



Gemeenteraad van Heerhugowaard
T.a.v. de heer R. Frusch
Postbus 390
1700 AJ HEERHUGOWAARD

Datum 7 augustus 2018
Afdeling/team BP/Verkeer, Ruimtelijke Ordening en Milieu
Uw brief/nummer
Inlichtingen bij
Onderwerp Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en m.e.r.
Bijlage(n) beoordelingsbesluit Stationsweg 114

verzonden op: 07 AUG 2018

POSTADRES

Postbus 15
1723 ZG
Noord-Scharwoude

Geachte raad,

BEZOEKADRES

Vroedschap 1
Zuid-Scharwoude

TELEFOON

(0226) 33 44 33

TELEFAX

(0226) 31 75 56

SITE

www.gemeentelangedijk.nl

BANKRELATIE

Bank Ned. Gemeenten
NL18BNGH0285004751
BIC: BNGH NL 2G

Bij uw antwoord graag
datum en nummer vermelden.

Inleiding

Via een mail d.d. 8 juli 2018 heeft u ons de kennisgeving toegestuurd inzake het ontwerpbestemmingsplan Stationsweg 114 te Heerhugowaard. Zoals bekend hebben wij op het voorontwerpbestemmingsplan gereageerd. Het bevreemdt ons dat de inhoudelijke reactie op deze overlegreactie pas is toegestuurd nadat wij er zelf om hebben gevraagd. Uw inhoudelijke reactie is bovendien teleurstellend. Uw motivering bevat slechts beweringen en géén of onvoldoende onderbouwing. Hierdoor zien wij ons genoodzaakt tot een formele zienswijze, waarbij wij het standpunt van Langedijk -nu met enige nadruk- naar voren brengen.

Vanaf 2007 vragen wij bij diverse plannen aandacht voor het behoud van de belevingswaarde van het Oosterdelgebied. Dit is in 2007 begonnen bij het bestemmingsplan "Broekhorn". In 2009 hebben wij beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan "Zandhorst e.o.". In 2011 hebben wij gereageerd op uw concept Structuurvisie 2020. En vervolgens in 2012 hebben wij gereageerd op het voorontwerp Structuurvisie Stationsgebied. Bij alle genoemde plannen hebben wij onze zorgen geuit over de gevolgen van hoogbouw op de belevingswaarde van het Oosterdelgebied. In de afgelopen periode hebben op bestuurlijk niveau diverse gesprekken plaatsgevonden over de ontwikkelingen in het Stationsgebied. Dit heeft helaas niet tot een bevredigend resultaat geleid. Uit de reactie blijkt op geen enkele manier dat u het belang van het Oosterdelgebied voldoende in acht neemt en bereid bent om het plan aan te passen overeenkomstig de door u vastgestelde Structuurvisie Stationsgebied Heerhugowaard.

Dat wij zeer veel waarde hechten aan het Oosterdelgebied moge duidelijk zijn. Wij realiseren ons uiteraard ook dat de relatie tussen Heerhugowaard en Langedijk meer is dan die van een buurgemeente. Wij vinden een goede relatie en verstandhouding met Heerhugowaard van zeer groot belang. Dat betekent echter niet dat wij de belangen in het 'grensgebied' daaraan ondergeschikt vinden. Wij dienen hierbij dan ook een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Stationsweg 114 en het bijbehorende m.e.r. beoordelingsbesluit. Dit voor het behoud van de belevingswaarde van dit unieke en bijzondere gebied.



