Nota van zienswijzen

behoort tot het raadsvoorstel tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan 'Victoriapark Ymere'.

A. Procedure
B. Beoordeling zienswijzen
c. Ambtshalve wijzigingen
Bijlage: geanonimiseerde zienswijzen

A. Procedure

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Victoriapark Ymere' is op 23 mei 2023 bekendgemaakt en heeft vanaf 8 juni 2023 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden ingezetenen en belanghebbenden zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.

Er zijn 2 zienswijzen binnengekomen. De raadsleden hebben een overzicht gekregen met de gegevens van de zienswijze-indieners (hierna: reclamanten). In deze nota van zienswijzen zijn de reclamanten met een nummer aangeduid dat correspondeert met de nummering in dat overzicht. Van de natuurlijke personen zijn geen persoonsgegevens vermeld. Dat is gedaan om te voldoen aan de regelgeving over privacy. Wij zullen individueel de reclamanten meedelen welke onderstaande tekstonderdelen over hun eigen zienswijze gaan. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. Ze zijn daarom ontvankelijk.

B. Beoordeling zienswijzen

Inleiding

De zienswijzen gaan over onderdelen die weliswaar in het beeldkwaliteitsplan benoemd zijn, maar die al met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Zuidrand bij Citer' van 5 oktober 2017 geregeld zijn. Dat bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. In het bestemmingsplan is de hoogte van de gebouwen vastgelegd, het minimumpercentage sociale huurwoningen en zijn de ontsluitingen op de Bennebroekerweg mogelijk gemaakt. Met het beeldkwaliteitsplan worden regels gesteld over het uiterlijk van gebouwen. Het beeldkwaliteitsplan wordt aan de nota "uiterlijk van bouwwerken" van de gemeente toegevoegd, zodat omgevingsvergunningen voor bouwen hieraan moeten worden getoetst.

Reclamant 1

1.1 Goede ruimtelijke ordening

Reclamant brengt naar voren dat het beeldkwaliteitsplan niet voldoet aan de kwaliteitseisen voor een goede ruimtelijke ordening. De opzet van de wijk sluit niet aan bij de wijk Tudorpark of Zuiderhoeve. De hoeveelheid (sociale) woningen, hoeveelheid hoogbouw en de hoogte van de appartementen komt in de omliggende wijken niet op zodanige schaal voor.

Reactie

Het bestemmingsplan 'Hoofddorp Zuidrand bij Citer', vastgesteld op 5 oktober 2017, maakt de ontwikkeling van een woonwijk in het gebied op hoofdlijnen mogelijk. Het bestemmingsplan (hierna: 'moederplan') bepaalt dat de woonbestemming door het college van burgemeester en wethouders nader uitgewerkt moet worden en bevat regels waaraan een uitwerkingsplan moet voldoen. Dit verandert na inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Dan zullen de uitwerkingsregels voor het uitwerkingsplan het beoordelingskader vormen voor een aanvraag voor een vergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit.
Met de vaststelling van het moederplan is beoordeeld dat de woonbestemming planologisch aanvaardbaar is. Het uitwerkingsplan wordt, voor zover de regels uit het moederplan daarvoor ruimte laten, verder getoetst aan de eis van een goede ruimtelijke ordening. Onder de Omgevingswet geldt een vergelijkbare toets, namelijk of het bouwplan uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is. Tegen het uitwerkingsplan is beroep mogelijk en tegen de omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit is bezwaar en beroep mogelijk. Overigens is het de vraag in hoeverre een beroep tegen het uitwerkingsplan kan slagen, gelet op het feit dat onderdelen al in het moederplan geregeld zijn.

Het beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van de stedenbouwkundige visie en bevat regels over het uiterlijk van bouwwerken. Het beeldkwaliteitsplan ziet niet op de toets van een goede ruimtelijke ordening.

De onderbouwing en afwegingen bij het moederplan zijn te lezen in de toelichting bij het moederplan op www.ruimtelijkeplannen.nl. Bij de vaststelling van het moederplan is gekozen voor een woningbouwprogramma met zowel grondgebonden als gestapelde woningen. Overeenkomstig de op dat moment geldende Woonvisie moet het uitwerkingsplan minimaal 30% sociale huurwoningen bevatten. De locatie wordt onderdeel van de nieuwe stadsrand van Hoofddorp. De ontwikkeling past binnen de landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskaders. De precieze invulling van de locatie wordt bepaald met het uitwerkingsplan of de omgevingsvergunning.

