, worden doorgevoerd.

4.1.1. Planregels

- Aan de planregels wordt een bepaling toegevoegd dat bepaald dat het bruto vloeroppervlak van de supermarkt aan de Rijksstraatweg ten hoogste 1.868 m² mag bedragen (artikel 3.3.1 nieuw).
- Artikel 3.3.2 (oud) van de planregels wordt verwijderd.
- In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de ingebruikname van de supermarkt aan de Rijksstraatweg pas is toegestaan indien de bestaande bedrijfsactiviteiten aan de Gerrit van Assendelftstraat zijn beëindigd (artikel 3.3.2 nieuw).
- De begripsdefiniëring voor 'perifere detailhandel' (artikel 1.49) van de planregels wordt in zoverre aangepast dat perifere detailhandels slechts is toegestaan bij een minimaal verkoopvloeroppervlakte van 1000 m².
- Artikel 3.4.2 van de planregels wordt verwijderd.

4.2. Toelichting

- Paragraaf 1.2 is aangepast. Om verwarring te voorkomen is verder toegelicht dat de Waterwegen een gemengd terrein is en geen industrieterrein zoals het naastgelegen terrein De Houtwegen.
- In de toelichting die ter inzage is gelegd was per abuis op verschillende plekken opgenomen dat het parkeerterrein op twee plekken ontsloten wordt: via de Rijksstraatweg en via de Water acker. Dit is aangepast in de toelichting door op te nemen dat het parkeerterrein slechts wordt ontsloten middels de Rijksstraatweg. De ontsluiting aan de Water acker is enkel toegankelijk voor bevoorradingsverkeer, fietsers en voetgangers.
- Paragraaf 2.2, 3.1.3.1, 3.3.2, 4.1.1, 4.3.2 en 4.8.2.2 zijn aangepast. Specifieker is aangegeven dat het om sociale koopwoningen gaat (in de vorm van appartementen) aan zowel de zijde van de Poelenburglaan als aan de zijde van de Gerrit van Assendelftstraat.
- Paragraaf 3.1.3 is aangepast. Het is duidelijker in de toelichting opgenomen dat voor de beoogde ontwikkeling aan de Rijksstraatweg 30 geen laddertoets noodzakelijk is. Verder is de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte beter in kaart gebracht (bijlage 1 en 2 bij de toelichting) en beschreven. Aan de bijlagen is een extra rapport toegevoegd (bijlage 2), dit betreft het behoefteonderzoek.
- Het voorliggende plan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening NH2020. De artikelen 6.13a, 6.13b en 6.13c zijn niet van toepassing op deze ontwikkeling. In dit verband zijn tekstonderdelen in paragraaf 3.2.1 gewijzigd en aangevuld.
- Paragraaf 3.2.3 is aangepast. Duidelijker is omschreven dat het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met de Regionale Detailhandelsvisie IJmond.
- De laatste versie van het akoestische onderzoek is als bijlage toegevoegd (bijlage 6). In de samenvatting en onder de rekenresultaten is opgenomen dat indien het tweemaal zo druk wordt bij de supermarkt er alsnog aan de grenswaarden wordt voldaan. Als gevolg daarvan zijn ook wijzigingen doorgevoerd in paragraaf 4.3.2.
- Paragraaf 4.7 over waterhuishouding is op verzoek van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier aangepast.
- Bijlage 1 is gewijzigd voor de meest recente versie. Als bijlage was de versie van 29 april 2021 opgenomen, terwijl de meest recente versie dateert van 7 mei 2021.
- In paragraaf 5.4 is opgenomen dat het bruto vloeroppervlakte van de supermarkt aan de Rijksstraatweg 30 is gemaximaliseerd tot 1.868 m².
- In paragraaf 6.2.2 is vermeld hoeveel zienswijzen zijn ontvangen en is bijlage 19 toegevoegd met de Nota van Zienswijzen.