

Nota inspraak- en overlegreacties bestemmingsplan “Stationsweg 114”

Inhoud

1 Inleiding

2 Vooroverleg

2.1 Algemeen

2.2 Vooroverlegreacties

3 Inspraakreacties

4 Ambtshalve aanpassingen

1. INLEIDING

Voor u ligt de Nota inspraak- en vooroverlegreacties behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan "Stationsweg 114" van de gemeente Heerhugowaard. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van woensdag 4 april tot en met dinsdag 1 mei ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan verschillende instanties.

Er zijn 5 vooroverlegreacties met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan "Stationsweg 114" ontvangen. Inspraakreacties zijn niet ontvangen. De reacties zijn binnen de termijn ingediend en derhalve ontvankelijk. De vooroverlegreacties zijn in hoofdstuk 2 samengevat, tezamen met de beantwoording daarvan.

De ingediende vooroverlegreacties worden in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties.

2. VOOROVERLEG

2.1 Algemeen

Over het voorontwerpbestemmingsplan “Stationsweg 114” zijn conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg geïnformeerd:

- Provincie Noord-Holland
- Waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Gasunie
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
- ProRail
- Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord
- Gemeente Langedijk

De volgende instantie hebben schriftelijk een reactie gegeven:

- Provincie Noord-Holland
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
- ProRail
- Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord
- Gemeente Langedijk

De binnengekomen vooroverlegreacties zijn hierna samengevat weergegeven.

2.2 Vooroverlegreacties

Provincie Noord-Holland

Op 26 april 2018 heeft Provincie Noord Holland gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De reactie is tijdig ontvangen.

Reactie

De provincie geeft aan dat het plan niet voldoet aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Op grond van artikel 5a, tweede lid, zijn de volgende nadere regels vastgesteld: “Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017”. De te maken afspraken dienen hieraan te voldoen. De gemeenten in de regio Alkmaar zijn nog niet tot deze afspraken (een kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering) gekomen. Het ontbreken van de regionale afspraken maakt dat er nog geen afweging is gemaakt tussen binnen- en buitenstedelijke locaties in de regio Alkmaar met betrekking tot kwalitatieve aspecten zoals de verhouding tussen koop- en huurwoningen en in relatie tot de reeds bestaande harde plancapaciteit. De onderbouwing van de behoefte in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking is onvoldoende. Met het voorontwerp bestemmingsplan “Stationsweg 114” wordt de plancapaciteit met 60 woningen vergroot. Deze monitor plancapaciteit voldoet niet als regionale afspraak wonen in de zin van artikel 5a van de verordening en de genoemde uitvoeringsregeling. Ook het Regionaal Actieprogramma waarnaar wordt verwezen voldoet niet als regionale afspraak wonen in de zin van artikel 5a van de verordening en de genoemde uitvoeringsregeling.

Beantwoording

De provincie heeft in haar Provinciaal Ruimtelijke Verordening (PRV) geregeld dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakt schriftelijke afspraken. Deze afspraken moeten aan een aantal voorwaarden voldoen. Zo moeten deze in het geval van woningbouw o.a. zijn gebaseerd op de door de provincie vastgestelde woningbehoefteprognose. Er is weliswaar vorig jaar een Regionaal actieprogramma (RAP) voor woningbouw vastgesteld, maar die bevat geen afspraken over de te ontwikkelen, transformeren en herstructureren woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en tijdsfasering per gemeente zoals de provincie dat wil.