1.2 Ontsluiting via de Bennebroekerweg

Reclamant voert aan dat de Bennebroekerweg de extra toename aan (bouw)verkeer van de wijk niet aan kan. Dit is eerder reden geweest om een (woon)project bij het hotel aan de Bennebroekerweg niet te realiseren. Er moet daarom een kleinschaliger project gerealiseerd worden.

Reactie
De zorgen die geuit worden, zien op de verkeersafwikkeling, dat onderdeel is van een goede ruimtelijke ordeningsafweging en/of verkeersbesluiten en zijn dus niet van invloed op de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan.
Wij merken op dat een goede verkeersafwikkeling een belangrijk punt van aandacht is voor de gemeente. De verkeersdrukte neemt inderdaad toe op de Bennebroekerweg. Met name gedurende de spits is het druk. Uit verkeersonderzoek waar in de toelichting bij het moederplan naar wordt verwezen blijkt dat de Bennebroekerweg het verkeer aan kan. Recent zijn de verkeersmodellen nogmaals doorgerekend met dezelfde uitkomst. Maatregelen voor afwikkeling van het verkeer maken onderdeel uit van verkeersbesluiten.

1.3 Gevaarlijk kruispunt

Reclamant stelt zich op het standpunt dat de ontsluiting via (een weg parallel aan) de Laan van Devon gerealiseerd moet worden, vergelijkbaar met de situatie bij het Willem Alexander sportcomplex en Haarlemmer Lyceum Zuidrand. Als dit niet wordt gedaan ontstaat een situatie als bij Zuiderhoeven, waarbij bewoners automobilisten en (jonge) fietsers de wijk niet uit kunnen komen vanwege het drukke verkeer op de Bennebroekerweg. De situatie daar is gevaarlijk. Er staat nu een uitrit gepland waarbij een kruispunt wordt gerealiseerd ter hoogte van de ingang van Maria Tudorhof. Dit is een uiterst ongewenste situatie.

Reactie
De ontsluitingen op de Bennebroekerweg zijn mogelijk gemaakt in het onherroepelijke moederplan. We vinden verkeersveiligheid ook een belangrijk aandachtspunt. Uitgangspunt is dat de ontsluitingswegen vanuit Victoriapark niet tegenover bestaande zijstraten vanuit Tudorpark en Tudor Gardens komen te liggen. De precieze inrichting van de uitritten en de te nemen verkeersmaatregelen worden uitgewerkt in de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte en afgewogen in verkeersbesluiten. Deze inrichtingsplannen worden getoetst aan de eisen vanuit de Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR). Tegen een verkeersbesluit is in een afzonderlijke procedure bezwaar mogelijk.

1.4 Hoogte van appartementen komt nergens voor

Reclamant voert aan dat de hoogte van de appartementen nergens in de buurt voorkomt. Dit geeft een inbreuk op de kwaliteit van de leefomgeving en de belangen van omwonenden wordt hiermee aangetast. Een appartementsgebouw midden in het project en achter een rij woningen met een hoogte die boven die woningen uitsteekt is een ongewenste ontwikkeling. Er ontstaat een getto uitstraling met de hoogbouw zo dicht op elkaar. De hoogte van de appartementen dient de hoogte van 3 bouwlagen niet te overschrijden. Reclamant wil het zicht op de brug behouden.

Reactie
De kaarten en tekeningen in het beeldkwaliteitsplan zijn bedoeld als inspiratie. De precieze locatie van de appartementen en hoogte daarvan worden juridisch geregeld in het uitwerkingsplan of de omgevingsvergunning. Bij het bepalen van de maximale bouwhoogte is rekening gehouden met de afstand tot de wijk Tudorpark. Stedenbouwkundig is een hogere bouwhoogte passend als tegenhanger van de grote ruimte van Park21 en als een afkadering van Hoofddorp.

1.5 Veel meer behoefte aan gezinswoningen

Reclamant stelt dat er veel meer behoefte is aan gezinswoningen dan aan appartementen.

