

Aan : Gemeenteraad
Van : Wethouder Bellaart
Onderwerp : Beantwoording vragen meningsvormende raad 6 november 2024 "Huizerstraatweg"
Datum : 13 november 2024

Inleiding

Op 6 november jl. heeft plaatsgevonden de meningsvorming over het Bestemmingsplan Huizerstraatweg 109 Naarden. Tijdens de vergadering zijn nog diverse inhoudelijke / technische vragen gesteld. Er is toegezegd de beantwoording schriftelijke te bevestigen.

Onderstaand treft u gebundeld naar partij de beantwoording aan, in volgorde van de behandeling.

1. GroenLinks:

- a) *Zijn de huidige regels zodanig dat de kleinschaligheid is geborgd?* Ja, de maximale omvang van de units is begrensd op 75 m². Bij bedrijfsuitbreiding of groei zal een bedrijf op zoek moeten naar ruimte op een bedrijventerrein.
- b) *Kunnen de units ook voor 100% als kantoor gebruikt worden?* Ja, dat is mogelijk. Het gaat erom dat het bedrijfsverzamelgebouw de ruimte biedt voor de bedoelde activiteiten, waar de meeste vraag naar is. Maar als een bedrijfje zich slechts wil beperken tot kantoorruimte, dan kan dat ook.
- c) *Hoe acht u de veiligheid gewaarborgd met busjes etc.?* De bestemming laat nu een kantoorgebouw toe van drie verdiepingen dat naar verwachting van deskundigen 297 verkeersbewegingen met zich mee kan brengen. Dat zijn 297 bewegingen met op- en afrijden. Met de bestemmingswijziging wordt dat aanzienlijk teruggebracht. De parkeergelegenheid is dusdanig dat uitrijden nooit achteruit hoeft te geschieden; waarmee geen andere beoordeling van de veiligheid wordt verondersteld tussen een personenauto en een bestelauto. Vanzelfsprekend vereist een aanhangwagen in het verkeer wel meer oplettendheid van zowel bestuurder als de weggebruikers, zoals ook in het gewone verkeer, maar dat was/is niet anders bij de daar bekende tuincentra.

2. CDA:

- a) *Is wonen niet toch mogelijk op dit perceel?* Het nu nog vigerende bestemmingsplan Huizerstraatweg (kantoor) is vastgesteld, omdat woningbouw op deze locatie niet voorstelbaar is (onderbouwd met de benodigde onderzoeken), zoals ook valt te lezen in de toelichting van dit plan. Dit ligt vooral aan de geluidsbelasting van de A1, maar ook aan de externe veiligheid van de A1 i.c.m. Givaudan. Vergeleken met de Bor-gronden ligt het perceel hier net iets dichterbij de A1 en is het met slechts circa 4.000 m² te klein om in tegenstelling tot de Bor-gronden ruimte te vinden om technische oplossingen toe te passen ten behoeve van woningbouw.

3. UP:

- a) *Waarom brengen we hier bedrijven naar een woongebied (waar we die elders juist proberen uit te plaatsen)?* In de eerste plaats betreft het hier 'gemengd gebied', en geen woongebied; dat er ook wordt gewoond, doet daar niet aan af. Daarnaast gaat het niet om een bedrijventerrein met grotere bedrijfsactiviteiten, maar om (punt 1) een bedrijfsverzamelgebouw voor kleinschalige bedrijven (units van 61-70 m²) met (punt 2) beperkte milieucategorie (niet verder dan 3.1) waar (punt 3) slechts circa 10% van de in de VNG-lijst opgenomen activiteiten is toegelaten. De richtafstanden zijn bovendien berekend op (punt 4) gemiddelde bedrijfsgrootte waar met units van max. 75 m² geen sprake van is én (punt 5) naar de stand van 2009, terwijl op veel vlakken technologische vooruitgang is geboekt bij het beperken van emissies. Bij het uitplaatsen van

(daadwerkelijk) overlastgevende bedrijven uit een woonwijk gaat het veelal om grote bedrijven, niet om kleinschalige units zoals hier.

