Nota van beantwoording zienswijzen

TAM-omgevingsplan Hoofddorp – Boslaan–Kruisweg

A. Procedure
Het ontwerp-TAM-omgevingsplan Hoofddorp – Boslaan–Kruisweg is opgesteld op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet. Daarbij is gebruikgemaakt van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM-IMRO).

Het ontwerpbesluit heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. De inzagetermijn is naar aanleiding van een rectificatie van de publicatie, waarbij onjuiste aantallen zijn hersteld, met één week verlengd. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen overeenkomstig artikel 16.23 van de Omgevingswet en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Binnen de gestelde termijn zijn zes zienswijzen ingediend. Eén indiener heeft zijn zienswijze nadien ingetrokken en wordt daarom niet verder in behandeling genomen. De overige vijf zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard en inhoudelijk beoordeeld.

Naar aanleiding van de zienswijzen is beoordeeld of het ontwerp-TAM-omgevingsplan aanleiding geeft tot aanpassing. Op basis van de nota van beantwoording leiden de zienswijzen niet tot inhoudelijke wijzigingen van het plan. Het plan wordt gewijzigd vastgesteld uitsluitend vanwege het toevoegen van een bezonningsstudie. Deze wijziging is opgenomen in de vaststellingsstukken.

Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan door de gemeenteraad staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor eenieder die tegen het ontwerpbesluit tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht, alsmede voor belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend.

Het vastgestelde TAM-omgevingsplan maakt na bekendmaking deel uit van het omgevingsplan van de gemeente Haarlemmermeer.

B. Beoordeling zienswijzen

<u>Reclamant 1</u>

1. Bouwhoogte, positionering en schaduwwerking
Reclamant stelt dat het ontwerp-TAM-omgevingsplan onvoldoende ruimtelijk is onderbouwd waar het gaat om de toegestane bouwhoogte en positionering van de bebouwing. Volgens reclamant is niet inzichtelijk gemaakt welke uitgangspunten en normen zijn gehanteerd, hoe de gevolgen voor zijn woning zijn beoordeeld en waarom minder ingrijpende planmatige alternatieven niet zijn onderzocht. Tevens wordt aangevoerd dat een toetsbaar licht- en bezonningsonderzoek ontbreekt en dat de bouwhoogte leidt tot structurele schaduwwerking en een ingrijpende wijziging van de ruimtelijke situatie.

Reactie gemeente
Het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost', vastgesteld in 2012, bevatte ter plaatse de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3'. Daarmee heeft de gemeenteraad destijds planologisch voorzien in de mogelijkheid om bebouwing tot een maximale hoogte van 18 meter toe te staan. Deze hoogte werd daarbij ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Het voorliggende plan sluit aan bij deze eerder vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten en blijft binnen deze maximale bouwhoogte.
De gemeente is ook van oordeel dat het ontwerp-TAM-omgevingsplan beschikt over een toereikende ruimtelijke onderbouwing en dat de bouwhoogte en positionering van de bebouwing zorgvuldig zijn vastgesteld op basis van een actuele integrale ruimtelijke afweging.

Bij de planvorming is uitgegaan van de stedenbouwkundige structuur van het gebied, de ligging van het plangebied aan een belangrijke ontsluitingsweg, de gewenste ruimtelijke afronding van het gebied en de bestaande planologische en ruimtelijke context. De Omgevingswet noch het omgevingsplanrecht kent vaste kwantitatieve normen voor bezonning of schaduwwerking. De beoordeling vindt plaats aan de hand van de vraag of sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
De gevolgen voor de woning van reclamant zijn beoordeeld aan de hand van de afstand tussen de woning en de bebouwing, de situering en oriëntatie van de bouwvlakken, de maximale bouwhoogte en de ruimtelijke context. Hoewel de woning van reclamant is gelegen aan de overzijde van het plangebied, is geen sprake van een directe tegenoverliggende situering op korte afstand. De afstanden en positionering maken dat de mate van schaduwwerking en visuele impact beperkt blijft. Dat de ruimtelijke situatie verandert, betekent niet zonder meer dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. In een stedelijke omgeving moet rekening worden gehouden met veranderende bebouwingsmogelijkheden.

