

Nota van beantwoording zienswijzen bouwplan J. Duikerweg 16 t/m 170, De Bever

B&W vergadering: 18 april 2017
Commissie SO: 9 mei 2017
Gemeenteraad : 23 mei 2017

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteiten 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'bouwen', 'reclame' en 'uitrit aanleggen of veranderen' met de bijbehorende stukken hebben op grond van artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) vanaf woensdag 8 februari 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen (t/m 21 maart 2017). Wij hebben zes zienswijzen ontvangen

Vijf zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Eén zienswijze is te laat ingediend. Hieronder volgt samengevat de inhoud van de zienswijzen en onze beantwoording hierop. De volledige zienswijzen hebben wij bij het raadsvoorstel voor de VVGB gevoegd.

Mondelinge toelichting zienswijzen

Gemeente Heerhugowaard en Segesta hebben de indieners die tijdig hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, uitgenodigd om met elkaar in gesprek te gaan over de ingediende zienswijze en een toelichting te geven op het ontwerpbesluit.

Alleen de eigenaar van Sanisale is op 6 april aangeschoven bij dit gesprek met de heer J. Klinkert van Segesta en de heer J. Bruijn (projectmanager), mevrouw A. Breetveld (juridisch adviseur Regie & Ontwikkeling), mevrouw S. Smit (juridisch adviseur vergunningverlening) van de gemeente Heerhugowaard

Zienswijze Domipal (A):

1. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de komst van woningen op het bedrijventerrein, omdat het bedrijventerrein alleen bestemd is voor bedrijven, zoals in woonwijken ook geen bedrijven worden gevestigd.

Antwoord: Het bestemmingsplan Beveland 2010 is van toepassing op de gronden waarop dit bouwplan is gesitueerd en regelt op een voor een ieder bindende wijze de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de grond en bebouwing. De gronden die zich bevinden binnen de grenzen van dit bestemmingsplan hebben hoofdzakelijk een gemengde bestemming voor bedrijven in de milieucategorie 1, 2 en 3, productiegebonden detailhandel, perifere detailhandel, detailhandel in ABC goederen, twee bouwmarkten, zelfstandige kantoren, scholen, dienstverlenende bedrijven, sport en recreatieve activiteiten, scholen, één horecabedrijf en een enkele bedrijfswoning.

Gebleken is inmiddels een overschot aan bedrijfsbestemmingen/ bedrijventerreinen in de regio aanwezig is (de Stec rapportage van de provincie). De gemeente heeft met de in 2016 strategie voor de Economische Boulevard beleid ingezet om ook andere functies toe te laten op het bedrijventerrein om juist ook bestaande bedrijfslocaties te transformeren naar andere functies. Wonen wordt als één van de mogelijke functies in Beveland benoemd.

Voor Beveland zijn in deze visie duidelijke ambities bepaald. Juist ook ten aanzien van bedrijvigheid.

We willen functiemenging en verstedelijking verder doorzetten en meer stedelijke beleving creëren in het gebied. Versterken, verbreden en toevoegen van functies draagt bij aan meer dynamiek en daarmee ook aan de identiteit, zichtbaarheid en vindbaarheid van het gebied.

Daarbij hoort ook het fysiek sterker verbinden van het gebied met de stad door betere routes voor langzaam verkeer. Nu is het sterk ingericht op autoverkeer terwijl er veel wordt gefietst en gelopen. Hiermee krijgt het gebied ook een ander ritme. Daarmee profiteren ook de rest van de Boulevard en Heerhugowaard. Bovendien past verstedelijking en functiemenging ook helemaal bij onze plannen voor ontwikkeling en verstedelijking rondom het knooppuntenbeleid.

We zetten erop in om Beveland verder te versterken als B2C-gebied (bedrijven die direct zaken doen met de consument, afkomstig uit Heerhugowaard en omgeving) en ruimte te bieden voor nieuwe functies en activiteiten: vernieuwende concepten, bijvoorbeeld die bestaan uit een mengvorm van functies en inspelen op de beleving van de hedendaagse consument. Onze ambitie is om voornamelijk stappen te zetten op de beleving van het gebied. We moeten bovendien laten zien dat het gebied er is, wat er in het gebied aan dynamiek plaatsvindt en wat men er kan vinden.

We kijken in onze ambitie naar datgene wat strategisch is, ook in de tijd: het gebied functioneert op dit moment nog relatief goed en ook de bestaande ondernemers verdienen maximale ruimte en steun om hun activiteiten te ontplooiën. Hoe kunnen we hen het beste helpen om succesvol te zijn?