- b) *Welk recht hebben bewoners bij een eventuele bestemmingswijziging?* Het college heeft het initiatief getoetst aan (uw) gemeentelijk beleid. Daarna is in het kader van het bestemmingsplan uitvoerig (op kritische aspecten) onderbouwd of de vanuit beleid gewenste ontwikkeling ook daadwerkelijk kan, inpasbaar is. Dat blijkt hier zo te zijn. Omwonenden zijn in 2022 betrokken aan de hand van een informatieavond, hebben zienswijzen ingediend bij de terinzagelegging en kunnen in beroep gaan bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- c) *Komt er niet voldoende ruimte vrij bij een eventueel vertrek van scheidingsstation GAD?* Nee, dat is onvoldoende. Het tekort aan werklocaties is veel groter, maar bovendien gaat het hier niet om kale ruimte zoals voor een bedrijventerrein, maar om een bedrijfsverzamelgebouw voor kleinere, ambachtelijk/onderhoudsbedrijfjes en daarmee mogelijk voor nieuwe en een andere type ondernemers.
- d) *Is de behoefte gemeten voor ondernemers woonachtig in Gooise Meren of de Regio?* Er wordt geen onderscheid gemaakt voor bedrijven waarvan de ondernemer al dan niet persoonlijk woonachtig is in Gooise Meren of in de Regio. De vraag naar bedrijfsruimte wordt beschouwd op MRA-, Regionaal- en gemeentelijk niveau (en wordt ook als zodanig gemeten), en overigens houdt het effect van groeiende of krimpende ruimte niet op bij de gemeentegrenzen. Dat is ook de reden dat hier regionaal afspraken over worden gemaakt.
- e) *Past een distributiecentrum (zoals in GooisemerenNieuws gesuggereerd)?* Nee, een dergelijke activiteit past niet in het huidige bestemmingsplan (dat momenteel deel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege), noch in het voorgestelde bestemmingsplan.

4. D66:

- a) *Welk verschil in verkeersbeweging is te verwachten?* Zoals in het onderzoek van RHDHV (bijlage 9) is terug te vinden zal de verkeersintensiteit t.o.v. de huidige, ongebruikte bestemming circa + 5% verkeer met zich meebrengen. Dat is gekwalificeerd als gering. T.o.v. de huidige bestemming (kantoor) zal een bestemmingswijziging naar het huidige voorgestelde plan echter leiden tot circa 40% minder bewegingen (van 297 naar 184 per etmaal). De huidige bestemming kantoor is meegenomen in de verkeersonderzoeken destijds rond de Bor-gronden.
- b) *In hoeverre wordt de monumentale Huizerstraatweg extra belast?* Bij een afname van verkeersbewegingen van 40 procent op de Huizerstraatweg i.v.m. de voorgestelde wijziging, wordt een toename van twee procent verwacht voor vrachtwagens. Dat komt overeen met circa 3,5 vrachtwagen per etmaal.
- c) *Is er verschil in bezettingsgraad kantoor- versus bedrijfsterreinen?* In diverse rapporten, zoals ook aangegeven in de beantwoording van de Technische Vragen, is er duidelijk onderscheid in de vraag. Voor kantoren schommelt dat en is er ook verschil van gemeente tot gemeente. Als het gaat om bedrijfsruimte (werklocaties) dan is gebleken dat het tekort veel groter is en ook structureel van aard. Het is daarom ook dat er op MRA- en Regionaal niveau afspraken zijn gemaakt over behoud en toevoeging. Er is i.v.m. het tekort ook een Bedrijventerreinenstrategie ontwikkeld.
- d) *Waarom is de milieucategorie 3.1 acceptabel bevonden?* Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van het VNG-model (2009) waarin typen activiteiten zijn beoordeeld. De afstand van het bedrijfsverzamelgebouw tot de woningen is voldoende om te voldoen aan de richtafstand die hoort bij milieucategorie 3.1. en daarmee acceptabel bevonden. Deze categorie past in gemengd gebied. In de 15 pagina's aan type activiteiten voor de categorie 3.1 is vervolgens geschrapt met het oog op de samenstelling in het gebied en daarmee is slechts een drietal pagina's aan activiteiten overgebleven (ca. 10%). Daarbij is dus o.a. gekeken naar de richtafstanden, maar die richtafstanden

zijn echter gebaseerd op een gemiddelde omvang van typen bedrijven, terwijl van die omvang hier helemaal geen sprake is. Daarmee is eventuele overlast zoals geïndiceerd ook onwaarschijnlijk.