Zienswijze

1. Afwijken van de vastgestelde Structuurvisie Stationsgebied Heerhugowaard

In 2012 heeft de gemeenteraad van Heerhugowaard de Structuurvisie Stationsgebied Heerhugowaard vastgesteld. Destijds hebben wij een zienswijze ingediend. Hierin hebben wij ten aanzien van het hoogte-accent (6-15 lagen) in deelgebied Stationsgebied onze zorg uitgesproken voor de gevolgen daarvan op het Landschapsreservaat Oosterdel. Er is gevraagd om nader overleg. In de overweging is tevens meegegeven om onderzoek te doen naar het hoogbouweffect op het Landschapsreservaat Oosterdel. Hierop reageerde u afwijzend. In de genoemde Structuurvisie is voor het deelgebied, waar het perceel Stationsweg 114 in ligt, een bouwhoogte van 2-4 lagen aangegeven. In paragraaf 3.2.3.3 van deze Structuurvisie wordt tevens aangegeven dat naast de 6 meter hoge fietsbrug over de N242 een *subtiel hoogteaccent* denkbaar is. Dit *beperkend* onderdeel gaf ons destijds geen aanleiding om te reageren. Verder blijkt uit de strekking van de Structuurvisie over de invulling van de Stationsweg (zie o.a. op punt 4.8.5) dat continuïteit met de bestaande schaal en lintbebouwing beoogd wordt, al met iets grotere schaal zoals stadsvilla's tot 4 lagen hoog. In uw "Nota inspraak- en overlegreacties" geeft u aan dat de bouwhoogte van 2-4 bouwlagen op basis van deze zinsnede inderdaad wordt opgerekt. Echter daarnaast geeft u aan dat de grotere hoogte van maar liefst 6-7 bouwlagen aansluit op de maximale bouwhoogte die het vigerende bestemmingsplan voor de bedrijven op bedrijventerrein Zandhorst toestaat (namelijk 18 meter + 15% met afwijking, gemeten vanaf maaiveld). In die zin acht u het verantwoord om de maximale bouwhoogte nogmaals op te rekken. Deze verklaring is echter nog geen ruimtelijke onderbouwning noch conformerend binnen de kaders. De Structuurvisie Stationsgebied geeft immers de toekomstvisie van het gebied weer en is later vastgesteld dan het bestemmingsplan Zandhorst. In het kader van de goede ruimtelijke ordening achten wij dit argument en de verwijzing naar het bestemmingsplan Zandhorst inconsequent en van geen enkel gewicht om deze toekomstige overschrijding te rechtvaardigen. Op geen enkele wijze is verklaard dat 6-7 bouwlagen in verhouding tot de beoogde 2-4 bouwlagen als *subtiel hoogteaccent* gelden. Vooral nog is daarom sprake van een grofmazige overschrijding, en onjuiste uitleg van de structuurvisie.

De tekening die in de "Nota inspraak- en overlegreacties" is opgenomen om aan te tonen dat het verschil in hoogte vanuit het Oosterdelgebied verwaarloosbaar is, is onduidelijk en overtuigt geheel niet. De tekening toont slechts één betrekkelijk gunstig, te nabij gelegen, maar onbepaald punt. Bij een realistischer grotere afstand is zeker sprake van storend zicht. Bovendien lijkt weer uitgegaan van een ouder regiem dat in de structuurvisie is verlaten. De tekening is daarom krachteloos. Wij wijzen u daarom nogmaals op de beelden in de studie van Feddes Olthof.

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

In uw "Nota inspraak- en overlegreacties" gaat u op geen enkele wijze in op de studie van Feddes Olthof. U geeft slechts aan dat de bebouwing past binnen de ambities voor het stationsgebied. Dat kan wellicht zo zijn, maar rechtvaardigt het plan daarmee nog niet. Ambities zijn geen motivering en evenmin een ruimtelijke onderbouwning. Derhalve herhalen wij hieronder onze motivering uit de overlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan, als zijnde onbehandeld.

Het plan ligt op het scharnierpunt van het landschapsreservaat Oosterdel te Langedijk en het stationsgebied van Heerhugowaard. Het plan Stationsweg 114 te Heerhugowaard is onderdeel van de verdere ontwikkelingen in het stationsgebied, verbeeld in het Masterplan. En hoewel de plannen voor het stationsgebied van Heerhugowaard niet direct fysiek ingrijpen op het Oosterdelgebied, hebben zij door de nabijheid, een sterk negatieve impact op de cultuurhistorische betekenis en de beleving van het landschap. De eerste presentatie van het beoogde bouwplan aan de Stationsweg 114 in juli 2017 leidde al tot kritische reacties van onze inwoners en gemeenteraad. Wij hebben daarom vervolgens het bureau Feddes Olthof opdracht gegeven onderzoek te doen naar het effect van de bouwhoogten in het Masterplan op de cultuurhistorische, landschappelijke en belevingswaarden van het Oosterdelgebied. Het resultaat van dit onderzoek "*Oosterdel in Langedijk – een landschappelijk perspectief voor de ontwikkeling van de stadsrand van Heerhugowaard*" is bij onze reactie op het voorontwerpbestemmingsplan meegestuurd en dus bekend.

Het Landschapsreservaat Oosterdel, laatste restant van de vroegere vaarpolder Geestmerambacht, is van bovenlokale betekenis. In regionale en provinciale plannen (omgevingsvisies, cultuurhistorische en ecologische visies) wordt het aangewezen als een gebied met hoge

cultuurhistorische waarden en een belangrijke schakel voor natuur en recreatie.