In het geval van de gronden naast de Mediamarkt is er sprake van een afgegeven omgevingsvergunning voor een kantoorlocatie. Deze is tot op heden niet gerealiseerd. Dit plan is feitelijk een transformatie, omdat in plaats van een kantorengedebouw een woongebouw wordt gebouwd.

Transformatie van (bestaande) bedrijfsgebouwen naar een woonfunctie is wenselijk omdat er een groot tekort is aan betaalbare huurwoningen. De slagingskans in Heerhugowaard is inmiddels gedaald naar ongeveer 11 %. We willen niet alleen statushouders huisvesten maar ook andere doelgroepen. Jongeren staan steeds langer op de wachtlijst. Als nieuwe betaalbare huurwoningen worden gerealiseerd dan streeft de gemeente naar een gezonde mix van prijsklassen/doelgroepen. Gevolg is dat een deel van de nieuw te bouwen woningen voor de doelgroep 'sociale huur' beschikbaar is.

Voorkeur gaat in principe uit naar wonen rondom het station. In dat deel van de economische boulevard zijn wel initiatieven voor transformatie van bestaande bedrijfsgebouwen naar woningen 'in de maak', maar deze ontwikkelingen kosten tijd. Op dit moment borrelt er van alles maar zijn er nog weinig concrete plannen die op korte termijn gerealiseerd gaan worden. Er is wel een enorme actuele behoefte.

Segesta heeft een uitvoerbaar plan en wil op korte termijn starten. Hierdoor gebeurt er iets concreets dat wellicht een 'vliegwieleffect" op andere transformatie initiatieven heeft.

Gezien de locatie is zorgvuldige inpassing belangrijk. Hier is aandacht aan besteed. Er is aandacht besteed aan het ontwerp en in de plint van het gebouw wordt de combi wonen-werken mogelijk gemaakt. Verder zit een horecafunctie met terras in de plannen. Vooralsnog wordt er geen invulling gegeven aan deze bedrijvigheid en wordt het gehele gebouw met de functie wonen ingevuld, maar de mogelijkheid voor omzetting naar de functie horeca en (dienstverlenende) bedrijvigheid is wel meegenomen in het ontwerp.

2. Overlast voor de ondernemers op Beveland zal toenemen zoals parkeerproblemen, de overlast van honden en zwerfafval, meer hangjeugd en vernielingen aan straatmeubilair en bedrijfspanden;

Antwoord: Op intergemeentelijk niveau (Heerhugowaard, Alkmaar, Langedijk) en stedelijk niveau zien we dat langzamerhand de bevolking meer gedifferentieerd wordt: van uitsluitend gesloten huishoudens naar meer open huishoudens en van meerpersoonshuishoudens naar kleine huishoudens. Beleving en nabijheid worden belangrijker: er ontstaat ook hier een toenemende vraag naar vormen van stedelijke dichtheid en functies. Door de centrale ligging van Beveland/de Frans en het Stationsgebied is het mogelijk door verdichting en transformatie van monofunctionele gebieden naar multifunctionele gebieden (dus ook werken in brede zin) zelf een bijdrage te leveren aan het kunnen bieden van woonruimte en voorzieningen voor een veranderende kwalitatieve vraag. Voor andere voorzieningen (metropolitane schaal, in Amsterdam en omgeving) is het van belang de mogelijkheid te bieden om ze snel en geregeld te kunnen bereiken. Om de toename van andere leefstijlen te behouden en aan te trekken is transformatie noodzakelijk. Er moeten nieuwe woonbeelden (belevingswerelden) ontstaan. In tegenstelling tot de traditionele woongebieden (zoals de Draai en Heerhugowaard Zuid) liggen hier vooral kansen voor locaties als Beveland, Stationsgebied/Stadshart en de Frans. Met name deze doelgroepen houden de stad in beweging en zijn van belang voor sociaal-economische vitaliteit in de stad). Omgekeerd zorgt de woonfunctie ook zelf voor een grotere dynamiek en levert daarmee een bijdrage aan aanpassing van het ritme van de omgeving. Meerdere functies op een bedrijventerrein kan er ook voor zorgen dat het gebied meer gaat leven. Mensen en bedrijven hebben de faciliteiten en activiteiten nabij en dit kan een positief effect hebben op de ruimtelijke kwaliteit en beleving van het gebied. Leegstand en verloedering wordt tegen gegaan.