- e) *Kan de wethouder aangeven of slechts op kleinere schaal bedrijvigheid kan worden toegelaten en dat 3.1 geschrapt kan worden?* Het voorstel dat voorligt bevat bewust een selectie van bedrijfstypen uit de categorie 3.1., omdat die tegemoet komt aan onze economische behoefte in de gemeente en regio. Behalve de kwantitatieve behoefte biedt deze ontwikkeling ook in kwalitatieve zin kansen voor juist startende/kleine onderhouds-/ambachtsbedrijfjes ('innovatiekracht'), een voordeel bij een dergelijk bedrijfsverzamelgebouw. Tot slot komt dit type ruimte ook tegemoet aan het in de raad vaker besproken voorzieningenniveau in onze gemeente (in dit geval onderhoudsbedrijfjes, CV-/warmtepompinstallateurs, hoveniers, etc.).
5. **VVD:**
- a) *Hoe voorzien we hier wel handhaving, waar dat elders niet / minder goed plaatsvond?* Allereerst gaat er een filtering uit van 'toelating' door een exploitant van een bedrijfsverzamelgebouw. Een exploitant is niet gebaat bij onderlinge overlast, noch bij overlast naar de buurt (op grond van milieuregels). Voor het risico op criminele activiteiten, zoals ook verondersteld, speelt dat zelfreinigend effect zelfs nog meer, omdat de Burgemeester bevoegd is een gebouw te sluiten. De tweede reden waarom handhaving hier wél voor de hand ligt (terwijl dat elders minder het geval was), is dat er woonhuizen in de nabijheid zijn. Bij een handhavingsverzoek vanuit omwonenden wegens strijd met de planregels is de gemeente dan verplicht op te treden. Die situatie doet zich minder snel voor op een bedrijventerrein zoals Gooimeer-Zuid.
- b) *Is er niet sprake van versnippering door op een enkel perceel een dergelijk verzamelgebouw toe te staan?* Er is een aantal nadrukkelijke bedrijfsterreinen aangewezen die grootschaliger bedrijven kunnen huisvesten. Daarnaast is er een duidelijk kantorenpark (Gooimeer-noord). Behalve de gewone, grotere bedrijfsterreinen is sprake van activiteiten in woongebieden, waar dat ook gewenst is, naast een aantal minder gewenste activiteiten in woongebied die daar historisch zijn ontstaan. Voor die bedrijven is de gemeente altijd op zoek naar schuifruimte, bijvoorbeeld op Gooimeer-Zuid. Het is voor kleinere, niet-/minder overlastgevende bedrijvigheid niet ongebruikelijk en zelfs ook gewenst om woon-werk-combinaties te creëren, denk ook aan Buurtschap Crailo waar dit nadrukkelijk in de kaderdocumenten is opgenomen. Behalve dat we bestaande terreinen efficiënter willen benutten, zal er voor toevoeging van bedrijven echter ook naar specifieke locaties gekeken dienen te worden.
- c) *Moeten we dit niet zien als een woonomgeving?* In de onderbouwing is uiteengezet waarom het gebied waarin dit perceel is gelegen beschouwd moet worden als 'gemengd gebied'. Vanzelfsprekend is het feit dat er ook huizen staan bepalend geweest voor enerzijds de beperking tot 3.1 én anderzijds tot de inperking van de toegestane activiteiten (bijlage 1).
- d) *Hoe kijkt u naar de ruimtelijke inpasbaarheid van 3.1 (bv. natuursteenbewerking)?* Bij natuursteenbewerkingsbedrijven kan in dit geval, door de beperking van de unit-grootte, niet verwacht worden dat er een natuursteenbewerkingsfabriek komt. In dit geval zal het reëel zijn te veronderstellen dat het gaat om bijvoorbeeld een toeleverancier aan een keukenbedrijf. De ruimtelijke inpasbaarheid is beoordeeld aan de hand van o.a. het gebied, het VNG-model alsmede het verkeer- en parkeeronderzoek.
- e) *Hoe kijkt u aan tegen de verandering in verkeersintensiteit (bestelbussen en vrachtwagens)?* De bestemming laat nu een kantoorgebouw toe van drie verdiepingen dat naar verwachting van deskundigen 297 verkeersbewegingen met zich mee kan brengen. Dat zijn 297 bewegingen met op- en afrijden. Met de bestemmingswijziging wordt dat aanzienlijk teruggebracht en die vermindering draagt bij aan verminderde intensiteit. Als het gaat om vrachtwagens is aangegeven