Reactie

De behoefte aan woningbouw en het woonprogramma is onderbouwd in het moederplan. Het project geeft invulling aan de grote behoefte aan woningen in de regio. Bij vaststelling van het moederplan gold de 'Woonvisie 2012-2015', waarin de richtlijn voor het gemeentelijke nieuwbouwprogramma is opgenomen om minimaal 30% sociale huurwoningen te realiseren. Ook in het op dit moment geldende 'Woonbeleidsprogramma 2019-2025' blijkt een grote behoefte aan sociale huurwoningen en woningen in het middensegment. Per locatie wordt het aantal woningen en de bouwhoogte afgewogen. Met het moederplan is bepaald dat op deze locatie een stedelijke rand kan worden gerealiseerd, waarbij maximaal 450 woningen en een maximale bouwhoogte van 21 meter passend is. De precieze invulling daarvan moet worden afgewogen bij vaststelling van het uitwerkingsplan en verlening van de omgevingsvergunning.

Conclusie reclamant 1

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan.

Reclamant 2

2.1 Bereikbaarheid OV

Reclamant vraagt wat er gaat gebeuren om te voldoen aan de beoogde doelstellingen met betrekking tot bereikbaarheid van OV. In het beeldkwaliteitsplan is te lezen dat het gebruik van openbaar vervoer wordt gestimuleerd en gefaciliteerd door een eenvoudige bereikbaarheid van OV-haltes en aantrekkelijke routes ernaartoe. Momenteel zijn de HOV-haltes gesitueerd op een loopafstand van gemiddeld 30 minuten en de plannen voor een nieuwe HOV-halte bij het hotel zijn nog niet concreet. De capaciteit voor het stallen van fietsen bij deze haltes is nu al onvoldoende, wat zal verergeren als Victoriapark is gerealiseerd.

Reactie

De bereikbaarheid van OV-haltes is onderdeel geweest van de ruimtelijke ordeningsafweging bij het moederplan. Aan de Zuidtak Zuidtangent, ter hoogte van de Rosa Spierstraat en aan de Hoofdweg nabij de Maria Tesselschadelaan, zijn openbaarvervoershaltes. Een van deze haltes is vanaf het plangebied in ongeveer 15 minuten lopend te bereiken. Hier komen lijndiensten langs in de richting van NS-station Hoofddorp, Schiphol en het Spaarne Gasthuis Ziekenhuis.

2.2 Veilig oversteken Bennebroekerweg

Reclamant vraagt welke maatregelen genomen gaan worden voor het veilig oversteken van de Bennebroekerweg. In het beeldkwaliteitsplan staat dat kinderen voor een speeltuin maximaal 400 meter dan wel 1000 meter lopen. Dat betekent dat het speeltuintje in de Maria Tudorhof mogelijk ook bezocht zal worden door kinderen. Gezien de aanzienlijk toegenomen drukte op de Bennebroekerweg en de te verwachten toename bij realisatie van de wijk Victoriapark, is de vraag welke maatregelen genomen gaan worden voor het veilig oversteken van de Bennebroekerweg.

ReactieZie reactie onder 1.3.

2.3

Reclamant merkt op wanneer de gebouwen op een aantal hoeken maximaal 21 meter hoog worden een groot aantal huizen in de wintermaanden geen direct zonlicht meer heeft, wat negatief doorwerkt op het opwekken van energie door zonnepanelen. Reclamant stelt de volgende vragen:

- *Heeft u een schaduwberekening / simulatie die de effecten op de nieuw te bouwen en de bestaande bouw laat zien?*
- *Is dit onderdeel van de MER geweest?*
- *Zijn er compensatieregelingen indien blijkt dat de energieopwekking daadwerkelijk negatief wordt beïnvloed?*

Reactie

Zoals hiervoor bij de inleiding is toegelicht, is de bouwhoogte een onderdeel dat afgewogen en geregeld wordt in het moederplan en het uitwerkingsplan of de omgevingsvergunning. Overigens bedraagt de afstand van de

bestaande woningen tot het bouwvlak van 21 meter hoogte circa 70 meter, zodat verwacht mag worden dat van onevenredige gevolgen geen sprake zal zijn. Het is daarom niet logisch een schaduwberekening uit te voeren en dat te betrekken bij de MER.
Als iemand meent schade te lijden als gevolg van het uitwerkingsplan of de omgevingsvergunning kan diegene een verzoek tot vergoeding van planschade indienen bij de gemeente. Dat verzoek zal dan in een aparte procedure worden beoordeeld, waarbij bekeken wordt of de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Enige hinder of opbrengstvermindering geeft waarschijnlijk geen recht op planschadevergoeding gelet op het normaal maatschappelijk risico.

Conclusie reclamant 2
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan.