

Nota van Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Jaagpad Midden

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Vanaf 23 december 201 is gedurende zes weken aan een ieder de mogelijkheid geboden tot het indienen van een zienswijze bij de gemeenteraad omtrent het ontwerp-bestemmingsplan. In dit kader zijn zienswijzen ontvangen van de belangenvereniging Industrierrein "Oudorp" e.o. Hieronder volgt een samenvatting van deze zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.

1.1 Algemene opmerkingen

Men vreest dat bedrijven door de ontwikkeling van woningbouw in de direct nabijheid van hun bedrijven geconfronteerd zullen worden met strengere milieunormen, een toename van verkeer en een tekort aan parkeerplaatsen. Ook vreest men een waardedaling als gevolg van de woningbouw.

Beantwoording:

Er is voordat begonnen is aan de daadwerkelijke uitwerking van bestemmingsplannen reeds uitvoerig onderzoek gedaan naar de gebieden rond het Jaagpad. Eind jaren negentig zijn de eerste beleidsvoornemens vastgesteld over de herontwikkeling van dit gebied. Er was sprake van een grote leegstand en marginaal gebruik. Bij het uitwerken van de beleidsvoornemens is expliciet aandacht besteed aan de effecten voor de bedrijven op het bedrijventerrein Oudorp, de bestaande woningen en verkeersstructuur. Binnen het plangebied wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Voor een waardedaling als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan kan een verzoek om tegemoetkoming in de (plan)schade worden ingediend. Een dergelijk verzoek staat los van deze bestemmingsplanprocedure. Het verzoek dient echter wel gemotiveerd te worden. Daarbij is van belang dat bij het bepalen van de waarde ook het vestigingsmilieu een rol speelt, en juist de opwaardering van de omgeving kan leiden tot een beter vestigingsklimaat.

1.2 Strijd met goede ruimtelijke ordening /richtlijnen bij inpassing van bedrijven

Een grootschalig woningbouwproject nabij bedrijven past niet binnen de goede ruimtelijke ordening. Dit wordt ten eerste bevestigd door het feit dat de woningbouw binnen de geluidzone van het industrieterrein ligt. Ook is niet duidelijk waarom voor deze locatie is gekozen in plaats van andere meer geschikte locaties. Ten tweede is er ten onrechte geen rekening gehouden met de in en om het industrieterrein aanwezige milieuzones. Op basis van de Staat van Bedrijven en Inrichtingen (gebaseerd op de door de VNG uitgegeven richtlijnen) dient er een minimale afstand aangehouden te worden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen zoals woningen. Er wordt nu ongemotiveerd afgeweken van deze richtlijnen.

Beantwoording:

De gemeente Alkmaar heeft op 21 maart 2005 een haalbaarheidsonderzoek vastgesteld, waarbij expliciet onderzoek is gedaan naar de effecten van woningbouw op het nabijgelegen bedrijventerrein. Het haalbaarheidsonderzoek laat zien dat er goede mogelijkheden voor woningbouw zijn op het Jaagpad en dat de gevolgen daarvan voor de bedrijven beperkt zijn. Op grond daarvan is een principebesluit voor woningbouw genomen. Destijds was er sprake van een principebesluit, omdat voor wat betreft de mogelijkheid om de geluidszonering aan te passen nog schattingen gehanteerd zijn over de geluidsproductie van de bedrijven. Inmiddels is uit het vervolgonderzoek in het kader van het "Paraplubestemmingsplan Geluidzonering bedrijventerrein Oudorp" gebleken dat er geen aanleiding is om af te zien van woningbouw. Het paraplu-bestemmingsplan voor de geluidszonering is bovendien inmiddels onherroepelijk vast komen te staan.

Dat er geen of geringe beperkingen ontstaan door de realisering van Jaagpad-Midden was te verwachten vanwege de reeds bestaande woningen langs de Schermerweg, Schermerpad en Wagenmakersstraat. De nieuw te bouwen woningen in het plangebied Jaagpad-Midden liggen voor het overgrote deel verder van het bedrijventerrein af, terwijl er enkele woningen langs de Schermerweg op een gelijke afstand komen te staan. Aangezien bij de milieuzonering (afstand tussen woningen en bedrijven) reeds rekening gehouden moest worden met de bestaande woningen, wordt de bedrijven niet belemmerd door de ontwikkeling van Jaagpad-Midden. Er wordt dus niet afgeweken van de richtlijnen.

1.3 Strijd met provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de provinciale ruimtelijke verordening en gemeentelijk beleid.