Lokaal is de groen-blauwe parel Oosterdel voor de inwoners het hart van de identiteit en bron van activiteiten voor bewoners, bezoekers en (culturele) ondernemers. Deze waarden zijn onder andere verwoord en verbeeld in de Visie Langedijk ontwikkelt met water, die zowel lokaal als bovenlokaal door vele partijen (waaronder de gemeente Heerhugowaard) is omarmd.

In de studie van Feddes Olthof zijn de effecten van het Masterplan, zoals verbeeld in de 3D-simulatie, op het landschapsreservaat Oosterdel onderzocht. Dit is gedaan aan de hand van foto's en visualisaties vanuit verschillende standpunten. Vervolgens zijn de effecten beschreven aan de hand van de kernkwaliteiten van het landschap:

- **Een landschap met een verhaal**

De visualisaties laten zien dat vooral het aantal, de verticaliteit en de hoogte van de voorgenomen gebouwen afbreuk doen aan de cultuurhistorische betekenis van het Oosterdelgebied en de daaraan verbonden weidsheid van het landschap. De nieuwe bebouwing voegt een nieuwe tijdslaag aan het landschap toe die geen functionele relatie heeft met het gebied Oosterdel. Dat geldt weliswaar ook voor de bestaande bebouwing, maar die is, zelfs vanaf de Westerdijk, veel minder dominant in het beeld.

- **Samenhang met de context**

De nieuwe bebouwing vormt een 'harde' wand met een stedelijk karakter die niet alleen scherp contrasteert met het Oosterdelgebied, maar daar ook visueel afbreuk aan doet. Het gros van de nieuwbouw torent boven het groene scherm uit. Zeker van dichtbij overheerst het beeld van de stad die 'koud' tegen het landschap staat. In de beelden van veraf, met name haaks op ontwikkelingen, valt het grote horizonbeslag op. Dat versterkt de dominantie van het stedelijk front over het cultuurlandschap. Ook ontbreekt in de nieuwe bebouwing een duidelijke hiërarchie met herkenningspunten. Het landschap van het Oosterdelgebied is gebaat bij een min of meer neutrale, ingetogen achtergrond. Daardoor komen het waterrijke en groene karakter goed tot zijn recht. In de nieuwe situatie zal de hoogbouw de aandacht opeisen en de schaal van het cultuurlandschap verkleinen. In het beeld vanuit het dorp of de west- en noordkant van de Oosterdel wordt het landschap ondergeschikt aan de nieuwe bebouwing. Ook de molen aan de Oosterdijk krijgt te veel concurrentie van de hoogbouw.

- **Ademruimte**

De voorgenomen ontwikkelingen hebben een negatief effect op de beleving van het Oosterdelgebied. De beleving van een 'oneindig' landschap, die wordt gecreëerd door het groene, horizontale silhouet, verdwijnt met de voorgenomen nieuwbouw. Dat vermindert het gevoel van buiten zijn. De kwaliteit om de stad achter je te kunnen laten en deel te worden van een landelijk gebied dat het ritme van de seizoenen volgt, komt onder druk te staan. Dat geldt des te sterker voor het avond- en nachtbeeld. De uitstraling van licht van de nieuwe bebouwing naar de omgeving, met name langs het Kanaal Alkmaar (Omval) - Kolhorn, zal voor veel verstoring zorgen.

3. M.e.r. beoordelingsbesluit

De aanmeldnotitie m.e.r. bevat een aantal tekortkomingen:

- Bij de kenmerken van het project moet in het bijzonder in overweging worden genomen: de omvang van het project en de cumulatie met andere projecten. Het plan Stationsweg 114 staat niet op zichzelf en moet worden gezien in het kader van het gehele Masterplan. Voor de Structuurvisie Stationsgebied Heerhugowaard en het Masterplan is geen m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Ten behoeve van het voorontwerp bestemmingsplan Stationsweg 114 is nu wel een vormvrije m.e.r. beoordeling uitgevoerd. Het is echter niet toegestaan om één samenhangende activiteit op te splitsen in meerdere fasen om op deze wijze een m.e.r.-plicht te ontlopen. In uw "Nota inspraak- en overlegreacties" geeft u aan dat ten aanzien van de m.e.r.-beoordeling op dit moment geen sprake is van andere concrete ontwikkelingen in het stationsgebied die in procedure zijn of waar besluitvorming over heeft plaatsgevonden. Van het opsplitsen in meerdere fasen is dan ook volgens u geen sprake. Tegelijkertijd verwijst u meerdere keren naar het Masterplan, dat kennelijk voldoende status heeft. Het verwijzen naar het Masterplan bewijst dat er wel sprake is van een totaalplan.