Ten aanzien van bezonning en schaduwwerking wordt opgemerkt dat deze aspecten onderdeel zijn van de beoordeling van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor het plan is een bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat sprake is van een beperkte afname van zonlicht (circa één tot twee uur per dag), waarbij het grootste deel van de dag geen sprake is van schaduwwerking op de woning van reclamant. Dit verlies wordt niet als onevenredig aangemerkt.

Ten aanzien van alternatieven geldt dat de gemeente beleidsruimte heeft bij het vaststellen van een omgevingsplan. De gemeente is niet gehouden om alle denkbare alternatieven uitputtend te onderzoeken, maar dient te beoordelen of het gekozen plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Bij de vaststelling van het ontwerp-TAM-omgevingsplan is beoordeeld of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in de Omgevingswet. Daarbij zijn alle relevante belangen betrokken, waaronder de ruimtelijke kwaliteit, woningbehoefte en het woon- en leefklimaat van de omgeving.
Het enkele feit dat alternatieven denkbaar zijn, betekent niet dat deze planologisch noodzakelijk zijn. De gemeente beschikt over beleidsruimte bij het maken van stedenbouwkundige keuzes. De gekozen bouwhoogte en bouwmassa passen binnen de ruimtelijke structuur van het gebied en zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De gemeente ziet daarom geen aanleiding om aanvullende alternatieven te onderzoeken of het plan aan te passen.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat de uitgangspunten en afwegingen inzichtelijk zijn gemaakt, de gevolgen voor de woning van reclamant zijn betrokken bij de besluitvorming en geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

2. Verkeer en parkeren
Reclamant stelt dat het ontwerp-TAM-omgevingsplan onvoldoende ruimtelijk is onderbouwd ten aanzien van verkeer en parkeren. Volgens reclamant blijft de verkeerskundige beoordeling steken op een abstract netwerkniveau en ontbreekt een locatiegerichte analyse van de verkeersafwikkeling ter hoogte van de woning en de directe omgeving. Daarnaast ontbreekt een concrete beoordeling van de verkeersveiligheid, met name voor fietsers en voetgangers en bij de aansluiting op de Boslaan.

Verder wordt aangevoerd dat in de onderbouwing wordt verwezen naar toekomstige infrastructurele maatregelen, terwijl onvoldoende inzichtelijk is gemaakt hoe de feitelijke en tijdelijke verkeerssituatie functioneert voorafgaand aan en tijdens de uitvoering van het plan. Ten aanzien van parkeren stelt reclamant dat weliswaar wordt uitgegaan van parkeernormen en een parkeerbalans, maar dat niet inzichtelijk is gemaakt waar parkeerplaatsen buiten het plangebied worden gerealiseerd en welke gevolgen dit heeft voor parkeerdruk, bereikbaarheid en leefbaarheid in de omgeving.

Reactie gemeente
De gemeente is van oordeel dat de verkeerskundige en parkeergerelateerde aspecten van het ontwerp-TAM-omgevingsplan voldoende zijn onderzocht en ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Ten aanzien van verkeer is beoordeeld of de extra verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling kunnen worden opgevangen binnen de bestaande infrastructuur. Daarbij is vastgesteld dat de toename van circa 132 verkeersbewegingen per etmaal, bezien in relatie tot de functie en capaciteit van het omliggende wegennet, beperkt is en geen knelpunten veroorzaakt in de verkeersafwikkeling. De beoordeling op netwerkniveau is in dit geval passend, nu het gaat om een beperkte toename van verkeer die niet leidt tot een wezenlijke wijziging van verkeersstromen op straatniveau.

Een afzonderlijke locatiegerichte verkeersveiligheidstoets is in het kader van het omgevingsplan niet vereist. De Kruisweg en Boslaan zijn ingericht als gebiedsontsluitingswegen en geschikt voor het verwerken van de voorziene verkeersstromen. Eventuele nadere maatregelen ten aanzien van verkeersveiligheid, waaronder maatregelen voor fietsers en voetgangers, maken onderdeel uit van de verdere uitwerking en inrichting van de openbare ruimte en worden betrokken bij de uitvoering en vergunningverlening. Deze aspecten behoeven geen planologische regeling in het omgevingsplan.