- (bijlage 9) dat door de zeer beperkte omvang van de activiteiten (max 75 m²) niet meer dan circa 3,5 vrachtwagens per etmaal verwacht mogen worden. Bij de tot voorkort aanwezige tuincentra (van der Roest / Van de Water) kwamen overigens ook de nodige bestelbussen en vrachtwagens.
- f) *Hoe kijkt het college naar de ontsluiting?* De parkeergelegenheid is dusdanig dat uitrijden nooit achteruit hoeft te geschieden; daarmee komen wij niet tot een andere beoordeling van de veiligheid ingeval van een bestelauto. Vanzelfsprekend vereist een aanhangwagen in het verkeer meer oplettendheid van zowel bestuurder als de weggebruikers, zoals ook in het gewone verkeer, maar dat was/is niet anders bij de daar bekende tuincentra.
- g) *Loopt de Huizerstraatweg niet vast, omdat de ontwikkeling van de Borgronden niet is meegenomen?* Bij de besluitvorming rond de Borgronden is integraal gekeken naar alle ontwikkelingen voor de Huizerstraatweg. Daarin zijn alle huidige bestemmingen meegenomen, inclusief de huidige kantoorbestemming en bijbehorende verkeersbewegingen, om de druk op de weg – met inbegrip van de geluidsbelasting - te beoordelen. Ook het effect van een toekomstig Naarden-Vesting autoluw is toen meegenomen. Die meting is nog eens herhaald i.v.m. het tijdsverloop. Het verkeer bleek geen belemmering. Met de voorgestelde bestemmingswijziging neemt het verkeer vanwege dit perceel juist met 40 procent af en heeft daarmee een gunstig effect op de druk op de Huizerstraatweg.
- h) *Er is gesproken van richtafstanden van "circa" 30 meter, maar wat is het nu, gaat het om 28 of 30 meter?* Bij het bestemmen wordt veelal de Bedrijvenlijst van VNG (2009) gehanteerd, waar op basis van gemiddelde omvang van bedrijfstypen, aan de hand van modellen, zogenaamde richtafstanden worden meegegeven t.o.v. woonhuizen, met een onderscheid voor woon- en gemengde gebieden. Het woord "richtafstand" geeft al aan dat het geen precieze afstanden betreft voor de bepaling of iets wel of niet inpasbaar is. Maar in dit geval is bekend dat het gaat om kleine units in een bedrijfsverzamelgebouw (zonder activiteiten buiten), onvergelijkbaar veel kleiner dan de gemiddelde omvang van de bedrijfstypen uit de lijst. Daarmee zijn de richtafstanden te beschouwen als niet maatgevend voor deze situatie, omdat de verwachte geluidsbelasting van activiteiten naar verwachting veel kleiner, of zelfs verwaarloosbaar zal zijn. Toch zijn deze richtafstanden gehanteerd voor de selectie van bedrijfstypen die op deze plek inpasbaar worden geacht, omdat we uitgaan van dat wat het bestemmingsplan aan mogelijkheden biedt.
- 6. Wij Gooise Meren**
- a) *Kunnen kantoren die niet thuishoren op Gooimeer-Zuid niet gewoon verplaatst worden naar de Huizerstraatweg 109?* Bij de vaststelling van het herziene bestemmingsplan Gooimeer-Zuid is aangekondigd dat het college voornemens is te handhaven aan de hand van de nieuwe planregels om daar zoveel mogelijk ruimte te behouden voor bedrijfsactiviteiten die op dit bedrijfsterrein thuishoren, door de bank genomen van een hogere milieucategorie. Tegelijkertijd moeten geen hoge verwachtingen van een verplaatsing worden gekoesterd. De gemeente zal waar opportuun eerst in gesprek gaan met ondernemers om vervolgens in overleg tot een verplaatsing te komen.
- b) *Waarom plaatsen wij industrieterreinen in een woonwijk?* Het betreffende perceel is gelegen in gemengd gebied en niet in een woongebied. Daarnaast gaat het niet om een industrie- of bedrijventerrein, maar om een bedrijfsverzamelgebouw met beperkingen voor de activiteiten.
- c) *Is dit voorstel niet strijdig met de Omgevingsvisie?* Dit initiatief is getoetst aan onder andere de Omgevingsvisie. Onder meer pagina 28 van uw Visie biedt de kaders voor inpasbaarheid.
- d) *Kan het bedrijfsverzamelgebouw (kadastraal) gesplitst worden?* Dat zou kunnen. Het Kadaster staat in principe los van het bestemmingsplan. Het is naar de aard en de bestemming een bedrijfsverzamelgebouw met daartoe ingerichte units met gemeenschappelijke ruimte. Een splitsing verandert de eigendom, maar niet de bestemming of het gebruik.

