

## **Nota beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning Stadshart Lapis Lazuli**

### **Procedure ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan Stadshart Lapis Lazuli heeft na publicatie via de gebruikelijke weg (Staatscourant, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), gemeentelijke website en de lokale krant) conform de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) met ingang van 18 oktober 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

Na de zienswijzentermijn beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De ingediende zienswijze wordt hierin nadrukkelijk meegenomen.

De voorliggende zienswijzennota zal worden toegezonden aan de indieners en elektronisch beschikbaar worden gesteld. Deze nota maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Stadshart Lapis Lazuli en de gecoördineerd verleende omgevingsvergunning. De vaststelling van het bestemmingsplan Stadshart Lapis Lazuli en de verlening van de omgevingsvergunning en ontheffing hogere waarde Wet geluid wordt bekend gemaakt in de lokale krant, de Staatscourant, de gemeentepagina en via de gemeentelijke website. In de bekendmaking wordt aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor het indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De indieners van de zienswijze worden hierover schriftelijk geïnformeerd. Het bestemmingsplan en zal beschikbaar worden gesteld via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **Zienswijze naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan**

De Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in deze zienswijzennota geen NAW-gegevens vermeld. Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de Wbp is de zienswijze daarom geanonimiseerd. Omdat het Besluit ruimtelijke ordening niet expliciet verplicht tot het elektronisch beschikbaar stellen van persoonsgegevens, is de Wbp van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet. Dit betekent dat inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld mogen worden indien deze NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp. De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Omdat deze zienswijzennota digitaal beschikbaar wordt gesteld, zijn de zienswijzen voorzien van een nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW gegevens van natuurlijke personen bevat.

De zienswijzen (B201812176 en B201812315)) zijn binnen de termijn van ter visie legging ingediend en derhalve ontvankelijk.

Hieronder wordt een samenvatting van de zienswijzen gegeven en daaronder de gemeentelijke reactie.

Op 16 januari 2019 is een hoorzitting gehouden waarvoor de indieners en de ondertekenaars alle zijn uitgenodigd. Van de zijde van de gemeente waren aanwezig: Hans Goverde van Kraaijenvanger Architects, Jan Hoofd van projectontwikkelaar De Nijs, Annemiek Adams, gemeentelijk projectleider Stadshart, Saskia Jansma, gemeentelijk planjurist.

Van deze hoorzitting is een verslag gemaakt en ook deze wordt als onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan geanonimiseerd toegevoegd.

## Zienswijzen

De beide zienswijzen hebben dezelfde strekking en zijn daarom samengevoegd behandeld. In de zienswijzen is kort samengevat aangegeven dat de bewoners bezorgd zijn over:

1. De vermindering *zonlicht en lichtinval* door de voorgestelde *bouwhoogte*;
2. Ook verwacht men dat hierdoor hun *woongenot* wordt verminderd en dat dit zal leiden tot inbreuk op hun privacy vanwege *inkijk* in de tuin en woning en dat de *woningen minder waard* zullen worden doordat het uitzicht wordt belemmerd;
3. De bouwhoogte zal volgens de bewoners leiden tot *extra geluidbelasting* in de tuin en aan de gevel door de weerkaatsing van het verkeerslawaaï op de gevel van de hoogbouw;
4. Uit de plaatsing van een nieuwe *bomenrij* trekken de bewoners de conclusie dat de huidige bomenrij zal verdwijnen. Dit zal naar verwachting gevolgen hebben voor de *luchtkwaliteit* vanwege de positieve invloed van bomen op de vermindering van fijnstof;
5. De bewoners stellen dat zij nooit *betrokken* zijn bij de ontwikkeling van het plan door de gemeente noch door de ontwikkelaar;
6. Tenslotte vrezen de bewoners dat er sprake zal zijn van *schaduwwerking* waardoor minder lichtinval in hun woningen zal ontstaan en zij voor hogere stookkosten komen te staan.