Ten aanzien van de verwijzing naar toekomstige infrastructurele maatregelen geldt dat deze niet randvoorwaardelijk zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan. De vaststelling van het omgevingsplan is gebaseerd op de huidige verkeerssituatie, die geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. De tijdelijke situatie tijdens de uitvoering betreft een uitvoeringsaspect en wordt gereguleerd via verkeersmaatregelen en vergunningverlening.

Wat betreft parkeren wordt uitgegaan van de geldende gemeentelijke parkeernormen. In de planvorming is aangetoond dat in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Het hanteren van parkeernormen en een parkeerbalans is een gebruikelijke en juridisch aanvaardbare systematiek. De gemeente acht het aannemelijk dat de parkeersituatie in de praktijk aanvaardbaar zal zijn.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat geen sprake is van onevenredige gevolgen voor de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid in de directe omgeving.

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reclamant 2

1. Verouderde grondslag, bouwhoogte en schaalbreuk
Reclamant stelt dat het plan gebaseerd is op een verouderde wijzigingsbevoegdheid uit 2012/2013 en dat daarom sprake zou zijn van een gebrekkige motivering en een onvoldoende actuele belangenafweging.

Reactie gemeente
De gemeente volgt dit standpunt niet. In het bestemmingsplan was ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, maar kan onder de systematiek van de Omgevingswet niet meer als zodanig worden toegepast. Om die reden is het voorliggende plan vastgesteld als een wijziging van het omgevingsplan, waarbij een zelfstandige en actuele planologische afweging is gemaakt.

Bij de vaststelling van het voorliggende omgevingsplan zijn de huidige ruimtelijke, stedenbouwkundige en beleidsmatige uitgangspunten betrokken. Daarmee is geen sprake van een automatische of ongewijzigde voortzetting van een eerdere wijzigingsbevoegdheid, maar van een nieuwe, zelfstandige beoordeling in het licht van de huidige regelgeving en de actuele ruimtelijke situatie. Hoewel het plan inhoudelijk grotendeels overeenkomt met de eerder opgenomen wijzigingsbevoegdheid is het, vanwege de systematiek van de Omgevingswet, als zelfstandige wijziging van het omgevingsplan beoordeeld en vastgesteld, waarbij op ondergeschikte onderdelen aanpassingen zijn gedaan.
Het enkele feit dat in het verleden een wijzigingsbevoegdheid bestond, betekent niet dat het voorliggende plan daarop is gebaseerd. Aan het voorliggende plan ligt een eigen, actuele en zorgvuldige belangenafweging ten grondslag.

2. Bouwhoogte en schaalbreuk
Reclamant betoogt dat een bouwhoogte van circa 18 meter leidt tot een abrupte schaalbreuk ten opzichte van de omliggende bebouwing (3–4 lagen en laagbouw). De verwijzing naar Hyde Park als overgangsgebied wordt onjuist geacht.

Reactie gemeente
Het bestemmingsplan ‘Hoofddorp Oost’, vastgesteld in 2012, bevatte ter plaatse de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 3’. Daarmee heeft de gemeenteraad destijds planologisch voorzien in de mogelijkheid om bebouwing tot een maximale hoogte van 18 meter toe te staan. Deze hoogte werd daarbij ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Het voorliggende plan sluit aan bij deze eerder vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten en blijft binnen deze maximale bouwhoogte.
Deze bouwhoogte past binnen de stedelijke context van het gebied en sluit aan bij de gewenste verdichting langs de Kruisweg. In de stedenbouwkundige opzet is rekening gehouden met een geleidelijke overgang tussen verschillende schaalniveaus. De ligging nabij grootschaliger ontwikkelingen is daarbij betrokken. De gemeente acht de gekozen bouwhoogte ruimtelijk aanvaardbaar.

3. Bezonning, gezondheid en toetsbaarheid
Reclamant stelt dat het bezonningsonderzoek onvolledig en onvoldoende toetsbaar is, geen rekening houdt met cumulatieve effecten (o.a. Hyde Park) en leidt tot structureel verlies van zonlicht. Verzocht wordt om een onafhankelijk, TNO-conform onderzoek met volledige openbaarmaking.