In de provinciale verordening is vastgelegd dat waterkeringen afdoende moeten worden beschermd. Binnen het plan ligt een waterkering, maar uit het plan blijkt niet dat deze afdoende beschermd is middels een vrijwaringszone of dat er overeenstemming is bereikt met de Provincie en de waterbeheerder over het afwijken van deze vrijwaringszone. Daarnaast wordt in de toelichting aandacht besteed aan duurzaam bouwen, maar dit is niet gewaarborgd in de regels. Deze punten zijn in strijd met de provinciale verordening. Tenslotte staat de toevoeging van woningbouw haaks op het gemeentelijke beleid om het bedrijventerrein Overdie te revitaliseren. Door de woningbouw wordt het bedrijventerrein minder aantrekkelijk als vestigingslocatie. Er komen hierdoor geen nieuwe bedrijven en bestaande zullen wegtrekken.

Beantwoording:

De waterkering die aanwezig is ligt (uitsluitend) langs de Schermerweg. Voor zover deze in het plangebied ligt is deze voorzien van de noodzakelijke bescherming in verband met de vrijwaringszone. Deze zone is ook op de plankaart aangegeven. In de watertoets, welke akkoord is bevonden door het Hoogheemraadschap, is tevens aangetoond dat de ontwikkeling geen nadelige invloed heeft op de waterkering. Voorts is er in het kader van de voorbereidingen van dit bestemmingsplan vooroverleg gevoerd met diverse instanties, waaronder het Hoogheemraadschap (de beheerder van de waterkering) en de Provincie. Zij konden zich vinden in de wijze waarop de vrijwaringszone is opgenomen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op dit punt in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Ten aanzien van duurzaam bouwen geldt dat de provinciale verordening voorschrijft dat, zoals de BVIO zelf al aangeeft, er beschreven moet worden op welke wijze invulling gegeven wordt aan energiebesparing en duurzame maatregelen. De BVIO trekt hier echter ten onrechte de conclusie uit dat dit tevens in de regels moet worden vastgelegd. Dit is niet het geval, er is uitsluitend een beschrijving voorgeschreven. De wijze waarop de duurzaamheidsdoelen worden nagestreefd wordt bepaald bij de uiteindelijke aanvragen om Omgevingsvergunning.

Tenslotte wordt aangegeven dat deze ontwikkeling haaks staat op het gemeentelijk beleid voor de revitalisering. Vooropgesteld dient te worden dat deze ontwikkeling expliciet deel uit maakt van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de herstructurering van het Schermereiland en het grote stedenbeleid, zoals vastgelegd in de nota "Alkmaar, sterke stad in een grote regio". Bij de uitwerking van dit beleid is ervoor gezorgd dat het bedrijventerrein Oudorp niet gehinderd wordt door deze ontwikkeling. Er is, rekening gehouden met de huidige mogelijkheden op het bedrijventerrein. De revitalisering wordt dus, evenals de huidige mogelijkheden, niet doorkruist door deze ontwikkeling. Er zijn daarom hogere geluidswaarden vastgesteld voor de woningen zodat de huidige activiteiten van de bedrijven, en op termijn de herstructurering van het bedrijventerrein, niet beperkt worden.

1.4 Verkeer/ bereikbaarheid/ parkeren

Er wordt in de ogen van de BVIO onvoldoende aandacht besteed aan dit onderwerp. Er had een deskundig verkeersonderzoek moeten worden opgesteld. Er wordt geen extra infrastructuur aangelegd voor deze ontwikkeling. Bovendien wordt in de toekomst de Bestevaerbrug wellicht aangelegd, wat zal leiden tot meer verkeersdruk. De in het bestemmingsplan opgenomen beoordeling is in de ogen van het BVIO onvoldoende. Daarnaast wordt er geen aandacht besteed aan de verkeersveiligheid. Het bewonersverkeer (met veel fietsers en personenauto's) wordt afgewikkeld via het bedrijventerrein (met veel vrachtverkeer. Vooral de menging van fietsers en vrachtwagens kan gevaar opleveren. Daarnaast betekent meer verkeer ook dat er meer geluid wordt geproduceerd. Tenslotte is er onvoldoende parkeergelegenheid in het plangebied, aangezien er detailhandel en horeca is toegestaan in het plangebied. Er is dan ook aanleiding om hogere parkeernormen te hanteren.

Beantwoording:

Aan het bestemmingsplan heeft deskundig advies ten grondslag gelegen. Het kan zijn dat de BVIO de weerslag hiervan in het bestemmingsplan onvoldoende duidelijk vindt. Dat betekent echter niet dat het onderzoek niet deskundig is. Wij kunnen deze niet stelling dan ook slechts voor

kennisgeving aannemen. Op basis van het verkeersonderzoek is vast komen te staan dat de bestaande infrastructuur voldoende capaciteit kent voor de nieuwe ontwikkeling, zeker als er ook rekening gehouden wordt met de wegvallende verkeersstromen van de voorheen aanwezige functies.