Omdat er nog geen regionale afspraken zijn die aan de PRV voldoen, kan de provincie niet zonder meer instemmen met het toevoegen van nieuwe harde plancapaciteit voor woningbouw voor dit bestemmingsplan, ondanks dat dit initiatief past binnen het gedeelde knooppuntenbeleid. Heerhugowaard heeft een woningbouwprogramma waarvan verreweg het grootste deel al is vastgelegd in bestemmingsplannen, de zogenaamde harde plancapaciteit. Deze capaciteit ligt vast in de bestemmingsplannen voor o.a. De Draai, Heerhugowaard-zuid, Broekhorn en Stadshart. Daarnaast heeft Heerhugowaard de nodige ambitie, o.a. om het stationsgebied op te waarderen en de waarde van het OV-knooppunt te verbeteren. De studie 'Maak Plaats!' (co-productie van Vereniging Deltametropool en provincie Noord-Holland) beschrijft dat het toevoegen van woningen binnen een straal van 1200 meter rond het OV-knooppunt (NS-station) de waarde van dat knooppunt flink zal verbeteren. Dan wordt het interessant om in het knooppunt te investeren. Woningbouw als vliegwielt voor investeringen in bereikbaarheid, waarmee Heerhugowaard aantrekkelijker wordt als woonplaats, vestigingsplaats voor bedrijven en bezoekers.

Duidelijk is dat er in de regio sprake is van een oververhitte woningmarkt. Het aanbod van koopwoningen droogt op: in de HAL-gemeenten is nu bijna de helft minder woningaanbod dan een jaar geleden. De prijzen zijn in een jaar tijd met 10% tot 15% gestegen. De slaagkansen voor een sociale huurwoning nemen af. Koopwoningen voor starters zijn steeds slechter betaalbaar en de vraag naar huurwoningen met een prijs tussen €700 en €1000 (de zogenaamde middenhuur) neemt snel toe. Daarbij kan aanvullend nog op de toenemende vraag naar woningen vanuit de MRA-regio worden gewezen. Nieuwbouwprojecten in Heerhugowaard, zowel in De Draai, Broekhorn en HHW-zuid als binnenstedelijk, genieten weer ouderwets hoge belangstelling.

Mede gelet op de vooroverlegreactie van de provincie, het ontbreken van regionale afspraken en het bestaande tekort aan woningen, heeft het college van b en w van Heerhugowaard op 19 juni 2018 ingestemd met een 'Strategie Woningbouwopgave'. Het doel van dit besluit is om zowel de gemeentelijke als de regionale ambities te valideren met een actuele feitelijke onderbouwing. Hiervoor wordt onderzoek gedaan op zowel lokaal als regionaal niveau. De resultaten van het regionale onderzoek moeten leiden tot regionale woningbouwafspraken die voldoen aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en worden vervolgens besproken met de provincie met als doel om meer ontwikkelingsruimte te krijgen om de ambitie waar te kunnen maken.

Omdat dit niet van vandaag op morgen is bewerkstelligd, is voor de tussenliggende periode een werkafpraak gemaakt met de provincie om alle woningbouwplannen die tot eind oktober 2018 in de regio in procedure worden gebracht in beeld te brengen. Na bestuurlijke afstemming met de provincie worden deze plannen ter instemming voorgelegd aan alle colleges van B&W in Regio Alkmaar. Daarmee wordt de regionale afstemming over het woningbouwplan 'Stationsweg 114' nog vóór vaststelling van het bestemmingsplan bereikt.

Het plan leidt tot een toevoeging van harde plancapaciteit van 60 woningen. Dit wordt gecompenseerd door het schrappen van capaciteit elders, meer concreet de herziening van het bestemmingsplan 'De Draai', waarin voor zover hier van belang het maximaal aantal te bouwen woningen met 250 wordt teruggebracht. Deze compensatie maakt onderdeel uit van de 'Strategie woningbouwopgave' waarmee het college van B&W op 19 juni 2018 akkoord is gegaan.

Aanpassing

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De paragraaf van de toelichting wordt in paragraaf in 4.3.2.aangevuld.

Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord heeft op 5 april 2018 een schriftelijke reactie ingediend. De reactie is tijdig ontvangen.