Reactie gemeente

Reclamant stelt dat het bezonningsonderzoek onvoldoende is en dat sprake zou zijn van een structurele en onaanvaardbare verslechtering van het woon- en leefklimaat, onder meer door verlies aan zonuren. De gemeente volgt dit standpunt niet.

Voor de beoordeling van ruimtelijke plannen geldt dat er geen wettelijk vastgestelde minimumnorm bestaat voor bezonning bij woningen of tuinen. In de jurisprudentie is aanvaard dat een zekere afname van bezonning in een stedelijke omgeving niet ongebruikelijk is en op zichzelf niet maakt dat een plan ruimtelijk onaanvaardbaar is. Doorslaggevend is of, na afweging van alle betrokken belangen, nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten behoeve van het plan is een bezonningsonderzoek uitgevoerd waarin de schaduweffecten van de voorgenomen bebouwing inzichtelijk zijn gemaakt. Daarbij zijn representatieve peildata en tijdstippen gehanteerd. Anders dan indiener stelt, is voor de ruimtelijke beoordeling niet vereist dat wordt getoetst aan de TNO-richtlijn of dat alle onderliggende rekenbestanden openbaar worden gemaakt. De TNO-norm geldt als een hulpmiddel en niet als een juridisch bindende toetsingsnorm. Overigens geldt dat, ook indien wordt aangesloten bij de TNO-richtlijn, aan de daarin opgenomen uitgangspunten wordt voldaan.

Dat sprake is van enige afname van zoninstraling is in een verdichtingsopgave niet uit te sluiten. Uit het onderzoek blijkt echter niet dat ter plaatse van omliggende woningen en buitenruimten een zodanige verslechtering optreedt dat niet langer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De resultaten zijn betrokken bij de integrale belangenafweging.

De zienswijze geeft daarom geen aanleiding het plan aan te passen.

4. Privacy en persoonlijke levenssfeer
Reclamant vreest voor directe en permanente inkijk in woningen. Mitigatie door toekomstig groen wordt onvoldoende en juridisch niet geborgd geacht. Verzocht wordt om een privacy-impactanalyse en aanvullende maatregelen.

Reactie gemeente
Reclamant stelt dat het plan leidt tot onaanvaardbare inkijk en dat de beoogde groeninrichting als mitigerende maatregel juridisch onvoldoende zou zijn geborgd.

De gemeente volgt dit standpunt niet. Bij de beoordeling van privacyaspecten in ruimtelijke plannen geldt dat geen recht bestaat op volledige afscherming van zichtrelaties. In een stedelijke omgeving is een zekere mate van onderlinge inkijk aanvaardbaar. Doorslaggevend is of, gelet op bouwhoogte, afstand en tussenliggende zones, nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ter vergelijking geldt dat in het recht een minimale afstand van twee meter wordt gehanteerd voor zichtrelaties. In het voorliggende plan wordt een aanzienlijk grotere afstand aangehouden.

Tussen het plangebied en de bestaande woningen aan de Kalorama/Kagertocht bevinden zich een watergang en een als zodanig bestemde groenstrook. Deze groenstrook is planologisch verankerd in de regels van het omgevingsplan (artikel 16, groenstrook – inperking bouwen en aanleggen), waarbij bebouwing is uitgesloten. Daarmee is het groene karakter van deze zone juridisch geborgd en niet slechts afhankelijk van een vrijblijvende toekomstige inrichting.

Dat beplanting tijd nodig heeft om tot volle wasdom te komen maakt niet dat deze planologische keuze niet mag worden meegewogen. In de ruimtelijke ordeningspraktijk is aanvaard dat landschappelijke inrichting en groenstructuren onderdeel kunnen zijn van de beoordeling van zicht- en privacy-effecten.

Daarnaast geldt dat de huidige planologische gebruiksmogelijkheden van het terrein bedrijvigheid toelaten. De nu voorziene woningbouw met bijbehorende groen- en waterstructuur leidt, in vergelijking daarmee, niet tot een zwaardere aantasting van de persoonlijke levenssfeer.

De zienswijze geeft daarom geen aanleiding het plan aan te passen.

5. Parkeren en Verkeersveiligheid
Reclamant stelt dat geen cumulatieve effectbeoordeling heeft plaatsgevonden en dat onvoldoende rekening is gehouden met de nabijgelegen ontwikkeling Hyde Park. De conclusie dat de parkeereffecten aanvaardbaar zijn, zou onvoldoende zijn onderbouwd.

