

## Nota van beantwoording zienswijzen bouwplan voor het bouwen van 49 appartementen aan de Van Foreeststraat 2 t/m 104

**B&W vergadering:** 17 april 2018  
**Commissie Stad en Ruimte:** 15 mei 2018  
**Gemeenteraad :** 5 juni 2018

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' met de bijbehorende stukken hebben op grond van artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) vanaf woensdag 7 februari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen (t/m 20 maart 2018). Wij hebben één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze treft u in de openbare stukken zonder NAW gegevens aan.

Eén zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Het is niet helemaal duidelijk of de zienswijze zich richt op het onderhavige bouwplan of de woningbouwontwikkelingen in de omgeving van de Van Duivenvoordenstraat in zijn algemeenheid.

Zienswijze 2 is niet tijdig ontvangen en daarmee niet ontvankelijk.

Hieronder volgt samengevat de inhoud van de zienswijze en onze beantwoording hierop. De volledige zienswijze hebben wij bij het raadsvoorstel voor de VVGB gevoegd.

### Zienswijze 1 van mevrouw Hermans-Jochems:

1. De geplande bebouwing ligt in een oud centrum met een wat dorps karakter. Eerder ingepaste bebouwing/appartementen is op een doordachte en zorgvuldige wijze tot stand gekomen op basis van inspraak en een lintenvisie waarbij niet hoger dan drie of vier bouwlagen wordt gebouwd. Dit bouwplan wijkt daarvan af. Bovendien is het bouwplan in strijd met het geldende bestemmingsplan.

**Antwoord:** *In de ruimtelijke onderbouwing wordt de stedenbouwkundige inpassing in het bestaand stedelijk gebied toegelicht:*

*“De appartementengebouwen worden in de “Groene Wig” van Heerhugowaard gerealiseerd. Deze groene wig vormt een overgangsgebied van de woonwijk naar de historische Middenweg. Het groene karakter is een belangrijke kwaliteit in deze zone en het uitgangspunt is om dit te behouden. Dit vraagt om bebouwing met een relatief kleine footprint, zodat rondom een groene inrichting gerealiseerd kan worden.*

*De gebouwen zijn rondom op de openbare ruimte georiënteerd en zijn daarom ontworpen als paviljoens met vier fraaie alzijdige baksteengevels (en zonnedak als vijfde gevel).*

*Het eerste gebouw volgt de rooilijn van de Van Foreeststraat, het tweede gebouw maakt een lichte draai richting de structuur van de Middenweg. De daardoor ontstane tussenruimte tussen de twee gebouwen is wigvormig en opent zich uitnodigend naar de Foreeststraat.*

*Daarbij zal middels de door een landschapsontwerper ontworpen groene inrichting tevens een doorkijkje en doorloop gerealiseerd worden naar het toekomstige achtergelegen woongebied. De groenstrook en de brede waterpartij aan de*

*westzijde van het projectgebied blijven hierbij behouden. Zo wordt er een goede overgang naar de naastgelegen woonwijk gecreëerd. Ook zijn de gebouwen zo gesitueerd de groene zone bij de Van Foreeststraat wordt gerespecteerd. Om het gewenste programma te kunnen realiseren op een beperkte footprint, zijn de voorgestelde vijf bouwlagen nodig. De westelijk aangrenzende woonwijk bestaat bijna uitsluitend uit rijwoningen van twee lagen en een kap. De centrumbebouwing van de Middenweg gaat tot vijfde verdieping. Daarom bouwen de twee paviljoens in hoogte op richting Middenweg van vier naar vijf bouwlagen.”*

*Bovenstaande geeft aan waarom de gebouwen zo zijn ontworpen, deze massa hebben en waarom ze geprojecteerd zijn op deze locatie.*

*In 1999 is een uitgebreid participatietraject doorlopen voor de locatie Basiusstraat-Van Duivenvoordenstraat. Dit plangebied maakte hier echter geen onderdeel van uit. Verwijzen naar dit participatietraject als maatgevend voor ontwikkelingen die elders plaatsvinden is dan ook niet ter zake doende en heeft geen invloed op het voornemen om medewerking te verlenen aan dit bouwverzoek.*