De recente publicatie in het Noordhollands Dagblad over de Stationsweg 101 (woontoren van 50 meter hoog!) en het noemen van dit plan in het overzicht van de regionale afstemming zoals bedoeld in de *Provinciale Ruimtelijke Verordening en de bijbehorende Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen* bewijzen wel dat er nog meer plannen, maar separaat in ontwikkeling zijn binnen het totaalplan. Hierdoor is wel degelijk sprake van splitsing in onderdelen, met ongewenst gevolg ten aanzien van de m.e.r.-voorschriften.

- 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'. Wij achten met name bij cultuurhistorie en archeologie belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet uitgesloten. In uw "Nota inspraak- en overlegreacties" geeft u aan dat er geen relatie is met cultuurhistorische elementen. Ten onrechte wordt gesteld dat het plan zogenaamd begrensd wordt aan de westzijde door een drukke verkeersader. Gelet op de korte afstand van het plan tot het Oosterdelgebied en het feit dat de weg niet zichtbaar is vanuit het Oosterdelgebied bestaat er wel degelijk een relatie tussen het plan en de cultuurhistorische waarde van het Oosterdelgebied. De beoordeling van de aspecten van cultuurhistorie is dan ook niet volledig uitgevoerd.
- 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. Voor de beleving van het gebied, waar het echt donker is, en waar jaarlijks de Nacht van de nacht wordt gevierd, vormt een appartementengebouw met verlichting een grote afbreuk.
- Bij natuur en ecologie ontbreken de onderzoeken naar de gevolgen van het gebouw op het Oosterdelgebied. Er wordt alleen uitgegaan van aannames.
- Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het plan moeten in het bijzonder in overweging worden genomen:
 - het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
 - het grensoverschrijdende karakter van het effect;
 - de waarschijnlijkheid van het effect;
 - de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

Bovenstaande punten in overweging nemende, concluderen wij dat het plan moet leiden tot een mer-procedure, met name vanwege de invloed op de cultuurhistorie en het onjuist splitsen in onderdelen.

4. Waarborgen kwaliteit OV knooppunt

Het Landschapsreservaat Oosterdel ligt binnen de invloedssfeer (cirkel van 1200 meter of 10 minuten lopen vanaf station) van het OV-knooppunt Heerhugowaard. Volgens het MAAK PLAATS beleid bepaalt deze invloedssfeer de identiteit van het stationsgebied. Deze invloedssfeer werkt volgens Langedijk twee kanten op, een gemeentelijke grens is geen ruimtelijke barrière. De uitwerking in het Masterplan is slechts vanuit het stedelijk perspectief, de moderne stad. Daarmee wordt slechts lokaal gekeken en met de rug naar Langedijk. De uitwerking vanuit het landschappelijk perspectief: het stationsgebied als poort naar het buitengebied is daarom onvoldoende. Het verdient namelijk naast een uitwerking in het platte vlak, goede verbindingen en voorzieningen tussen Langedijk en Heerhugowaard, ook een drie-dimensionale vertaling. Het Masterplan houdt hier geen rekening mee en doet geen recht aan de directe omgeving van het plangebied. Het is een gezamenlijk belang dat de waarde van het Oosterdelgebied in stand blijft. Onze benadering vanuit landschappelijk perspectief betekent ook het borgen van de kwaliteiten van de Stationsweg als "mooiste straat van Heerhugowaard". De Stationsweg is een historische as in de droogmakerij met karakteristieke laanbeplanting en kleinschalige lintbebouwing. Oorspronkelijk was dit de doorgaande route tussen Heerhugowaard, het station en Langedijk. Tegenwoordig is het een belangrijke langzaam-verkeerroute die niet eindigt bij de fietsbrug 'De Krul', waar het perceel direct aan grenst. Immers komt daarna het landschapsreservaat Oosterdel.

In de "Nota inspraak- en overlegreacties" doet u dit argument kort en niet behoorlijk af. Wij handhaven ons standpunt van gezamenlijk belang dat de waarde van het Oosterdelgebied in stand blijft. Heerhugowaard beoogt ook buiten de spits om meer reizigers te trekken. Heerhugowaard ziet daarvoor het Oosterdelgebied en Museum BroekerVeiling als belangrijke bezoekerstrekkers. Het bevreemdt ons dat met deze doelstelling het Stationsgebied volgens de huidige plannen wordt ontwikkeld.