Reactie gemeente
De gemeente volgt dit standpunt niet. Bij de planologische beoordeling van parkeren en verkeer moet worden uitgegaan van concrete en voldoende zekere ontwikkelingen die planologisch relevant zijn voor hetzelfde invloedsgebied. Er bestaat geen algemene verplichting om alle ontwikkelingen in de ruimere omgeving cumulatief door te rekenen.

Voor het voorliggende plan is de parkeerbehoefte bepaald aan de hand van de geldende gemeentelijke parkeernormen en beleidsregels. Daarbij is beoordeeld dat in de parkeerbehoefte kan worden voorzien conform deze normen. Het plan voorziet in een eigen parkeeroplossing en is in zoverre niet afhankelijk van parkeercapaciteit van andere ontwikkelingen.

De ontwikkeling Hyde Park betreft een afzonderlijk plan met een eigen planologisch kader en eigen parkeeropgave. Er is geen sprake van een gedeelde parkeervoorziening of functionele samenhang die maakt dat een gezamenlijke parkeerberekening noodzakelijk is. In de jurisprudentie is aanvaard dat cumulatieve beoordeling met name aan de orde is bij direct samenhangende of onderling afhankelijke ontwikkelingen. Daarvan is hier geen sprake.

Overigens is bij de ruimtelijke afweging wel rekening gehouden met de gebiedscontext en de bestaande en voorziene verkeersstructuur. Er bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat als gevolg van dit plan een onaanvaardbare parkeerdruk zal ontstaan.

De zienswijze geeft daarom geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

6. Verkeersveiligheid
Reclamant stelt dat een analyse van verkeersveiligheid ontbreekt, met name voor voetgangers en fietsers en tijdens piekmomenten.

Reactie gemeente
De verkeersgeneratie van het plan is beperkt en kan binnen de bestaande infrastructuur veilig worden afgewikkeld. Er zijn geen aanwijzingen dat het plan leidt tot onaanvaardbare verkeersveiligheidsrisico's. Een afzonderlijke verkeersveiligheidsanalyse is daarom niet vereist.

7. Bodemkwaliteit en sanering
Reclamant stelt dat de bestemmingswijziging naar wonen niet kan plaatsvinden voordat de sanering fysiek is voltooid en een definitieve schone-grondverklaring is afgegeven. De gemeente volgt dit standpunt niet.

Reactie gemeente

Voor de vaststelling van een omgevingsplan is niet vereist dat een eventuele bodemsanering reeds volledig is uitgevoerd. Planologisch moet aannemelijk zijn dat de bodem geschikt is of geschikt kan worden gemaakt voor de beoogde functie en dat sanering technisch en financieel uitvoerbaar is. Dat is hier het geval. Uit het bodemonderzoek volgt dat eventuele verontreinigingen beheersbaar zijn en dat saneringsmaatregelen mogelijk zijn binnen de gebruikelijke uitvoeringsfase van het project.

De feitelijke sanering en verificatie daarvan maken onderdeel uit van de uitvoerings- en vergunningenfase en worden via de daarvoor geldende wettelijke kaders geborgd. Dit is in overeenstemming met vaste jurisprudentie, waarin is aanvaard dat sanering niet vóór planvaststelling voltooid hoeft te zijn.

Overigens ziet het plan op een locatie met thans een bedrijfsbestemming. Dat bij transformatie naar wonen bodemonderzoek en zo nodig sanering plaatsvindt, is een regulier en voorzien onderdeel van dergelijke herontwikkelingen en vormt geen belemmering voor de planvaststelling.

De zienswijze geeft daarom geen aanleiding het plan aan te passen.

8. Detailhandel
Reclamant stelt dat sprake is van strijd met het verbod op detailhandel, omdat binnen het plangebied een schoonheidssalon is gevestigd die tevens een webshop exploiteert en producten verkoopt.

Reactie gemeente
De gemeente volgt dit standpunt niet. Een schoonheidssalon kwalificeert planologisch als een dienstverlenende functie. Het verlenen van schoonheidsbehandelingen staat daarbij centraal. Dit valt niet onder detailhandel zoals bedoeld in de planregels.