Reactie

Veiligheidsregio Noord-Holland Noord geeft aan dat het plangebied gelegen is in het invloedsgebied van een provinciale weg waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Derhalve is er voor de besluitvorming, in het kader van externe veiligheid, een advies van de veiligheidsregio nodig om inzicht te geven in het gevaar en de mogelijkheden voor de hulpverlening. Geadviseerd wordt de bevindingen te vertalen naar het plangebied en mee te wegen bij de groepsrisicoverantwoording.

Beantwoording

Het advies van de Veiligheidsregio wordt overgenomen en meegenomen in de toelichting op het bestemmingsplan en gebruikt bij de uitwerking van het plan.

Aanpassing

De reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Paragraaf 5.13 van de toelichting wordt aangevuld met een beschrijving van de aspecten hulpverlening en zelfredzaamheid.

ProRail

Op 16 april 2018 heeft ProRail per mail gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De reactie is tijdig ontvangen.

Reactie

ProRail geeft aan in dit stadium van de procedure nog geen opmerkingen te hebben. Wel geeft ProRail aan dat het recht om in een volgende fase alsnog opmerkingen/zienswijzen in te dienen behouden blijft.

Beantwoording

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Aanpassing

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord

Op 20 april 2018 heeft Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord schriftelijk gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De reactie is tijdig ontvangen.

Reactie

De Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord heeft advies gegevens op de volgende aspecten:

A. Bedrijven en milieuzonering

Omdat er is gekozen voor de oplossingsrichting van dove gevels moet de noodzaak hiervan in een akoestisch onderzoek worden aangetoond. Er is dan ook een akoestisch onderzoek naar omliggende bedrijven noodzakelijk.

B. Geluidhinderaspecten

De Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord heeft het akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai beoordeeld. Op basis van het gemeentelijke geluidsbeleid moet ieder appartement minimaal 1 geluidsluwe gevel en buitenruimte hebben. Uit het bestemmingsplan blijkt niet op welke wijze rekening is gehouden met het geluid van de omliggende wegen. Op basis van het huidige bestemmingsplan en het ontwerp van het appartementencomplex is het plan niet uitvoerbaar. Tevens zijn er nog diverse inhoudelijke opmerkingen.

1. Spoorgegevens

De RUD NHN adviseert om na te gaan welke spoorgegevens zijn gebruikt. En er voor zorg te dragen dat de gebruikte spoorwegen afkomstig zijn van geluidsregister, na 15-09-2017.

2. Wegverkeer

Voor de volledigheid is het goed om het maatgevende jaar bij de verkeersgegevens te vermelden.

3. Grootte model

Door de grootte van het model is de rekentijd langer dan nodig.

C. Luchtkwaliteit

Opgenomen tekst is akkoord.

D. Natuur

1. Soortenbescherming

i. Voor vleermuissoort laatvlieger is er nog geen kennisdocument opgesteld.

Voor deze soort dient het vleermuisprotocol 2017 te worden gehanteerd.

ii. Vervolgonderzoeken dienen te worden uitgevoerd volgens de methoden die worden aangeraden in de kennisdocumenten en het vleermuisprotocol 2017. De ecologische onderzoeker dient te zijn gespecialiseerd in de in de quickscan genoemde soorten.

iii. De aanmeldnotitie Mer bevat fouten. Er dient niet nader onderzoek plaats te vinden naar één vleermuissoort maar naar twee. Bovendien dient ook vervolgonderzoek te worden gedaan naar huismus en gierzwaluw. Ook moet worden gewacht op de resultaten van het vervolgeonderzoeken voordat geconstateerd kan worden of er geen nadelige gevolgen zijn voor het milieu. De notities dienen hierop aangepast te worden.

2. Gebiedsbescherming

Er dient met een Aeries-berekening te worden aangetoond dat er geen belangrijke effecten te verwachten zijn ten aanzien van stikstofgevoelige gebieden.