Ten aanzien van de Bestevaerbrug geldt dat deze voorziening wel in het beleid is opgenomen, maar dat over de daadwerkelijke realisering nog beslist moet worden. Als besloten wordt tot aanleg van deze brug, dan zal hier een separate ruimtelijke procedure voor gevolgd worden. Bij die procedure zullen ook de punten die nu door het BVIO worden aangedragen in verband met de Bestevaerbrug (doorstroming, effecten voor bedrijventerrein, inrichting van de wegstructuur en verkeersveiligheid) beoordeeld worden. In het kader van dit bestemmingsplan blijft dit buiten de orde, enerzijds omdat over daadwerkelijke aanleg nog besloten moet worden en anderzijds omdat dat deze voorziening op enkele honderden meters van het plangebied komt te liggen. Overigens is de mogelijke aanleg van de Bestevaerbrug wel meegenomen in het akoestisch onderzoek dat is opgesteld in het kader van het bestemmingsplan Jaagpad Oost Uit de resultaten van dit onderzoek (Akoestisch onderzoek vanwege wegverkeerslawaaï, I&M-1013224-DA, d.d. 7 januari 2010, uitgevoerd door Grontmij) blijkt dat de aanleg van de Bestevaerbrug geen gevolgen heeft voor de geluidbelasting op de te realiseren woningen in het plangebied van Jaagpad-Midden.

Ten aanzien van de gevolgen van de toevoeging van bewonersverkeer voor de verkeersveiligheid merken wij op dat alle wegen worden of zijn ingericht conform de eisen van Duurzaam Veilig, zodat de verkeersveiligheid voor verkeersdeelnemers gelijk is aan de overige wijken van Alkmaar.

Ten aanzien van de geluidsproductie merken wij op dat wegens de toename van het wegverkeer er een procedure hogere geluidswaarden gevolgd is. Deze hogere geluidswaarden zijn inmiddels vastgesteld. Hierdoor is de bouw van de woningen mogelijk zonder dat er hierdoor belemmeringen ontstaan voor de bedrijven in de omgeving. Bij de realisering van de woningen wordt middels aanvullende maatregelen ervoor gezorgd dat de geluidswaarden binnen de woningen voldoet aan de wettelijke normen.

Tenslotte moeten wij bij de opmerkingen ten aanzien van het parkeren als eerste opmerken dat er geen sprake is van horeca of detailhandel. Dit berust op een onjuiste lezing van het plan. Horeca is niet toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Zoals reeds bij de vooroverlegreactie aangegeven gaat het uitsluitend om beperkte aanvullende voorzieningen. Het betreft hier publieksgerichte of atelierachtige functies. Het bestemmingsplan staat in de plint uitsluitend maatschappelijke en/of dienstverleningsfuncties toe. Daarnaast zijn uitsluitend bedrijven-aan-huis toegestaan. Deze bestemmingen en mogelijkheden komen overeen met de elders in Alkmaar toegestane mogelijkheden voor gestapelde woningbouw. De parkeerbehoefte wordt volledig binnen het plangebied opgelost. Dit wordt in de toelichting van het bestemmingsplan ook aangetoond. Er is daarbij rekening gehouden met zowel bewoners als bezoekers.

1.5 Geluidsoverlast

Er is geheel geen rekening gehouden met de effecten van de Bestevaerbrug. De BVIO verwacht een geluidsoverschrijding door deze ontwikkeling.

Beantwoording:

Zie beantwoording bij 1.4.

1.6 Geuroverlast

Er is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan onvoldoende onderzoek gedaan naar de geldende milieunormen op het gebied van geur.

Beantwoording:

De zonering tussen bedrijven en woningen op basis van de richtlijnen van de VNG worden mede bepaald aan de hand van geurhinder. Op deze wijze wordt voorkomen dat er door onder andere geur beperkingen ontstaan voor bedrijven. Er is voldoende afstand op basis van deze richtlijnen tussen de woningen en de bedrijven met een grotere geuruitstoot. Bovendien moest er reeds rekening gehouden worden met de reeds aanwezige woningen langs de Schermerweg bij de huidige bedrijfsvoering. In het haalbaarheidsonderzoek Jaagpad is door de Milieudienst Regio Alkmaar (MRA) aangegeven dat er goede mogelijkheden zijn voor woningbouw op het Jaagpad

en de gevolgen daarvan voor de bedrijven beperkt zijn. In het kader van Jaagpad Oost heeft de MRA specifiek gekeken naar eventuele geuroverlast (ten aanzien van het bestaande bedrijf van Bakkerij Rood). De MRA komt tot de conclusie dat gezien de aard en de omvang van het bedrijf en de afstand tot de nieuw op te richten woningen het optreden van geurhinder niet waarschijnlijk is.

