



Agendanr.: 10
Voorstelnr.: RB2015039
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Stationsgebied
Programma: Programma 3, stedelijke ontwikkelingen, economische zaken en bereikbaarheid

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 28 april 2015

Probleemstelling

Het bestemmingsplan Stationsgebied heeft voor de vaststelling ter visie gelegen. Er kan nu een besluit genomen worden over de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Inleiding / bestuurlijke achtergrond

Op grond van artikel 3.1.2 van de Wet ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen eenmaal in de tien jaar te worden herzien. Het bestemmingsplangebied Stationsgebied is in eerste instantie niet bij omliggende bestemmingsplanherzieningen (Zandhorst e.o., Beveland, Stadhart en Schrijverswijk-Planetenwijk) betrokken omdat het gebied een eigen karakter kent met een hoge dichtheid en veel verschillende functies. Het herzien van dit bestemmingsplan past in het streven van de gemeente om te komen tot enkele grote bestemmingsplannen die het hele grondgebied van de gemeente bestrijken. Met dit bestemmingsplan wordt hoofdzakelijk de huidige situatie vastgelegd. Daarnaast zijn er enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen die het mogelijk maken om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen.

Juridische gevolgen:

Dit bestemmingsplan is opgesteld als beheerskader voor de bestaande omgeving van het Stationsgebied. Daarnaast zijn mogelijkheden opgenomen om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen, die passen binnen de vastgestelde Structuurvisie Stationsgebied Heerhugowaard. De huidige functies kunnen bijvoorbeeld binnen het plangebied verschoven worden, zodat kavels kunnen worden vrijgemaakt als voorbereiding op een eventuele herontwikkeling. Het bestemmingsplan is echter niet bedoeld om die ontwikkelingen mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan heeft wel als voordeel dat de huidige situatie, het beginpunt voor een eventuele ontwikkeling, volledig is vastgelegd.

Financiële gevolgen:

Er zijn geen financiële gevolgen. De bestaande functies worden positief bestemd. De eventuele ontwikkelingen leiden niet tot hogere kosten voor de gemeente.

Communicatie:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 februari gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend door Liander en Koper Vastgoed BV. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Geadviseerd wordt om de zienswijze van Liander gegrond en de zienswijze van Koper Vastgoed BV gedeeltelijk gegrond te verklaren, met als gevolg dat de volgende wijzigingen in het plan worden aangebracht:

- De 50kV-kabelverbinding langs de Westeweg op de verbeelding opnemen met een dubbelbestemming Leiding ter bescherming van de leiding.
- Het voorterrein bij het gebouw Forum II op de verbeelding opnemen met de bestemming Centrum in plaats van Verkeer.
- De bestaande bouwhoogte van 32,5 meter opnemen voor een gedeelte van het gebouw Forum II in plaats van de nu opgenomen 18 meter.
- De bouwvlakken rondom Forum I en II aanpassen aan de bestaande situatie en op drie plaatsen verruimen om toekomstige entree/lift/trapportalen mogelijk te maken.

- Parkeerkelders als toegestane bestemming opnemen bij de bestemming Centrum.
- Verduidelijking van de toelichting, hoofdstuk 3.2., waarbij wordt aangegeven waarom de gewenste ondertunneling nog niet in het bestemmingsplan kon worden opgenomen.
- Expliciet opnemen van de verplichting om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen in de algemene gebruiksregels en hoofdstuk 6 van de toelichting.
- De aanduiding "kantoor" opnemen op de locatie van het HAL Trade Center.
- Een afwijkingsbevoegdheid opnemen bij de bestemming Kantoor.

De zienswijzen en de voorgestelde beantwoording daarvan zijn opgenomen in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Stationsgebied.

Monitoring/Evaluatie

Ambtshalve wordt geadviseerd om drie wijzigingen aan te brengen:

- De waterloop tussen de Handelsstraat/P&Rterrein te bestemmen als Water in plaats van de bestemming Groen, zoals deze in het ontwerp was opgenomen.
- Het bouwvlak rondom het kantoor van het Hoogheemraadschap aan te passen aangezien een deel van de bovengelegen bebouwing nu niet binnen het bouwvlak past.
- Op het perceel Industriestraat 5-7 een aanduiding "bedrijfswoning" op te nemen aangezien hier in het verleden een bedrijfswoning was vergund. De bedrijfswoning was feitelijk niet meer aanwezig en is daarom bij de inventarisatie niet meegenomen. Er is echter wel sprake van een planologisch nog steeds toegestane functie met bestaande rechten.

Voorstel / besluit:

1. de zienswijzen van Liander ontvankelijk en gegrond, de zienswijze van Koper Vastgoed BV ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond te verklaren, de zienswijze van NSI Kantoren en HALtradecenter ontvankelijk maar ongegrond te verklaren;
2. geen exploitatieplan op te stellen;
3. in te stemmen met de in het plan aangebrachte wijzigingen, zoals opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Stationsgebied en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
4. het bestemmingsplan met IMRO-code NL.IMRO.0398.BP38STATIONSGBIED-VA01 gewijzigd vast te stellen.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij15-281	Toelichting en regels bestemmingsplan Stationsgebied
Bij15-282	Verbeelding blad 1 bestemmingsplan Stationsgebied
Bij15-283	Verbeelding blad 2 bestemmingsplan Stationsgebied
Bij15-284	Bijlage bij de regels, Staat Bedrijven Instellingen bestemmingsplan Stationsgebied
Bij15-284	Bijlage bij de regels, Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Stationsgebied

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 9 juni 2015
RB2015039 Vaststellen bestemmingsplan Stationsgebied :

Akkoordstuk



Voor	Allen
Tegen	-

Nr.: RB2015039

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 april 2015;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 9 juni 2015;

gelet op Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t

1. de zienswijzen van Liander ontvankelijk en gegrond, de zienswijze van Koper Vastgoed BV ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond te verklaren, de zienswijze van NSI Kantoren en HALtradecenter ontvankelijk maar ongegrond te verklaren;
2. geen exploitatieplan op te stellen;
3. in te stemmen met de in het plan aangebrachte wijzigingen, zoals opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Stationsgebied en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
4. het bestemmingsplan met IMRO-code NL.IMRO.0398.BP38STATIONSGBIED-VA01 gewijzigd vast te stellen.

Heerhugowaard, 23 juni 2015

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,