

STATIONSOMGEVING

“De stationsomgeving is een belangrijke entree van Heemskerk. De wijk is ruim en groen opgezet, maar ook verouderd en verdient daarom een impuls. We kijken naar de mogelijkheden om de wijk te vernieuwen en nieuwe woningen toe te voegen met aandacht voor de belangen van de huidige bewoners. We willen zorgen voor meer betaalbare woningen, met name voor jongeren, starters en ouderen. De wensen en uitgangspunten voor de stationsomgeving hebben we samen met bewoners opgesteld. Op basis daarvan hebben we als gemeente Heemskerk – ook namens gemeente Beverwijk – gebiedsontwikkelaar AM geselecteerd om de stationsomgeving te ontwikkelen.

De visie die AM heeft ontwikkeld past in de tijdsgeest van schaarse ruimte, de woningbouw- en klimaatopgave. We gaan ook de openbare ruimte inclusief het stationsplein opnieuw inrichten. We zorgen voor veel groene plekken, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Zo werken we aan een wijk, waar mensen fijn kunnen wonen in een gezonde, veilige en gezellige buurt.

We zullen de visie en het concept samen met omwonenden verder verfijnen en invullen tijdens het komende haalbaarheidsonderzoek. Ik hoop dat u wilt meedenken over de uitdagingen die hier liggen, want dat verdient deze buurt, die het visitekaartje van Heemskerk kan worden!”

Ani Zalinyan,
wethouder



Bora Ilhan neemt stokje over als projectleider

“In januari heeft projectleider Henk de Ruiter afscheid genomen van de gemeente Heemskerk. Hij heeft mooie stappen gezet om tot een goed en gedegen plan te komen voor de stationsomgeving, samen met de inzet van inwoners van Heemskerk en Beverwijk!

Sinds enkele maanden heb ik, Bora Ilhan, het stokje overgenomen als projectleider. In februari is AM geselecteerd als projectpartner. De visie van AM voldeed het beste aan de Nota van Uitgangspunten, die we samen met omwonenden hebben opgesteld en die is vastgesteld door de gemeenteraden van Heemskerk en Beverwijk.



AM heeft de visie voor de stationsomgeving vertaald naar een concept met 4 hoeves en hoogbouw op de locatie van het station. Dit concept wordt verder uitgewerkt tot een ontwerp. Hiermee gaan wij de komende periode aan de slag. U kunt als inwoner via het participatietraject meedenken bij de verdere uitwerking. Uw input is van harte welkom. Ik kijk ernaar uit om samen te werken met alle betrokkenen en participanten en ben ervan overtuigd dat we door gezamenlijke inspanningen positieve veranderingen kunnen bewerkstelligen in de stationsomgeving van Heemskerk.”

250-300 NIEUWE WONINGEN ROND STATION

Onze Hoeve, het nieuwe plan voor de stationsomgeving

artist impression van Onze Hoeve

Steffan Kunst, ontwikkelingsmanager bij gebiedsontwikkelaar AM, deelt enthousiast de plannen voor de stationsomgeving. Het plan is inmiddels door de ontwikkelaar gedoopt tot 'Onze Hoeve'. Leuk feitje: een hoeve was vroeger de hoeveelheid grond, waarvan een boer met het gezin kon leven.

“De stationsomgeving krijgt 4 hoeves. Zo’n hoeve is opgebouwd uit 4 of 5 woongebouwen, ieder met een eigen gemeenschappelijke tuin. Per hoeve kiezen we voor ongeveer 50 woningen. Dat aantal is bewust gekozen, omdat je daarmee een sociaal buurtje met elkaar creëert. Rondom het stationsplein kiezen we juist voor meer stedelijkheid met hogere gebouwen. Ook omdat daar de flats van Woonopmaat al staan. Woonopmaat heeft plannen om die flats te verduurzamen. Wij onderzoeken hoe we onze plannen op die van Woonopmaat kunnen laten aansluiten.”

Bijzonder project, zo naast het spoor

“Dat het project naast het spoor ligt, brengt uitdagingen met zich mee. Je moet bijvoorbeeld rekening houden met geluid en trillingen. Maar het biedt vooral ook een enorme kans. Met name om het autogebruik te verminderen. Je bent immers zó op het station. Wat dit gebied aantrekkelijk maakt, is juist het ontbreken van aantrekkelijkheid op dit moment. Er gebeurt een hele hoop,

maar je vraagt je ook af wat de plek nu precies is. Het voelt nu als een soort niemandsland, in *the middle of nowhere*. Waar je ’s avonds misschien liever niet loopt. We proberen met ons plan een heel mooie, duurzame invulling aan het gebied te geven. Het gebied knapt straks enorm op.”

Financiële plaatje

“Het leuke van dit werk vind ik dat we een visie maken die past bij de maat en de schaal van de gemeente en de omliggende buurten. Daarbij is het financiële aspect soms een uitdaging. Want de ambities en eisen voor woningbouw worden steeds groter. Maar zoals het plan er nu ligt, denken we dat het haalbaar is. Het haalbaarheidsonderzoek met de gemeente moet hierover meer duidelijkheid geven.”



“We hebben als omwonenden belangrijke punten kunnen meegeven”

“Nadat ik hier pas was komen wonen, hoorde ik dat er woningen zouden komen in het plantsoen tegenover mijn huis. Daar was ik niet blij mee. Ik vroeg me af hoe ik invloed zou kunnen uitoefenen op de plannen. Mijn burens zaten in de klankbordgroep en daar heb ik me ook voor aangemeld. We hebben een paar bewonersbijeenkomsten gehad. Er werd daarbij telkens om onze mening gevraagd. We hebben bijvoorbeeld aangegeven dat we zeker geen hoge woontorens wilden. Een bewoner had een maquette gemaakt van het eerdere plan, daar schrok iedereen wel van. Dat plan is gelukkig helemaal aan de kant geschoven en we zijn opnieuw begonnen. Met als uitgangspunt: wat past bij Heemkerk?”