Dat bij een dienstverlenend bedrijf in beperkte mate verzorgingsproducten worden verkocht die direct samenhangen met de behandelingen, wordt in de planologische praktijk aangemerkt als ondergeschikte nevenactiviteit en niet als zelfstandige detailhandel. Van een publieksgerichte winkelvoorziening is geen sprake.

Het exploiteren van een webshop leidt evenmin tot detailhandel in planologische zin, nu daarbij geen fysieke winkel- of verkoopfunctie ter plaatse aanwezig is met ruimtelijke uitstraling naar de omgeving.

Van strijd met het detailhandelsverbod is daarom geen sprake.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

9. Natuurbescherming en timing QuickScan
Reclamant verzoekt om opheldering over het moment waarop de quickscan flora en fauna is uitgevoerd en de relatie met de kap van bomen langs de Kagertocht.

Reactie gemeente
De uitgevoerde quickscan flora en fauna heeft tot doel om te beoordelen of in het plangebied beschermde soorten en verblijfplaatsen aanwezig (kunnen) zijn en of de voorgenomen ontwikkeling op grond van de natuurwetgeving belemmeringen oplevert. De beoordeling richt zich op de feitelijke en actuele ecologische situatie ten tijde van het onderzoek, aangevuld met gebiedskenmerken en soortverwachtingen.

Eventuele kapwerkzaamheden die voorafgaand aan de planvaststelling hebben plaatsgevonden vallen onder een afzonderlijk toetsings- en handhavingskader en staan los van de planologische beoordeling van dit omgevingsplan. Indien voor dergelijke werkzaamheden een vergunning of melding vereist was, wordt dat binnen het daarvoor geldende kader beoordeeld.

De conclusie uit de quickscan blijft dat op planniveau geen onoverkomelijke belemmeringen vanuit de soortenbescherming bestaan. Hiermee is voldoende aannemelijk dat de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is binnen het kader van de soortenbeschermingsregels.

De stelling dat het onderzoek gebrekkig zou zijn omdat eerdere ecologische waarden van het gebied niet zijn betrokken, wordt niet gevolgd. Een quickscan flora en fauna richt zich conform de geldende onderzoeksmethodiek op de actuele situatie en de redelijkerwijs te verwachten aanwezigheid van beschermde soorten en functies. Het doel van dit onderzoek is niet het reconstrueren van historische natuurwaarden, maar het vaststellen of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot overtreding van soortenbeschermingsregels.

Daarbij wordt niet uitsluitend gekeken naar de momentopname in het veld, maar ook naar habitatgeschiktheid, gebiedskenmerken en bekende verspreidingsgegevens.

Ook indien voorafgaand aan het onderzoek wijzigingen in de vegetatie hebben plaatsgevonden, blijft een quickscan een geschikt instrument. Doorslaggevend is of de onderzoeksvraag — mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten en verblijfplaatsen — zorgvuldig is beoordeeld. Uit de uitgevoerde quickscan blijkt dat hiervan sprake is.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

10. Participatie en belangenafweging
Reclamant stelt dat onder de Omgevingswet participatie meer vereist dan enkel informatieverstrekking en verzoekt om bewijs van een betekenisvolle belangenafweging en onderzoek naar alternatieven.

Reactie gemeente
Voor dit plan is voorafgaand aan de terinzagelegging een participatietraject doorlopen. Dit traject bestond uit één-op-één gesprekken met direct omwonenden, buurtbijeenkomsten voor omwonenden in een bredere straal rond het plangebied, een projectwebsite met actuele informatie en het verspreiden van nieuwsbrieven en verslagen. De opbrengst van deze participatie is betrokken bij de planuitwerking. Naar aanleiding van reacties zijn onder meer aanpassingen doorgevoerd in de situering van de fietsroute en de inrichting van de groenstrook langs de Kagertocht.

De Omgevingswet stelt geen vormvereisten of resultaatverplichting aan participatie bij planvorming. Het bevoegd gezag dient te motiveren hoe participatie heeft plaatsgevonden en hoe belangen zijn meegewogen. In de toelichting bij het plan is dit beschreven onder de paragrafen maatschappelijke uitvoerbaarheid en omgevingsparticipatie.