### Ad 1. De Bouwhoogte

In het vorige bestemmingsplan Stadshart 2013 was de maximum bouwhoogte al gesteld op 18 meter. En daarvoor was dat ook al zo. Men is hier toen niet tegen opgekomen.

De bouwhoogte is in dit plan gesteld op 19 meter om de overschrijding van 40 cm op te vangen. Deze lichte overschrijding is noodzakelijk om de duurzaamheidsaanpassingen op het gebouw op te vangen. Er gaat gasloos gebouwd worden. De appartementen worden alle voorzien van vloerverwarming, waardoor er in pandig meer ruimte nodig is. Daarnaast wordt in het kader van de klimaatadaptatie (kans op overstromingen) de afwatering geregeld met infiltratiekratten onder de vloer. Dit leidt tot een ophoging boven het peil.

Uit stedenbouwkundig oogpunt is gekozen voor een accent in de bebouwde omgeving voor specifiek deze locatie. Het vormt de entree van het Stadshart, samen met het stadhuis in dezelfde kleurstelling en met ook een groene gevel. Vanaf het begin van de ontwikkeling van het Stadshart was duidelijk dat deze plek vraagt om een hoogte-accnt. Het gebouw heeft veel raampartijen (60%) zodat het gebouw niet massief overkomt.

Met deze ontwikkeling wordt een upgrade gegeven aan het Stadshart. De grondtransactie moet voldoende opbrengen en daar staat een bepaald aantal woningen tegenover. Er wordt gebouwd voor een brede groep woningzoekenden, van jongeren en starters tot en met ouderen en voor verschillende portemonnees: van betaalbare huurappartementen voor lage inkomens tot eigendom voor de beter gesitueerden.

Dit gebouw biedt gewilde woongelegenheden dicht bij het openbaar vervoer, winkels en overige voorzieningen. Er bestaat tenslotte ook een verplichting om woningen te bouwen om aan de urgente vraag aan woningen te voldoen.

### Bezinning

*De bewoners verwachten dat door de schaduwwerking van het gebouw er minder zonlicht in de woningen zal komen en men hogere stookkosten krijgt.*

Voor beantwoording, zie punt 6

### Ad 2. Aantasting woongenot/effect verkoopbaarheid eigen woning

Aan de Zuidtangenzijde, de zijde waar de bewoners van de Gorterlaan op uitzien, zijn voornamelijk slaapkamers gepland en staan er bomen voor de gevel op een afstand van ca zes meter voor het gebouw. Aan deze zijde van het gebouw komen geen balkons.

In de voorgaande bestemmingsplannen was de ontwikkeling van dit gebouw op deze plek met een hoogte van 18 meter al voorgenomen. Het betreft geen nieuwe ontwikkeling, er is nu sprake van daadwerkelijke uitvoering. De omgevingsvergunning voor de realisatie van het gebouw wordt tegelijk met het de vaststelling van het bestemmingsplan verleend.

Het staat de bewoners vrij om een beroep op planschade ingevolge art. 6.1 Wet ruimtelijke ordening in te stellen bij de gemeente (<https://www.heerhugowaard.nl/planschade/>).

### Ad 3. Geluidbelasting door weerkaatsing

Er is een geluidstudie gemaakt door de Regionale Uitvoerings Dienst met betrekking tot de weerkaatsingseffecten vanwege het verkeer op de Zuidtangent op de hoge gevel van het gebouw richting de woningen van de bewoners aan de Gorterlaan 2-16.

Uit de resultaten (**bijlage I**) van het onderzoek blijkt dat '(...) de hoogste toename van de geluidbelasting op de woningen Gorterlaan 2 t/m 16 als gevolg van de reflectie van het nieuwe appartementencomplex bedraagt maximaal 0,3 dB. De toename van de geluidbelasting blijft ruimschoots onder de norm voor een fysieke wijziging van een weg zijnde 2 dB. Daarnaast wordt de volgens jurisprudentie in soortgelijke situaties aanvaardbaar geachte toename van maximaal 1 dB niet overschreden.'