We hebben als inwoners aangegeven dat woontorens maximaal 6 verdiepingen hoog moeten worden. Dat is opgenomen in de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden. Verder hebben we aangegeven dat veel mensen zich onveilig voelen bij het station. In het nieuwe plan komt er veel aandacht voor sociale veiligheid, een belangrijk punt voor de buurt. Het is fijn dat wij dit hebben kunnen meegeven. Ik heb wel het gevoel dat we gehoord werden.

Ik heb ook deelgenomen aan de selectieprocedure. Het was best lastig om een gebiedsontwikkelaar te kiezen. De ontwikkelaars hebben een visie opgesteld, maar dat wil niet zeggen dat het plan zo wordt uitgevoerd. Het moet nog verder worden uitgewerkt. Maar ik denk wel dat de buurt met dit plan van AM opknapt. Zelf ben ik niet zo van de gezamenlijke tuintjes en groentetuinen. Uiteindelijk hebben we gezamenlijk de keuze gemaakt, we gaan het zien.

Het is de bedoeling dat de gebiedsontwikkelaar een nieuw participatietraject opzet om de visie verder uit te werken. Misschien ga ik daar ook aan meedoen. Uiteraard zal niet iedereen blij zijn met het plan. Het is niet leuk als je vrije uitzicht verdwijnt, omdat er woningen komen. Maar in plaats van alleen maar thuis te blijven zitten mopperen, zou ik willen zeggen: geef je mening en denk mee. Zo kun je echt invloed uitoefenen op het project!”

Mercedes Gonzalez,
Bewoner en lid klankbordgroep



“Het was heel prettig samenwerken met de klankbordgroep”

Afgelopen jaren was projectleider Henk de Ruiter de motor achter de plannen voor de stationsomgeving. In januari nam hij afscheid van de gemeente Heemskerk. Hij blikt terug op het geslaagde participatieproces.



“In 2018/2019 lag een plan op tafel voor de stationsomgeving, waar de omwonenden niet blij mee waren. Het ging om de bouw van woontorens met 20 etages. De gemeente heeft daar honderden reacties op gekregen. En toen bedacht: dit moeten we anders aanpakken. Er is een klankbordgroep ingesteld met omwonenden en woningzoekenden. De wensen van de omgeving moesten aan de voorkant worden meegewogen door de bedenkers van de plannen. Diverse ideeën van omwonenden werden opgenomen in de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (NUR), op basis waarvan een gebiedsontwikkelaar een eerste plan moet maken.

Omdat we in die tijd corona hadden, hielden we online bijeenkomsten met inwoners uit Heemskerk en Beverwijk en een onafhankelijke gespreksleider. In de NUR hebben we aangegeven dat alleen de gebouwen direct bij het station maximaal 8 verdiepingen mogen worden en dat minimaal 50% van het gebied onbebouwd blijft: het wordt een soort stadspark. We willen met name ruimte creëren voor specifieke doelgroepen, zoals jongeren en starters. Omdat veel mensen aangaven dat het gebied rondom het station sociaal onveilig is, willen we daar zorgen voor voorzieningen die de sociale veiligheid vergroten, zoals een sportschool, buurthuis en horeca. Ook hebben we aangegeven dat de wijken Oosterwijk en Broekpolder meer met elkaar moeten worden verbonden, bijvoorbeeld met een brug over of tunnel onder het spoor. Bijzonder is ook, dat 2 klankbordgroepleden in de beoordelingscommissie zaten voor de selectie van de gebiedsontwikkelaar!

De inbreng van de omwonenden heeft gezorgd voor een ander plan dan dat er lag. Eerst was het plan vooral gericht op aantallen woningen en de programmering. Nu veel meer op inpassing in de bestaande omgeving – zo gaat ook het station echt deel uitmaken van het gebied – en op verbetering van de sociale veiligheid. Het gebied wordt heel mooi. Ja, het uitzicht verandert en we moesten keuzes maken. Er is een heel groot tekort aan woningen en de sociale onveiligheid moet worden aangepakt. Maar er ligt nu een mooi, evenwichtig plan dat past Heemskerk. Ik zou dit participatieproces zo weer opnieuw doen!”

‘Onze Hoeve’ in het kort

- De visie ‘Onze Hoeve’ is geïnspireerd door de geschiedenis van kastelen en tuinbouw in Heemskerk.
- Er komen zo’n 250 - 300 woningen voor diverse doelgroepen.
- Er komen 4 hoeves, met woongebouwen van 3 tot 4 lagen hoog.
- Elke hoeve bestaat uit op zijn beurt uit 4 tot 5 verschillende, kleinschalige woongebouwen.
- De woongebouwen krijgen collectieve tuinen.
- Bij het station komt hoogbouw. Op de begane grond komen voorzieningen, zoals een sportschool, horeca.
- Het plan is om intieme, groene hofjes te maken met aandacht voor ecologie, klimaatadaptie en ‘ontmoeten’.
- De woningblokken rondom het station worden opgebouwd uit een biobased draagstructuur. Voor de gevels gebruiken de bouwers gerecyclede bakstenen of natuurlijk stucwerk in combinatie met houten geveldelen.