3. Bewoners zullen meer klagen over geluids- en lichtoverlast;

Antwoord: Dit bouwplan is in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld of er sprake is van een aanvaardbaar goed woon- en leefklimaat. Het volgende is daarbij in overweging genomen: het wooncomplex wordt gerealiseerd op een bedrijventerrein. De toekomstige bewoners zullen hun eisen ten aanzien van de milieuaspecten hierop moeten bijstellen. Er kan geen vergelijkbaar woon- en leefklimaat als in een rustige woonwijk worden verwacht. Uit de geluidsonderzoeken blijkt dat de geluidsbelasting van de omliggende bedrijvigheid, de wegen en het spoor niet als optimaal, maar als acceptabel kan worden beschouwd. Binnen de gemeente Heerhugowaard worden regels gesteld aan lichtreclame. Deze regels zijn opgenomen in de 'reclamenota'. Deze maakt deel uit van de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit'. Onderdeel van de regels is dat een vergunning dient te worden aangevraagd die vervolgens wordt getoetst aan de reclamenota. Ook de lichtsterkte is geregeld binnen deze nota. De voorwaarden aan lichtreclame werkt twee kanten op. Enerzijds worden voorwaarden gesteld aan de te vergunnen lichtreclame zodat er geen overlast ontstaat voor omwonenden. Anderzijds beschermt de nota ook de vergunninghouders. Indien de vergunde lichtreclame voldoet aan de vereisten uit de nota en er komen toch klachten uit de omgeving, dan kunnen we verwijzen naar de gestelde regels en de vergunning.

4. De waarde van de bedrijfspanden zal afnemen.

Antwoord: Dit risico is ingevolge wettelijke bepalingen voor de gemeente geen grond om de omgevingsvergunning te kunnen weigeren.

Eigenaren van vastgoed en/of inwoners van een gemeente kunnen op grond van geleden schade als gevolg van de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan dan wel als gevolg van door de gemeente genomen besluiten zoals bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor handelen in strijd regels ruimtelijke ordening een verzoek indienen tot planschade of nadeelcompensatie

5. Het bedrijventerrein zal niet meer verder kunnen uitbreiden of nieuwe bedrijven zullen zich niet vestigen op Beveland.

Antwoord: Vooralsnog geven de bestemmingsplannen in de directe omgeving (Beveland 2010 en Westpoort) ook geen ruimte voor meer voor nieuwbouw mogelijkheden voor Bedrijven. Bestemmingsplan Westpoort geeft (in verband met de beoogde komst van het ziekenhuis) bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een maatschappelijke bestemming.

Zienswijze Sanisale (B):

1. De komst van het woongebouw belemmert de ondernemers in hun vrijheid.

Antwoord: Zie A1

2. Bedrijven kunnen overlast veroorzaken en brengen vermindering van het woongenot voor bewoners met zich mee.

Antwoord: Zie A2 en A3

3. Bedrijven waar volumineuze detailhandel plaatsvindt zijn niet geschikt voor bewoning;

Antwoord: Uit onderzoek behorende bij de Ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat de Mediamarkt niet wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering en dat er geen reden is de vergunning op deze gronden te weigeren.

4. Er zijn voldoende bouwterreinen voor woningbouw beschikbaar in Heerhugowaard

Antwoord: Zie A2

Zienswijze de Ruijter & Willemsen (C):

1. Het bedrijventerrein is niet geschikt voor woningbouw. Bedrijven worden beperkt in hun ondernemen waardoor zij wellicht het bedrijventerrein gaan verlaten en er leegstand ontstaat;

Antwoord: Zie A1

2. Bewoners kunnen bedrijven belemmeren in het voeren van lichtreclame;

Antwoord: Zie A3

Zienswijze 100 % Helder (D):

1. De voorgenomen bouwplannen leiden tot een beperking in onze bedrijfsvoering.

Antwoord: Zie A1

2. Er zullen minder parkeermogelijkheden zijn, meer verkeersdruk en reclame en de zakelijke uitstraling van het bedrijventerrein wordt aanmerkelijk minder.

Antwoord: In het antwoord op zienswijze E1 wordt ingegaan op het punt parkeren. De zakelijke uitstraling van het bedrijventerrein wordt in onze ogen zeker niet aangetast door de komst van dit gebouw. In de beantwoording van zienswijze A1 is aangegeven dat in de visie strategie voor de Economische Boulevard wordt ingezet om de bedrijfsidentiteit van Beveland te versterken. Dat kan ook met een vermenging van functies. Het bouwplan is bovendien voorgelegd aan de welstandscommissie. Zij toetsen het bouwplan aan de uitgangspunten uit de gemeentelijke Welstandsnota / Nota Ruimtelijke Kwaliteit en het bouwplan in relatie tot de omgeving. Het bouwplan is op hoofdlijnen akkoord bevonden.