De RUD NHN ziet graag de (aangepaste) rapporten van de vervolgonderzoeken, toelichting en aanmeldnotitie mer terug ter advisering.

E. Externe veiligheid

De locatie bevindt zich binnen het invloedsgebied van een transportroute. Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes moet Veiligheidsregio Noord-Holland Noord in de gelegenheid worden gesteld advies uit te brengen. In het kader van gemaakte werkafspraken is dit plan inmiddels aan de veiligheidsregio ter advisering voorgelegd.

Na ontvangst van het advies van de veiligheidsregio (aan de RUD NHN) zal de gemeente van het advies op de hoogte worden gesteld.

Beantwoording

Op 30 mei heeft overleg plaatsgevonden tussen de RUD NHN, gemeente Heerhugowaard, initiatiefnemer en KuiperCompagnons. Naar aanleiding hiervan zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken zijn in overleg met de RUD NHN tot stand gekomen en als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

A. Bedrijven en milieuzonering

Nader onderzoek naar industrielawaai toont aan dat, met enkele bouwkundige maatregelen, alleen de oostgevel nabij de Kwikfit een te hoge geluidbelasting kent. De gevel zal aan die zijde door uitgevoerd worden. Het onderzoek beschreven in de toelichting en de berekeningen zijn opgenomen in de bijlage bij het bestemmingsplan. De dove gevel is op de verbeelding en in de regels geborgd.

B. Geluidhinderaspecten

In overleg met de RUD NHN is in samenwerking tussen KuiperCompagnons en de architect van het plan gezocht naar een set maatregelen die er voor zorgen dat de geluidbelastingen op de gevels van de appartementen zodanig zijn dat wordt voldaan aan het Hogere Waardenbeleid van de gemeente Heerhugowaard. In het nieuwe akoestisch onderzoek zijn deze beschreven. Door toepassing van deze maatregelen is het plan uitvoerbaar en is sprake van een goed woon-en leefklimaat.

C. Luchtkwaliteit

De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

D. Natuur

Ten aanzien van soortenbescherming wordt momenteel nader onderzoek gedaan naar vleermuizen en vogels met een vaste broedplaats. Hierbij worden de beschikbare kennisdocumenten en protocollen gevolgd. De uitkomsten van dit onderzoek zullen te zijner tijd aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

De aanmeldnotitie zal naar aanleiding van aanvullende onderzoeken naar beschermde soorten worden aangepast. Tevens worden de nieuwe onderzoeken t.a.v. geluidhinder meegenomen.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen Natura2000 gebieden met stikstofgevoelige habitats aanwezig. Op 8,5 kilometer afstand bevinden zich het Noordhollands Duinreservaat en de Schoorlse Duinen. Ook natuurgebied Eilandspolder bevindt zich op 8,5 kilometer afstand. Gelet op deze afstand en de beperkte omvang van het project zijn negatieve effecten niet te verwachten. Om dit aan te tonen is een Aerius-berekening uitgevoerd. De berekening laat zien dat er geen negatieve effecten op de genoemde natuurgebieden optreden.

E. Externe veiligheid

Aanpassing

Aangepaste onderzoeken naar industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai zijn in de toelichting beschreven en in de bijlage bij de toelichting opgenomen. Onderzoek naar beschermde soorten wordt uitgevoerd. Ten aanzien van stikstof is een paragraaf in de toelichting opgenomen en is een Aerius-berekening uitgevoerd. Ten aanzien van externe veiligheid is een aanvullende berekening van de toename van het groepsrisico uitgevoerd. In de toelichting is deze verantwoording nader beschreven.

Gemeente Langedijk

Op 19 april 2018 heeft de Gemeente Langedijk een schriftelijke reactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. De reactie is tijdig ontvangen.