5. Handreiking tot verbetering vanuit landschappelijk perspectief

Ook onze handreiking in de overlegreactie doet u kort en niet behoorlijk gemotiveerd af. Derhalve herhalen wij deze als zijnde onbehandeld. Het bouwplan voor Stationsweg 114 te Heerhugowaard is het eerste plan dat wordt ingediend in het traject van de uitwerking van het Masterplan Stationsgebied Heerhugowaard. 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. Het rapport laat zien dat een goede landschappelijke inpassing met een zelfde bouwprogramma mogelijk is. De handreiking laat dit zien met een kanteling van de ontwikkelingsrichting van het Stationsgebied van noord-zuid wijzigt naar oost-west. Er ontstaat dan een opbouw van laagbouw (Broekhornpolder) naar hoogbouw die in perspectief vanuit Langedijk op grotere afstand komt te liggen, zich concentreert, een betere oriëntatie en minder horizonvervuiling geeft en een betere relatie met het

winkelcentrum Middenwaard en het Stadshart. De handreiking is bedoeld als prikkelend, ter inspiratie om het huidige plan te heroverwegen en aan te tonen dat Langedijk niet tegen het principe van hoogbouw is.

Vastgesteld kan worden dat voor het nu voorliggend plan de kaders worden opgerekt op basis van oudere plannen, waarvoor geen ruimtelijke onderbouwing is gegeven. Tevens hebben wij aangetoond dat het alternatief juist binnen de nieuwe ruimtelijke kaders past. Wij vragen dit argument derhalve naar waarde te behandelen.

6. Woningbouwprogramma

De regionale woningbouwbehoefte wordt inderdaad momenteel in beeld gebracht. Het is de bedoeling dat daarover eind 2018 regionale afspraken worden gemaakt. Het plan Stationsweg 114 loopt daarop vooruit. Wij zijn uiteraard zeer benieuwd hoe de kwalitatieve en de kwantitatieve inbreng van Heerhugowaard zal zijn in de regionale woningbouwprogrammering. Vanuit dit oogpunt is het ook van belang duidelijkheid te scheppen of het plan bestaat uit sociale huur- of koopappartementen. In de plancapaciteit van de Provincie is inmiddels opgenomen (aangepast) dat het koopwoningen betreft (categorie 1 en 2), maar in de woningbouwlijst bij de regionale afspraken is opgenomen dat het sociale huurwoningen betreft. Hierbij wordt aangegeven dat het plan urgent is omdat het plan in extra betaalbare woningen voorziet voor kleine huishoudens. Bij sociale huurwoningen is de bereikbaarheid voor de doelgroep gewaarborgd, bij (sociale) koopwoningen meestal niet. Het belang voor de regio is dat sociale huurwoningen worden toegewezen conform de Huisvestingsverordening aan inwoners van de regio Alkmaar, (sociale) koopwoningen vallen niet onder deze verordening.

Onder 4.2.3 in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan staat dat er een groei van inwoners is tot 2040. Uit de laatste provinciale prognoses blijkt dat niet, wel is er sprake van een (lichte) groei van het aantal huishoudens. Daarnaast wordt aangegeven dat de provincie het plan zou hebben opgenomen als zachte plancapaciteit. Dat klopt niet. De gemeenten vullen zelf de provinciale planmonitor in, dat doet de provincie niet.

Zowel in de beantwoording in de Nota inspraak- en overlegreacties bestemmingsplan "Stationsweg 114" als in de toelichting in het bestemmingsplan wordt gesproken over een beleidsvoornemen bij besluit van het college van B&W van Heerhugowaard op 19 juni 2018 om over te gaan tot het schrappen van capaciteit elders. Nadere uitwerking van het beleidsvoornemen brengt mee dat een planologisch procedure moet worden doorlopen, vóórdat bestaande planologische rechten voor woningbouwaantallen ook daadwerkelijk zijn ontnomen en sprake kan zijn van compensatie in woningbouwaantallen. Het doorlopen van de benodigde planologische procedure(s), alsmede de uitkomst van de planologische procedure(s) zijn op dit moment niet gewaarborgd.

Tot slot

Op structuurniveau werken de gemeenten Heerhugowaard en Langedijk sinds 2015 samen aan plannen voor de versterking van de verbinding tussen het OV-knooppunt en 'Langedijk ontwikkelt met water'. Wij vinden het teleurstellend dat waar u met die samenwerking de waarde van het Oosterdelgebied erkent, die tegelijkertijd binnen hetzelfde RO-werkveld lijkt te negeren.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders,


E. (Erik) Annaert
gemeentesecretaris/directeur


L.A.M. (Leontien) Kompier
burgemeester