Zienswijze Mees ruimte en milieu namens Van Neerbos Bouwmarkten Real Estate BV (E)

Met het voorliggende ontwerpbesluit is onvoldoende onderzocht en onderbouwd dat de Gamma niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt door de vestiging van 78 appartementen omdat:

1. Door de voorgenomen ontwikkeling van 78 appartementen wordt gevreesd voor toename van de parkeerdruk in de omgeving, waardoor de bereikbaarheid van de Gamma afneemt. Voor het parkeren van de bewoners wordt gebruik gemaakt van het parkeerdek en parkeerterrein van de Mediamarkt. Er wordt ten behoeve van de appartementen geen parkeervoorzieningen op eigen terrein ontwikkeld. Consumenten van de Mediamarkt e.d. gaan uitwijken naar het parkeerterrein van de bouwmarkten
Indiener van zienswijzen heeft daarvoor de volgende redenen:
- In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het ontwerpbesluit is een parkeerbalans opgenomen. Hierin wordt uitgegaan van 60 sociale huurappartementen en 18 geliberaliseerde huurappartementen. Dit levert een bepaalde parkeernorm op. Uit de parkeerbalans blijkt dat in een 'worst case scenario' met een 100 % bezetting, er in de praktijk precies voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Echter, er is in de omgevingsvergunning geen garantie opgenomen dat aan de norm voldaan kan worden, omdat er geen verplichting is opgenomen tot het bouwen van 60 sociale huurappartementen. Als er meer geliberaliseerde huurappartementen zouden worden ontwikkeld, valt de parkeerbehoefte hoger uit en kan de parkeerdruk toenemen.

Antwoord: De categorisering van de woningen is inderdaad niet opgenomen in het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Er wordt een gebouw vergund met 78 appartementen en de mogelijkheid om de begane grond in gebruik te nemen voor bedrijvigheid (combinatie Wonen en werken) en een (dag)horecagelegenheid die valt binnen categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten. Deze vergunning wordt in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan opgenomen. In de systematiek van de gemeentelijke bestemmingsplannen wordt alleen een bouwvlak voor een bepaald type woningen opgenomen, zoals wonen vrijstaand en gestapeld. In onze bestemmingsplannen wordt geen verder geen onderverdeling in huurcategorieën toegepast. Indien ontwikkelaar toch een ander programma wenst te realiseren, zal hij dit opnieuw moet aanvragen en de parkeerberekening hierop moeten aanpassen. Op dat moment kan de indiener van de zienswijzen opkomen tegen deze nieuwe aanvraag. Dit is echter nu niet aan de orde en bij deze vergunningverlening hoeft niet op voorhand met dit aspect rekening te worden gehouden.

- Het uitgangspunt voor de parkeerbehoefte van Mediamarkt is onjuist. Er wordt uitgegaan van een contractuele verplichting met de Mediamarkt, maar er zou uit moeten worden gegaan van de Bedrijfsvloeroppervlakte en de CROW normering. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 327 parkeerplaatsen voor de Mediamarkt. Deze parkeerbehoefte wordt in de voorgenomen situatie niet gehaald

Antwoord: Aan initiatiefnemer Segesta is gevraagd een aanvullend parkeeronderzoek aan te leveren waarin aandacht wordt besteed aan de behoefte van de Mediamarkt en de behoefte voor de appartementen. Daarbij mag wel rekening worden gehouden dat deze behoeftes op verschillende tijdstippen groter is zoals bijvoorbeeld voor de appartementen s'avonds en bij de Mediamarkt op zaterdagmiddag. Dan moet met name gekeken worden naar de momenten zijn waar de piekbelasting het grootst is. Wij verwachten dat dit onderzoek geen ander standpunt ten aanzien van het parkeren oplevert. Er zal voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein zijn met de komst van de appartementen. Het aanvullend parkeeronderzoek en de beoordeling hiervan moet in ieder geval rond zijn voordat de omgevingsvergunning wordt verleend. De omgevingsvergunning kan niet eerder worden verleend dan dat de gemeenteraad een VVGB heeft afgegeven.

