

Verslag hoorzitting bestemmingsplan Stadshart Lapis Lazuli d.d. 16 januari 2019

Aanwezig: Bewoners/genodigden B201812176 en B201812315, en mede-ondertekenaars, Hans Goverde van Kraaijenvanger Architects, Jan Hoofd van projectontwikkelaar De Nijs, Annemiek Adams, gemeentelijk projectleider Stadshart, Saskia Jansma, gemeentelijk planjurist.

Saskia Jansma opent de hoorzitting, heet iedereen welkom en stelt de aanwezigen voor.

Het doel van deze hoorzitting is om in een informele setting de ingediende zienswijzen door te nemen aan de hand van de te geven toelichting over het plan, zodat de bewoners hun punten direct bij de verschillende onderwerpen aan de orde kunnen stellen. Hieronder worden in de cursieve delen de zienswijzen en opmerkingen van de avond van de bewoners verwoord. Daaronder volgt de beantwoording van de zijde van de gemeente (waaronder ook de opmerkingen van de architect en projectontwikkelaar).

Architect Hans Goverde vertelt over de ontstaan van het plan: eerst de ontwikkeling van het Stadshart, het winkelcentrum en omliggende panden. Als laatste volgt de invulling op de 'Reservelocatie' waar nu het gebouw Lapis Lazuli ontwikkeld gaat worden, hetgeen onderwerp van deze hoorzitting is. Het terrein is lang leeg gebleven door verschillende oorzaken, waaronder de crisis, die een grote impact op de ontwikkeling heeft gehad.

Aan de hand van panelen met schetsen van het gebouw worden diverse zijdes en doorsnedes getoond hoe het gebouw er na realisatie uitziet. Tevens wordt toelichting gegeven over het proces bij de Welstandscommissie en de discussies die daar zijn gevoerd over de uitvoering en de kleurstelling van het gebouw. Alle kleurvarianten in geel, rood, wit zijn beoordeeld.

Er is uiteindelijk gekozen voor een donkere baksteen met een witte voeg om het gebouw een industrieel karakter te geven. Zo lijkt het of het gebouw er altijd al heeft gestaan. Deze variant heeft unaniem de voorkeur. Aan de binnen/tuinzijde worden lichte bakstenen verwerkt.

Zienswijzen

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.

Toelichting op de zienswijzen:

Ad 1. De Bouwhoogte

Het verzoek van de bewoners is om één of twee bouwlagen van het gebouw te halen. Waarom wordt het gebouw 19 meter? Waarom is het gebouw hoger dan de overige bebouwing van Middenwaard? De bewoners zijn van mening dat een dergelijk kolossaal gebouw beter elders tot zijn recht komt. Nu moet er smal en hoog worden gebouwd. Op het voormalig ziekenhuisterrein kan er breed worden uitgepakt. Daar heeft niemand er last van. Het aanzicht is volgens de bewoners een kolossaal donker blok.

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 inpandig 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-accent. 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

Volgens de bewoners zal de inkijk vanaf de bovenste verdiepingen continu zijn omdat de bomen niet zo hoog reiken. Men zal niet meer onbespied in de tuin kunnen zitten of door het huis kunnen lopen. Bovendien wordt hun uitzicht belemmerd. De bewoners verwachten dat hun woningen minder waard zullen worden. Het vooruitzicht van de nieuwbouw zal een afschrikwekkende werking hebben op de verkoop van de woningen.

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

De bewoners verwachten dat de geluidweerkaatsing van het verkeer op de Zuidtangent tegen het hoge gebouw in hun tuin en op de gevels van hun woningen zal landen. Bestaat er een compensatie voor de kosten die zij zullen moeten maken omdat er isolatiemaatregelen nodig zullen zijn?

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** – opgenomen als bijlage in het bestemmingsplan) 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

De bewoners hebben uit de plaatsing van een nieuwe bomenrij de conclusie getrokken dat de huidige bomenrij zal verdwijnen. Volgens de bewoners heeft dit gevolgen voor de luchtkwaliteit omdat er van groen een positieve invloed wordt verwacht op de vermindering van fijnstof;

Ook moet men nu al twee keer per jaar de in lichte materialen gebouwde eigen woning reinigen vanwege roetaanslag van het verkeer dat over de Zuidtangent langs rijdt, dat zal nog erger worden.

De nieuwe aanplant van bomen en de huidige bomen blijven gehandhaafd. Er is een bomeninventarisatie (**bijlage II** – opgenomen als bijlage in het bestemmingsplan) 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-monitoringstoel heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. 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. Inspraak

Waarom zijn de omwonenden niet betrokken bij het plan? Men was niet op de hoogte dat er naar aanleiding van de inloopavond in juli 2018 op het plan gereageerd kon worden. Daarna heeft men de informatie (tervisielegging ontwerpplan) uit de krant moeten halen.

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

Van de zijde van de bewoners wordt de vraag gesteld hoe de schaduwwerking in de zomer om bijvoorbeeld 21.30 u is. Men kan nu op dat tijdstip nog in de tuin in de zon zitten.

Er is een bezonningsstudie gemaakt (**bijlage IV**-opgenomen als bijlage in het bestemmingsplan) 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.