*De in de zienswijze aangehaalde ‘lintenvisie’ heeft ons inziens geen betrekking op het plangebied of de directe omgeving van het plangebied. De lintenvisie die de gemeenteraad in januari 2018 heeft vastgesteld heeft betrekking op de lintstructuren en lintbebouwing van Heerhugowaard.*

*De locatie Van Foreeststraat is wel opgenomen in de uitvoeringsagenda van gemeentelijke structuurvisie 2020 voor het bouwen van een gezondheidscentrum en appartementen. De structuurvisie heeft de gemeenteraad vastgesteld in 2011. De locatie is dus al langere tijd in beeld als inbreilocatie voor woningbouw.*

*Het bouwplan is inderdaad niet passend binnen de bouw- en gebruiksvoorschriften van het geldende bestemmingsplan Kern-Noord. De Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) biedt echter het instrument van de “uitgebreide Wabo procedure”. Aanvragen omgevingsvergunning die niet passen binnen het bestemmingsplan kunnen met een afwijkingsprocedure en een Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) van de gemeenteraad toch worden vergund, mits de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.*

2. De appartementen worden gebouwd in de Groene Wig. Deze zone is een belangrijke groene zone in de wijk bedoeld voor alle bewoners. Op grond van het geldende bestemmingsplan mag maximaal 50 % van het bouwvlak niet hoger dan 11 meter worden bebouwd.  
Het bouwplan is in strijd met de eigen ruimtelijke onderbouwing waarin wordt beschreven dat het bouwplan om een kleine footprint vraagt.  
Op grond van het balansboek Rood-groen van de ministerie LNV en VROM wordt een goed richtgetal van circa 75 m<sup>2</sup> groen per woning gehanteerd;

*Antwoord: Het projectgebied ligt in een onderdeel van de groene hoofstructuur van Heerhugowaard. In het projectgebied is nagestreefd om de groene waarde van het gebied zo goed mogelijk in stand te houden en te benutten voor een hoogwaardig woonklimaat. Het bouwplan is voorzien van een groen inrichtingsplan. Daarnaast is het project zo duurzaam mogelijk ingericht. De gronden hebben op grond van het geldende bestemmingsplan grotendeels de bestemming ‘Maatschappelijk’. Bebouwing kan alleen plaatsvinden binnen het aangeduide bouwvlak. Het bouwvlak mag maximaal voor 50 % worden bebouwd. Het perceel heeft ondanks de term ‘Groene Wig’ dus geen “Groen” bestemming.*

*Hoewel er nu een bouwoppervlakte wordt toegevoegd, blijft de totale bebouwing binnen het bouwvlak onder de maximale toegestane 50 % bebouwd oppervlakte:*

<i>Oppervlakte van het bouwvlak:</i>	<i>11.378 m<sup>2</sup></i>
<b><i>Toegestaan aan bebouwing 50 %:</i></b>	<b><i>5.689 m<sup>2</sup></i></b>
<i>Opp. aanwezige basisschool:</i>	<i>3.329 m<sup>2</sup></i>
<i>Opp. gezondheidscentrum:</i>	<i>741 m<sup>2</sup></i>
<i>Opp. 2 appartementgebouwen: 2x 687,2</i>	<i>1.374,4 m<sup>2</sup></i>
<b><i>Totaal aan bebouwing:</i></b>	<b><i>5.444,4 m<sup>2</sup></i></b>

*Het bouwplan overschrijdt dan alleen de toegestane hoogte en het toegestane gebruik.*

*De in de zienswijze genoemde handleiding heeft geen juridische status waar we het bouwplan aan moeten toetsen. Bovendien is de genoemde richtlijn niet realistisch voor binnenstedelijke locaties.*

*Het gemeentebestuur onderschrijft echter wel het streven het groene karakter van een wijk te behouden. Echter, nu wordt er niet gebouwd op een groenbestemming, maar op een bestemming waarbinnen bebouwing al wordt toegelaten.*