- *Onder de appartementen wordt ruimte geboden aan commerciële bedrijven. In de parkeerbalans is de parkeerbehoefte van deze functies ten onrechte niet meegenomen.*

Antwoord: Vooralsnog wordt geen invulling gegeven aan deze commerciële plint en is er sprake van 78 appartementen en is dit daarom niet meegenomen in de parkeerberekening om de huidige behoefte te bepalen.

2. De laad- en losactiviteiten van de Gamma vinden op circa 45 meter afstand plaats van de te realiseren woningen. In het kader van de Bedrijven en milieuzonering wordt weliswaar voldaan aan de richtafstanden, maar dat betekent niet zonder meer dat de garantie bestaat dat geen sprake kan zijn van een belemmering van de bedrijfsvoering. In het akoestisch rapport is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting voor de woningen in het kader van de goede ruimtelijke ordening. In dit akoestisch onderzoek is geen rekening gehouden met andere omliggende bedrijven dan de Mediamarkt, welke geluidshinder kunnen veroorzaken. Bewoners zouden hinder kunnen ondervinden van de laad- en losactiviteiten voor de Gamma en in hun goed woon- en leefklimaat worden aangetast. Hierdoor wordt Gamma in de bedrijfsvoering aangetast.

*Antwoord: Het huidige onderzoek biedt onvoldoende onderbouwing. De zienswijze is op dit punt terecht. Er is aanvullend onderzoek nodig om het besluit goed te motiveren. Naar aanleiding van de zienswijze concluderen we het volgende:
In de bedrijvenlijst behorende bij het bestemmingsplan is de bouwmarkt niet specifiek benoemd. Wel vergelijkbare bedrijven waar een categorie 2 of 3 aan de orde is.
In de richtafstandenlijst van de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering zijn bouwmarkten specifiek benoemd en ingeschaald als een categorie 2 bedrijf waarbij een richtafstand van 30 meter geldt. De inrichtingsgrens van de Gamma is op ongeveer 43 meter gelegen vanaf het te bouwen appartementencomplex. Ondanks dat voldaan wordt aan de richtafstand, had de inrichting van de indiener van de zienswijze, Gamma, meegenomen moeten worden in de cumulatieve geluidbelasting op de voorgestelde ontwikkeling zoals berekend in het akoestische onderzoek. Zie hiervoor de uitspraak: ECLI: NL:RVS:2012:EX7128*

Daarvoor moet inzicht worden gegeven in de laad- en losactiviteiten van de Gamma en wanneer deze worden uitgevoerd.

De initiële beoordeling was dat de Gamma niet significant zou bijdragen aan de geluidbelasting.

Aan initiatiefnemer Segesta is gevraagd een aanvullend akoestisch aan te leveren waarin aandacht wordt besteed aan de bedrijfsactiviteiten van de Gamma. Wij verwachten dat dit onderzoek geen ander standpunt ten aanzien van geluidsbelasting voor de appartementen oplevert.

Het aanvullend akoestisch onderzoek en de beoordeling hiervan moet in ieder geval rond zijn voordat de omgevingsvergunning wordt verleend. De omgevingsvergunning kan niet eerder worden verleend dan dat de gemeenteraad een VVGB heeft afgegeven.

Zienswijze De Goede Verwarming (F)

Deze zienswijze is op 28 maart 2017 ondertekend en verzonden. De gemeente heeft de zienswijze op 29 maart 2017 ontvangen. De zienswijze periode verstreek op 21 maart 2017. Deze zienswijze is derhalve te laat ingediend en 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 De Goede Verwarming. Wij zullen hun dan ook in kennis stellen van de besluitvorming.

Conclusie:

Gelet op onze overwegingen en beantwoording van de zienswijzen heeft het college geconcludeerd dat de tijdig ingediende zienswijzen ontvankelijk zijn, maar geen aanleiding geven tot het wijzigen van het voornemen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van 78 appartementen. De belangen van omliggende bedrijven worden voldoende gewaarborgd. Wel dient de onderbouwing van het besluit op het punt van het bepalen van de parkeerbehoefte en het akoestisch geluidsonderzoek aangevuld worden. Deze aanvullingen dienen tijdig aangeleverd te worden zodat ze in ieder geval beoordeeld zijn voordat de omgevingsvergunning wordt verleend. We verwachten dat deze aanvullende onderzoeken geen wijziging in ons standpunt opleveren om medewerking te verlenen aan deze aanvraag omgevingsvergunning. 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 positief heeft geadviseerd dan wel de raad de definitieve VVGB in de raadsvergadering van 23 mei a.s heeft afgegeven.