1.7 Watertoets

De waterparagraaf van de plantoelichting toont niet aan dat het plan valt binnen de afspraken die gemaakt zijn met de waterbeheerder. Ook wordt er onvoldoende aandacht besteed aan de waterkwaliteit.

Beantwoording:

In het kader van de ontwikkeling van dit plangebied is een aparte watertoets opgesteld die volledig ingaat op het plan in relatie tot de wateraspecten. Deze watertoets is als bijlage 1 bij het bestemmingsplan gevoegd. De watertoets is afgestemd en akkoord bevonden door Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De toelichting zelf bevat een uitgebreide samenvatting van de watertoets. Het bestemmingsplan is ten aanzien van de wateraspecten dan ook uitputtend en volledig onderbouwd.

1.8 Flora en Fauna

Het plangebied ligt nu braak en wordt niet gebruikt. Hierdoor kunnen zich nieuwe soorten vestigen. Het in 2009 uitgevoerde onderzoek kan verouderd zijn. Nu het bestemmingsplangebied niet recentelijk is onderzocht, is de BVIO van mening dat het plan op dit punt onzorgvuldig is voorbereid.

Beantwoording:

Het onderzoek dat is uitgevoerd geeft inzicht in de effecten van deze ontwikkeling voor natuurgebieden en beschermde diersoorten, en geeft aanwijzingen die van belang zijn voor de uitvoering. Het onderzoek is voldoende en recent genoeg om tot besluitvorming omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan. De niet nader onderbouwde stelling dat er andere soorten aanwezig kunnen zijn is onvoldoende om het onderzoek als achterhaald te beschouwen. Voorts is in de Flora- en faunawetgeving een zorgplicht opgenomen die ten allen tijde van kracht is. Als er bij de aanleg daadwerkelijk beschermde of andere soorten worden aangetroffen, dan zullen er passende maatregelen getroffen worden.

1.9 Cultuurhistorische en archeologische waarden

In de toelichting wordt niet aangegeven hoe het behoud van de Westfriese Omringdijk, een provinciaal monument, wordt gewaarborgd. De BVIO is van mening dat onvoldoende onderzocht is of er vanuit cultuurhistorisch oogpunt verder geen belemmeringen zijn. In het naastgelegen plangebied Jaagpad-Oost waren veel vondsten aanwezig. De BVIO vraagt zich dan ook af waar de conclusie op gebaseerd is dat er geen archeologische verwachtingswaarde meer is.

Beantwoording:

In 2006 is er onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden. In het plangebied Jaagpad Oost zijn opgravingen gedaan. Uit deze opgravingen is gebleken dat het gebied van Jaagpad-Midden veel natter is geweest in het verleden, waardoor er veel minder gebruik van dit gebied is gemaakt dan in eerste instantie werd verwacht. Bovendien zijn door het latere industriële gebruik de grondlagen dermate aangetast dat er geen archeologische resten meer verwacht worden. Recentelijk is er nog onderzoek uitgevoerd nabij de Wagenmakersstraat. Dit was eerder nog niet mogelijk omdat er eerst een aantal gebouwen moesten worden gesloopt voordat er onderzoek kon plaatsvinden. Ook hieruit bleek dat er geen aanleiding was voor nadere opgravingen. Er zijn dan ook geen archeologische belemmeringen.

1.10 Economische uitvoerbaarheid

De BVIO twijfelt aan de economische uitvoerbaarheid van het plan. Voorts wijzen zij er op dat zij per brief van 20 januari 2010 verzocht hebben om een zakelijke samenvatting van de inhoud van de exploitatie-overeenkomst te ontvangen. Voorts vragen zij zich af of de geplande woningen ook verkocht kunnen worden, onder andere vanwege elders reeds geplande appartementen en de nabijheid van het industrieterrein, waar recentelijk een brand heeft gewoed.

Beantwoording:

Voor deze ontwikkeling is een exploitatie-overeenkomst afgesloten, zodat voorzien wordt in de financiering van de met het plan gepaard gaande ontwikkelingskosten. De afgesloten overeenkomst is gepubliceerd op 29 december 2010 en de zakelijke samenvatting van de overeenkomst heeft vanaf 30 december gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De samenvatting van de overeenkomst is alsnog verzonden. Het bestemmingsplan zal gedurende 10 jaar als kader dienen voor deze ontwikkeling. Er is geen verplichting om direct na vaststelling van het bestemmingsplan met de bouw te starten. Op basis van de prognose van de woningbehoefte is duidelijk dat er voldoende behoefte is voor deze ontwikkeling. Dit blijkt ook uit het feit dat de ontwikkelende partij inmiddels voor één compleet complex reeds verkocht heeft.

Conclusie

De inhoud van deze zienswijze geeft de gemeente geen aanleiding om wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan aan te brengen.