Reactie

Gemeente Langedijk heeft een aantal opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan en de bijbehorende aanmeldingsnotitie m.e.r.:

- A. Afwijken van de vastgestelde Structuurvisie Stationsgebied Heerhugowaard
Het initiatief wijkt af van de Structuurvisie Stationsgebied Heerhugowaard. In de Structuurvisie wordt gesproken van een bouwhoogte van 2-4 bouwlagen. Met het voorontwerp wordt deze bouwhoogte fors overschreden. In het bestemmingsplan Stationsweg 114 is onvoldoende gemotiveerd waarom er wordt afgeweken van de hoogtes die in de Structuurvisie Stationsgebied Heerhugowaard zijn vastgelegd. De gemeente Langedijk ziet graag dat de hoogte van het te bouwen appartementengebouw tot maximaal 2 tot 4 lagen (6 tot 12 meter) wordt, overeenkomstig de vastgestelde Structuurvisie Stationsgebied Heerhugowaard.
- B. Bouwhoogte en de effecten van het plan op de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het Oosterdelgebied
Gemeente Langedijk is van mening dat de bouwhoogten en de nabijheid van de ontwikkeling op het Oosterdelgebied een sterk negatieve impact hebben op de cultuurhistorische betekenis en de beleving van het landschap. In de studie van Feddes Olthof zijn de effecten van het Masterplan op het landschapsreservaat Oosterdel onderzocht. Deze studie ondersteunt het argument van gemeente Langedijk.
- C. M.e.r. beoordelingsbesluit
Gemeente Langedijk geeft aan dat er een aantal tekortkomingen in de aanmeldnotitie m.e.r. staan:
1. Het is niet toegestaan om één samenhangende activiteit op te splitsen in meerdere fasen om op deze wijze een m.e.r.-plicht te ontlopen.
 2. Bij cultuurhistorie en archeologie wordt alleen ingegaan op de directe invloed van het gebouw op de verkaveling. Er wordt niet ingegaan op de 'zachtere invloed'.
 3. Bij Lichthinder wordt alleen ingegaan op de 'lux' vanuit de appartementen. Er wordt voorbijgegaan aan verlichting op balkons en galerijen die vaak nog meer verstorend zijn.
 4. Bij natuur en ecologie ontbreken de onderzoeken naar de gevolgen van het gebouw op het Oosterdelgebied. Er wordt alleen uitgegaan van aannames.
 5. Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het plan moeten in het bijzonder in overweging worden genomen:
 - i. het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
 - ii. het grensoverschrijdende karakter van het effect;
 - iii. de waarschijnlijkheid van het effect;
 - iv. de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.
- Bovenstaande punten in overweging nemende, is de gemeente Langedijk van mening dat het plan moet leiden tot een mer-procedure, met name vanwege de invloed op de cultuurhistorie.
- D. Waarborgen kwaliteit OV knooppunt
De uitwerking vanuit het landschappelijk perspectief: het stationsgebied als poort naar het buitengebied is onvoldoende uitgewerkt. Het kent namelijk naast een uitwerking in het platte vlak, goede verbindingen en voorzieningen tussen Langedijk en Heerhugowaard, ook een driedimensionale beleving. Hier is in het Masterplan geen rekening mee gehouden en dit is volgens de gemeente Langedijk een gemiste kans.
- E. Handreiking tot verbetering vanuit landschappelijk perspectief
Het onderzoek van Feddes Olthof biedt argumentatie tegen de bouwhoogte van Stationsweg 114. Daarnaast is een handreiking opgenomen voor een, vanuit landschappelijk perspectief, wenselijker Masterplan met eenzelfde bouwprogramma.

Juridisch

Een aantal aspecten uit de toelichting en regels van het bestemmingsplan achten wij onvoldoende onderbouwd of juridisch gewaarborgd. De voor ons relevante punten benoemen wij hieronder:

F. Woningbouwprogrammering

De toets aan Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en toets aan Ladder Duurzame Verstedelijking is onvoldoende. Er is nog geen regionale afstemming.