3. De verkeersdrukke op met name de Basiusstraat en Van Foreeststraat zal met de uitvoering van de huidige plannen behoorlijk toenemen, terwijl de straten nu al druk bereden worden en als sluiproute wordt gebruikt. Voorgesteld wordt om voor deze twee straten een 30 kilometer zone in te stellen. Tevens wordt de vraag gesteld of de bouwwerkzaamheden aan de Van Duivenvoordenstraat en de Van Foreeststraat worden afgestemd op de nieuwe plannen aan de Middenweg;

*Antwoord: In het kader van de beoordeling van het wegverkeerslawaaï is gekeken naar de verkeersaantallen en prognoses voor de toekomst op de Basiusstraat en de Foreeststraat. Het bouwen van appartementen heeft extra verkeersbewegingen tot gevolg. De verwachting is echter dat deze geen gevolgen hebben voor de bewoners van de Van Duivenvoordenstraat, omdat dit geen wijkontsluitingsweg betreft. Bovendien hoeft op basis van de verkeersprognoses geen Hogere Waarde Besluit op grond van de Wet geluidhinder te worden genomen (RUD advies d.d. 16 oktober 2017).*

*Naar verwachting zal de Basiusstraat omstreeks 2023 heringericht moeten worden. Onlangs is bekend geworden dat lijnbus 6 met ingang van juli 2018 niet meer gebruik zal maken van de Basiusstraat. Dit betekent dat een toekomstige 30 km/uur inrichting bespreekbaar is. Over de toekomstige inrichting gaat de gemeente in de aanloop naar de herinrichting met omwonenden en met andere belanghebbenden in gesprek. Dit aspect is nu echter geen afweging voor de onderhavige omgevingsvergunning*

*Wij beschikken niet over onderzoek dat het gebruik als sluiproute kan bevestigen of uitsluiten.*

*Als inderdaad sprake is van sluihverkeer om de Westtangent te vermijden dan wordt dat waarschijnlijk gedaan omdat het in de spits druk is op de Westtangent. De verwachting is dat na de ingebruikname van de Westfrisiaweg (eind 2018) de verkeersdrukke op de Westtangent zal afnemen en zou het onnodig moeten zijn de Basiusstraat als sluiproute te gebruiken.*

4. Indiener van de zienswijze geeft aan inmiddels zicht te hebben op het perceel door de sloop van de gymzaal aan de Van Duivenvoordenstraat. Eerder is indiener niet geïnformeerd over de informatiebijeenkomst op 31 januari 2017 voor dit bouwplan. Later is indiener wel geïnformeerd over de kapwerkzaamheden bij het betreffende perceel.

*Antwoord: Voor de informatieavond op 31 januari 2017 heeft de ontwikkelaar 80 uitnodigingen gestuurd. De ontwikkelaar heeft daar zijn eigen afwegingen gemaakt welke buurtbewoners werden uitgenodigd. Daar zijn geen voorgeschreven regels voor.*

*De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen om omwonenden die direct zicht op de ontwikkellocatie hebben uit te nodigen. Immers: zij zijn direct belanghebbend. De indiener van de zienswijze heeft nu, met de sloop van de gymzaal nu tijdelijk zicht op de locatie, maar met de realisatie van de plannen op de locatie van de gymzaal nagenoeg niet meer.*

*Situatie voor sloop gymzaal:*



Toekomstige situatie:



Verder is indiener van de zienswijze op het eerste verzoek op 18 december 2017 direct mondeling en schriftelijk geïnformeerd door de projectontwikkelaar. De gemeente is bekend met het feit dat het betreffende gebied nu veel door hondenbezitters wordt gebruikt en dat de wijkbewoners een zekere groenbeleving ervaren van de inmiddels gekapte hoge bomen. Daarom is de informatie wat betreft de kapwerkzaamheden in een groter gebied verspreid. De gemeente heeft daar ook zijn eigen afwegingen in gemaakt.

*In de raadscommissie van 9 januari en de raadsvergadering van 23 januari is het punt van participatie van bewoners bij bouwplannen uitgebreid besproken en gewogen. De politiek wil hierin ook met een voorstel komen hoe hiermee, bij toekomstige projecten, dient te worden omgegaan.*

*Echter voor dit bouwplan is gewogen dat de informatieavond zoals deze is gehouden voorafgaand aan het indienen van het bouwplan voldoende was en geen aanleiding geeft het voornemen om medewerking te verlenen aan dit bouwplan te wijzigen.*

5. De gemeente heeft op grond van de Wet natuurbescherming een zorgplicht aangaande de aanwezige vleermuizen in het gebied.

*Antwoord: Hiervoor verwijzen wij naar de conclusies in het aanvullend onderzoek vleermuizen behorende bij de ruimtelijke onderbouwing. Hierin wordt het volgende geconcludeerd:*

*Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat in het gebied de gewone dwergvleermuizen en laatvlieger foerageren. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren.*

*Op grond van bovenstaande analyses worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten. De plannen aan de Van Foreeststraat te Heerhugowaard zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet Natuurbescherming.*

6. Gelet op de aanwezige parkeerdruk voor omliggende voorzieningen, zal het lastig zijn het groene karakter van het gebied te behouden, nu ook nog eens 64 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

*Antwoord: De parkeerplaatsen op eigen terrein worden grotendeels omsloten door groene hagen zodat het zicht op de auto's beperkt wordt. Verder is de positie van de parkeerplaatsen afgestemd op een bestaande boom welke hierdoor behouden kan blijven.*

7. Er dient watercompensatie plaats te vinden gelet op de toename van verharding van ongeveer 2.309 m<sup>2</sup>.

*Antwoord: Dat de 'barakken' die in de voormalige situatie op groen stonden, zoals indieners stelt, neemt niet weg dat water versneld werd afgevoerd en dat het dus verharding was. In de onderbouwing staat vermeld dat er toen 2.150 m<sup>2</sup> aan verharding was, waardoor er een verhardingstoename ten opzichte van die situatie is van 776 m<sup>2</sup>. Een meting op een luchtfoto in Google Earth uit 2005 wijst uit dat er destijds nog meer verhard oppervlakte was. Het hoogheemraadschap is betrokken in het vooroverleg ten aanzien van het bouwplan. Als beheerders van het watersysteem hebben zij geen bezwaren tegen de uitvoering van de plannen geuit. Bij de uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met de uitgangspunten uit het wateradvies.*

### **Zienswijze 2 van H.R. Ypma**

Deze zienswijze is op 20 maart 2018 ondertekend. De gemeente heeft de zienswijze op 22 maart 2018 ontvangen. De zienswijze periode liep tot en met 20 maart 2018. Op grond van artikel 6:9 Algemene wet bestuursrecht (Awb) is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen. Dit geldt ook voor een zienswijze.

Voor een zienswijze die per post wordt verstuurd geldt dat deze tijdig is ingediend indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De zienswijze is niet per post verstuurd en derhalve te laat ingediend. Deze is daardoor niet ontvankelijk. Indiener van de zienswijze wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

Desalniettemin zijn wij in bovenstaande beantwoording al voldoende ingegaan op de zienswijze van H.R. Ypma. Wij zullen hem dan ook in kennis stellen van de besluitvorming.

### **Conclusie:**

Gelet op onze overwegingen en beantwoording van de zienswijzen heeft het college geconcludeerd dat zienswijze 1 tijdig is ingediend en ontvankelijk is, maar geen aanleiding geeft tot het wijzigen van het voornemen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van 49 appartementen. Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De omgevingsvergunning wordt in ieder geval niet eerder verleend dan dat de commissie SO in haar vergadering van 15 mei a.s. positief heeft geadviseerd dan wel de raad de definitieve VVGB in de raadsvergadering van 5 juni a.s heeft afgegeven.

### **Aanvulling op het besluit:**

Het RUD geluidsadvies van 16 oktober 2017 (beantwoording zienswijze 1 onderdeel 3) is niet verwerkt in de ROB van 29 november 2017. Dit terwijl in dit advies op basis van de verkeersprognoses in tegenstelling tot het akoestisch onderzoek van Rho d.d. 18-05-2017 wordt geconcludeerd dat een hogere waarde besluit niet noodzakelijk is. Het RUD geluidsadvies wordt toegevoegd als bijlage bij het besluit omgevingsvergunning.