Er zijn geen nadere compensatiemaatregelen nodig.

#### Ad 4. Bomen/luchtkwaliteit

De nieuwe aanplant van bomen en de huidige bomen blijven gehandhaafd. Er is een bomeninventarisatie (**bijlage II**) gemaakt en aan de hand hiervan is bepaald dat bomen met een geringe stamdikte en het struweel worden verwijderd om de bomen die blijven de ruimte te geven om te ontwikkelen. Wanneer de bouw gereed is in 2022 zijn de bomen ongeveer net zo hoog (18 mtr) als het gebouw. De bomen hebben tevens de functie om kleur te brengen in het aanzicht van de gevel.

In het bestemmingsplan Stadshart Lapis Lazuli is daarnaast met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit het volgende overwogen: het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Onderliggend plan voorziet in de realisatie van 207 woningen. Het plan blijft dan ook ruim onder de NIBM-grens van 1.500 woningen. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaardeoverschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

#### Ad 5. Geen Inspraak

Er is op 9 juli 2018 een inloopavond gehouden waarvoor de directe omgeving op 26 juni 2018 huis-aan-huis per brief is uitgenodigd en waarvan een persbericht in het Nieuwsblad/Stadsnieuws heeft gestaan en op 3 juli 2018 heeft een publicatie in het nieuwsblad en op de website van de gemeente (**bijlage III**) gestaan. In de huis-aan-huisbrief is men nadrukkelijk uitgenodigd om te komen kijken en om een inspraakreactie te sturen aan het college van B&W van de gemeente Heerhugowaard. Er zijn geen reacties ontvangen naar aanleiding van de inloopavond. Op deze avond is tussen verschillende bewoners en de architect, projectontwikkelaar en de gemeente contact gelegd.

Gebruikelijk is dat, wanneer er inspraakreacties worden ingediend, men naar aanleiding daarvan persoonlijk bericht ontvangt over het vervolg van de procedure. Nu er in dit geval geen inspraakreacties zijn ontvangen, is van verdere persoonlijke benadering afgezien.

#### Ad 6 Bezinning

Er is een bezonningsstudie gemaakt (**bijlage IV**) voor vier tijdstippen in het jaar: 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december op de tijden 09.00 u, 12.00 u, 15.00 u en 17.00 u.

Hieruit blijkt dat op 21 december om 15.00 u de schaduw van het gebouw de onderkant van de gevel van de woningen op de Gorterlaan bereikt en om 17.00 u de woningen in de schaduw zet. Opgemerkt wordt dat het in die periode van het jaar om 17.00 u al geheel donker is.

Er is door het architectenbureau een extra bezonningsstudie gemaakt voor dezelfde datums, maar nu voor de tijdstippen 09.00u, 12.00u, 13.00u, 14.00u, 15.00u, 16.00u, 17.00u, 18.00u, 19.00u, 20.00u 21.00u en 22.00u. Om een reëel beeld te krijgen zijn de tijden van zonsondergang erbij aangegeven.

Uit deze studie blijkt dat bij benadering op 21 maart om 18.00 u Gorterlaan 14 en 16 in de schaduw van het gebouw vallen. De zon gaat dan om 18.55u onder.

Op 21 september ligt om 19.00u alleen Gorterlaan 16 in de schaduw, terwijl de zon om 19.43u onder gaat.

Een en ander wijst uit dat, voor zover de in de tuinen van Gorterlaan 2-16 aanwezige bomen, struiken, schuttingen en bijgebouwen niet aan de zoninval in de weg staan, er nauwelijks of geen sprake is van reële verminderde lichtinval/schaduwwerking en dat naar verwachting de stookkosten niet hierdoor zullen toenemen.

**Besluit** De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en worden ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.