G. Strijd met de vastgestelde hoogte van de Structuurvisie Stationsgebied Heerhugowaard

Hierbij wordt nogmaals verwezen naar de strijdigheid van het voorontwerp met de vastgestelde bouwhoogte van de Structuurvisie Stationsgebied Heerhugowaard (maximaal 2 tot 4 lagen). Er is onvoldoende onderbouwd aangegeven waarom in casu afgeweken wordt van deze Structuurvisie.

H. Voorwaardelijke verplichting

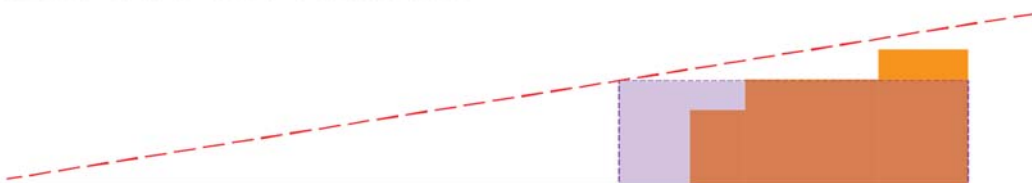
In artikel 3.3.4 en 3.3.5 van het voorontwerp bestemmingsplan Stationsweg 114 zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen met betrekking tot beeldkwaliteit, inrichting en groene gevels. Hierin wordt aangegeven dat bij de aanvraag een door het college goedgekeurd inrichtingsplan moet worden gevoegd. Echter, het toetsingskader waaraan dit inrichtingsplan wordt getoetst is niet nader bepaald. De juridische waarborging biedt naar de mening van gemeente Langedijk dan ook onvoldoende rechtszekerheid.

Beantwoording

A. Afwijken van de vastgestelde Structuurvisie Stationsgebied Heerhugowaard

De gemeente Langedijk geeft in haar overlegreactie aan dat planontwikkeling in relatie tot de Structuurvisie voor wat betreft de locatie van Henselmans geen aanleiding geeft om te reageren en noemt de hoogtes uit de Structuurvisie voor deze locatie 'acceptabel'. De hoogte betreft volgens de gemeente Langedijk 2 tot 4 bouwlagen voor deze locatie. De Structuurvisie staat ter plaatse van de fietsbrug echter een hoogteaccent toe. De van toepassing zijnde tekst uit de Structuurvisie luidt: "Naast de nieuwe fietsbrug is een bescheiden (hoogte)accent denkbaar (tot 6 a zeven lagen)"

Deze hoogte van 6-7 lagen sluit aan op de maximale bouwhoogte die het vigerende bestemmingsplan voor de bedrijven op bedrijventerrein Zandhorst toestaat (18 meter + 15% met een afwijking). Uit onderstaande tekening blijkt dat dit verschil in hoogte vanuit het Oostergebied verwaarloosbaar is. Bovendien zijn bedrijfsloodsen tot 18 meter (20,70 m) over de gehele lengte van Zandhorst toegestaan. Het bestemmingsplan voor het appartementengebouw aan de Stationsweg beperkt de toegestane hoogte in een zone van ca 25 meter langs de Westeweg tot maximaal 10 meter, waar momenteel 18 meter bij recht is toegestaan. Het bouwplan blijft daar zelfs iets onder.



Bovendien is in het ontwerp bewust gekozen voor een andere hoogte opbouw, waarbij het accent niet aan de zijde van de Westerweg komt, maar op de hoek van de kruising van de Stationsweg en Nijverheidsstraat. Hiermee komt het accent juist op grotere afstand van het Oosterdelgebied dan in de Structuurvisie was voorzien.