- e) *Kan een ondernemer andersom met meerdere Bv-tjes meerdere units samenvoegen tot een groter bedrijf?* Het bestemmingsplan begrenst de omvang van de bedrijfsactiviteiten tot maximaal 75 m². Units samenvoegen tot een oppervlakte van meer dan 75 m² is niet toegestaan.
- f) *Wat is een vrachtwagen, in de definitie van de wethouder?* Van de vrachtwagen bestaat een wettelijke definitie. Een bestelwagen hoort niet tot die categorie.
- g) *Waarom krijgt de raad kleine bestemmingswijzigingen als deze voorgelegd i.p.v. een alomvattend Omgevingsplan voor de gemeente?* De omzetting van bestemmingsplannen (die momenteel deel uitmaken van het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege) naar een Omgevingsplan gaat op een gestructureerde wijze, in een, bij de behandeling van de Omgevingsvisie besproken volgorde. Daarnaast zullen er – zoals gewoonlijk in gemeenteland – steeds gelegenheden zijn waar afwijkingen van een bestemmingsplan op basis van een beleidsafweging aan de orde is. Daarmee zijn dit soort afwijkingsplannen ook volstrekt gewoon. Ook bij een toekomstig omgevingsplan is het nog steeds een uitgangspunt om nieuwe initiatieven die wenselijk zijn hierin te verwerken en zullen dus net als nu op dit niveau aanpassingen gaan plaatsvinden.
- h) *Is de wethouder bereid de motivering te leveren als de raad dit raadsvoorstel zou afwijzen?* Het is aan de gemeenteraad om een afwijzing te motiveren. Het college is wel bereid de raad te ondersteunen om zo mogelijk de onderbouwing voor die motivering te leveren. De tamelijk uitgebreide onderbouwing in de negen bijlages van dit raadsvoorstel stelt een eventuele, gemotiveerde afwijzing wel voor een uitdaging.
- i) *Is het niet zo dat dit soort bedrijvigheid soms wel 24/7 doorgang vindt, maw, daarmee ook in de avonden?* Er is geen aanleiding te veronderstellen dat dit het geval is. Het tegendeel (namelijk dat op kantoren langer wordt doorgewerkt) is evenzeer mogelijk. Op een industrieterrein zie je in de praktijk vaak terug dat het rond 17.00-17.30 rustig wordt, terwijl dan in een kantorenpark vaak nog het licht brandt. Voor de omwonenden geeft milieuregelgeving de mogelijkheid om bij overlast zo nodig om handhaving te vragen.