B. Bouwhoogte en de effecten van het plan op de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het Oosterdelgebied

Uit de studie blijkt dat, uitgaande van de scenario's waarin de toekomstige bebouwing in het stationsgebied van Heerhugowaard op basis van het Masterplan zijn meegenomen (p18) dat de bebouwing aan de Stationsweg past binnen het toekomstige beeld, waarbij in het gebied nog hogere gebouwen staan. De gemeente Heerhugowaard ontkent niet dat deze hoogbouw zichtbaar is vanuit de gemeente Langedijk en natuurgebied Oosterdel. Wél meent de gemeente Heerhugowaard dat de bebouwing past in de ambities voor het stationsgebied en passend is binnen de uitgangspunten van Structuurvisie Stationsgebied Heerhugowaard. Ten aanzien van de aspecten cultuurhistorie en archeologie is bovendien uit onderzoek gebleken dat deze aspecten de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet in de weg staan.

Uit de tekening onder punt A van deze beantwoording blijkt bovendien dat bij maximale invulling van het huidige bestemmingsplan bedrijfsbebouwing mogelijk is die een groter effect heeft op het zicht vanuit Langedijk, zowel in hoogte als in uitstraling.

C. M.e.r. beoordelingsbesluit

Ten aanzien van de m.e.r.-beoordeling is op dit moment geen sprake van andere concrete ontwikkelingen in het stationsgebied die in procedure zijn of waar besluitvorming over heeft plaats gevonden. Van het opsplitsen in meerdere fasen is dan ook geen sprake. In het kader van de ruimtelijke procedure is beoordeeld of de ontwikkeling van 60 appartementen en een beperkte kantooruimte in het kader van de m.e.r.-beoordeling nader onderzocht moeten worden. Geconcludeerd wordt dat dit niet het geval is.

Ten aanzien van de aspecten cultuurhistorie en archeologie is gekeken of in de nabijheid van het plan de belangen van cultuurhistorische elementen geschaad kunnen worden. Dit is niet het geval. Het plan ligt ingeklemd tussen bestaande bebouwing in het stedelijk gebied van Heerhugowaard en wordt aan de westzijde begrensd door een drukke verkeersader. Er is geen relatie met cultuurhistorische elementen buiten de kern. Ten aanzien van archeologie wordt nog opgemerkt dat een dubbelbestemming Waarde – Archeologie is opgenomen, waarmee het aspect archeologie in de regels is geborgd.

De bijdrage van verlichting van galerijen en balkons zal ruim onder de lichtsterkte van 20 lux van de Westerweg en de 25 lux van de woningen blijven. Uit de tabel in de toelichting blijkt dat de verlichting van een woonstraat met 3 lux veel lager is dan de verlichting van appartementen. Het is niet aannemelijk dat de terreinverlichting en/of galerij- en balkonverlichting meer licht uitstralen dan een woonstraat of verlichte kamer. De verlichting op galerijen en balkons aan de zijde van het Oosterdelgebied is daarmee van een dermate kleine orde van grootte dat effecten op het natuurgebied kunnen worden uitgesloten.

In het kader van gebiedsbescherming is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke gevolgen van stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitats. Uit de Aerius berekening is gebleken dat geen negatieve effecten optreden.

Met betrekking tot de potentiële aanzienlijke effecten van het plan is gekeken naar het bereik, het grensoverschrijdende karakter, de waarschijnlijkheid en frequentie van het effect. Concreet gaat het daarbij over het effect van lichthinder op het Oosterdeelgebied. Uit onderzoek blijkt dat het effect van de ontwikkeling in het niet valt bij de bestaande effecten van verlichting langs de Westerweg.

Tot slot kan nog gewezen worden op het bestaande planologische regime, dat bedrijven toestaat met een maximale hoogte tot 18 m (20,70 m) op deze locatie toestaat. Betoogd kan worden dat de voorgestane ontwikkeling van een appartementsgebouw minder effect op het Oosterdelgebied zal hebben dan de op basis van het huidige bestemmingsplan toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse.

- D. Waarborgen kwaliteit OV knooppunt
Het appartementencomplex begeleidt en markeert de route van het station richting fietsbrug De Krul richting naar Langedijk. Hiermee draagt het gebouw voldoende bij aan het waarborgen van de kwaliteit van het OV-knooppunt en de route van het Station naar buiten.
- E. Handreiking tot verbetering vanuit landschappelijk perspectief
De gemeente neemt de handreiking ter kennisgeving aan, maar zal vooralsnog haar eigen plannen verder ontwikkelen op basis van de Structuurvisie en het Masterplan.

Juridisch

- F. Woningbouwprogrammering
De regionale woningbouwbehoefte wordt nader in beeld gebracht. Met het onderzoeksresultaat en de regionale woningbouwafspraken op zak gaat de gemeente Heerhugowaard met de provincie en de regio in gesprek om meer ontwikkelingsruimte voor woningbouw te vragen. De bedoeling is dat vóór vaststelling van dit bestemmingsplan daarmee regionale afstemming wordt bereikt. Daarnaast wordt de harde plancapaciteit zodanig teruggebracht dat de toevoeging van 60 woningen van onder andere dit bestemmingsplan wordt gecompenseerd door het schrappen van capaciteit elders, meer concreet de herziening van het bestemmingsplan 'De Draai', waarin voor zover hier van belang het maximaal aantal te bouwen woningen met 250 wordt teruggebracht.
- G. Strijd met de vastgestelde hoogte van de Structuurvisie Stationsgebied Heerhugowaard
De structuurvisie is een beleidsdocument waarvan, gemotiveerd kan worden afgeweken. Onder punt A van deze beantwoording is reeds aangegeven waarom de bouwhoogte in de ogen van de gemeente Heerhugowaard passend is en aansluit op de ambities van de structuurvisie. Met 8 bouwlagen is het accent slechts 1 laag hoger dan in de structuurvisie is opgenomen. Door de hoogteopbouw van het plan wordt echter zorggedragen voor een goede overgang naar het buitengebied.
- H. Voorwaardelijke verplichting
Een toetsingskader voor het inrichtingsplan wordt niet langer noodzakelijk geacht, en is uit de planregels verwijderd. Afspraken die zien op de inrichting worden anterior met de ontwikkelaar vastgelegd in een overeenkomst.

Aanpassing

De reactie leidt tot aanpassingen aan het plan. De voorwaardelijke verplichting m.b.t. het inrichtingsplan is uit de regels verwijderd. Ten aanzien van onderdeel F is – ook mede gelet op de reactie van de provincie dienaangaande paragraaf 4.3.2. van de toelichting aangevuld.

3. INSPRAAKREACTIES

Het voorontwerpbestemmingsplan “Stationsweg 114” heeft tevens voor inspraak ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn geen inspraakreacties ontvangen.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Het bestemmingsplan heeft nog enkele ambtshalve aanpassingen. Het betreft zowel de toelichting als de planregels van het bestemmingsplan.

Toelichting

Naar aanleiding van de onderzoeken naar de akoestische situatie en het overleg met de RUD NHN is het bouwplan verder uitgewerkt, zijn gevelmaatregelen uitgewerkt en plattegronden verwerkt. Het bouwvlak en de hoogte-aanduidingen zijn hierop aangepast. Tevens is een gedeelte van het aangrenzende trottoir bij het plangebied betrokken om overhangende bouwdelen als balkons te kunnen toestaan.

Planregels

In de planregels zijn de bouwregels gewijzigd, waarbij een extra hoogte-aanduiding is opgenomen ten behoeve van de terrassen op de parkeerbak. Ook is de bestemming ‘Verkeer – 1’ opgenomen, waarbinnen overhangende balkons zijn toegestaan.

Verbeelding

Het plangebied is uitgebreid met de strook bedrijfsgrond tussen het gebouw en de Westerweg. Aan de zijde van de Stationsweg en Nijverheidsweg is de bestemming ‘Verkeer – 1’ opgenomen.