7. PLEK

- a) *Wordt het niet in realiteit veel drukker op die Huizerstraatweg?* In bijlage 9 vindt u een verkeersonderzoek van een gerenommeerd adviesbureau (RHDHV) dat op basis van onderzoek en expertise tot de conclusies komt zoals gepresenteerd. Het bureau komt tot een reductie van 40 procent aan verkeersbewegingen (van 297 naar 184 per etmaal) in vergelijking tot de huidige bestemming. Het bureau geeft ook aan dat een verkeerstoename van +5 procent is te verwachten t.o.v. de huidige situatie, waarin de bestemming niet is ingevuld. Die toename is beoordeeld als 'gering'. Dit is de gangbare praktijk bij het onderbouwen van een voorstel. Er is bij het college geen aanleiding aan het rapport of de expertise te twijfelen.
- b) *Is stikstof berekend bij de vrachtwagen?* Het plan is in zijn geheel beoordeeld op de milieueffecten, stikstof is daar onderdeel van. Zie hiervoor met name paragraaf 5.1 en 5.4 van de toelichting en bijlage 6 bij de toelichting. Op de circa 3,5 vrachtwagens meer die worden verwacht als gevolg van de bestemmingswijziging is en wordt geen aparte stikstofberekening losgelaten. Daarvoor is de verkeerstoename te gering. Er is overigens ook geen specifieke stikstofberekening losgelaten op de naar verwachting 40 procent verminderde verkeersbewegingen.
- c) *Zijn de Borgronden meegenomen?* Bij de besluitvorming rond de Borgronden is integraal gekeken naar alle ontwikkelingen voor de Huizerstraatweg. Daarin zijn alle huidige bestemmingen meegenomen, inclusief de huidige kantoorbestemming en bijbehorende verkeersbewegingen, om de druk op de weg – met inbegrip van de geluidsbelasting - te beoordelen. Ook het effect van een toekomstig Naarden-Vesting autoluw is toen meegenomen. Die meting is nog eens herhaald i.v.m. de actualiteit. Het verkeer bleek geen belemmering. Met de voorgestelde bestemmingswijziging

neemt het verkeer vanwege dit perceel juist met 40 procent af en heeft daarmee dus juist een gunstig effect op de druk op de Huizerstraatweg.

- d) *In de lijst zie ik onder andere vuurwerk- en visverwerkingsbedrijven. Past dit in deze omgeving?* Die staan op de standaard VNG-lijst die is gebruikt om te komen tot de selectie van bedrijfsactiviteiten die hier passend worden geacht. Een selectie van slechts 10 procent van die lijst is overgebleven aan activiteiten die hier, in gemengd gebied, passend wordt geacht. Vuurwerk en Visverwerking horen daar niet bij (bijlage 1).
- e) *Heeft er participatie plaatsgevonden?* In augustus 2022 is er een informatieavond geweest met circa 15 omwonenden, waar reacties op het plan zijn gedeeld. Daarna is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor een ieder en daarna zijn ook zienswijzen ingdiend.
- f) *Is het niet zo dat het risico van al dan niet meewerken aan een bestemmingswijziging gewoon voor rekening komt van de ondernemer/speculant?* Het is de ondernemer die dat risico aangaat, maar ook het risico om al dan niet te investeren in een voor de gemeente waardevol bedrijfsverzamelgebouw voor ambachts-/onderhoudsbedrijven zoals hier bedoeld. Het is wel zo dat de gemeente initiatieven altijd toets aan beleid en behoefte. In dit geval komen de belangen van ondernemer en gemeente overeen. Dat is niet toevallig, omdat ondernemers zich doorgaans oriënteren op gemeentelijk beleid en daar verder ook verwachtingen aan ontleen.