Daarnaast heeft het ontwerpplan ter inzage gelegen en konden zienswijzen worden ingediend. Deze zienswijzen worden inhoudelijk beoordeeld en betrokken bij de besluitvorming. Daarmee vindt een integrale belangenafweging plaats.

Er bestaat geen wettelijke verplichting om bij dit type plan meerdere alternatieven aantoonbaar te onderzoeken. Wel is op basis van de ontvangen reacties bezien waar optimalisaties mogelijk waren.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

11. Conclusie en formeel verzoek
Reclamant verzoekt de gemeenteraad om af te zien van vaststelling van het ontwerp-TAM-omgevingsplan in de huidige vorm en vraagt onder meer om aanvullend bezonningsonderzoek (TNO-conform), een cumulatieve parkeer- en verkeersanalyse, aanvullende privacy- en mitigatiemaatregelen, aanhouding in verband met bodemonderzoek, verduidelijking van de quickscan flora en fauna, herstel van vermeende detailhandel-inconsistentie en een heroverweging van de evenwichtige toedeling van functies.

Reactie gemeente
De in dit punt opgenomen verzoeken en conclusies zijn een herhaling en bundeling van de eerder ingediende bezwaren. Deze zijn hierboven afzonderlijk inhoudelijk beoordeeld en beantwoord. Daarbij is gemotiveerd dat de uitgevoerde onderzoeken, de planopzet en de belangenafweging zorgvuldig en toereikend zijn en dat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving. Er bestaat geen aanleiding voor aanvullend onderzoek, aanhouding of aanpassing van het plan.

Deze zienswijze leidt daarom niet tot wijziging van het omgevingsplan.

<u>Reclamant 3</u>

1. Onevenredige aantasting woon- en leefklimaat
Reclamant stelt dat het plan leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat door toename van bebouwingsmassa en bouwhoogte, verlies van uitzicht en privacy, schaduwwerking en toename van verkeersbewegingen en parkeerdruk. Verwezen wordt naar jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak waarin is overwogen dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat een zwaarwegend belang is.

Reactie gemeente
Het bestemmingsplan ‘Hoofddorp Oost’, vastgesteld in 2012, bevatte ter plaatse de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 3’. Daarmee heeft de gemeenteraad destijds planologisch voorzien in de mogelijkheid om bebouwing tot een maximale hoogte van 18 meter toe te staan. Deze hoogte werd daarbij ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Het voorliggende plan sluit aan bij deze eerder vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten en blijft binnen deze maximale bouwhoogte.

Bij de voorbereiding van het ontwerp-omgevingsplan zijn de ruimtelijke effecten zorgvuldig onderzocht. Daarbij is gekeken naar stedenbouwkundige inpassing, afstanden tot omliggende woningen, privacy, bezonning, verkeer en parkeren.

De toegestane bouwhoogten en bouwmassa passen binnen de stedelijke context van de locatie Boslaan–Kruisweg, een gebied dat in gemeentelijk beleid is aangewezen voor binnenstedelijke verdichting. Enige aantasting van uitzicht of verandering van de ruimtelijke situatie is in een stedelijke omgeving niet ongebruikelijk en leidt niet zonder meer tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Doorslaggevend is of, gelet op de situering van de bebouwing en de onderlinge afstanden nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De afstanden tussen de voorziene bebouwing en de bestaande woningen zijn zodanig dat er sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van verkeer en parkeren geldt dat de ontwikkeling is getoetst aan de parkeernormen en verkeerskundige uitgangspunten. De toename van verkeersbewegingen is beperkt en kan binnen de bestaande infrastructuur op een aanvaardbare wijze worden afgewikkeld.

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het omgevingsplan.

2. Schaduwwerking
Reclamant stelt dat de voorziene bouwhoogte leidt tot onaanvaardbare schaduwwerking en verwijst naar jurisprudentie waarin schaduwhinder als relevant belang is aangemerkt.

Reactie gemeente
Voor het plan is een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat omliggende woningen blijven voldoen aan de gangbare bezonningsnormen (waaronder de lichte TNO-norm). Eventuele extra schaduwwerking doet zich met name voor op specifieke momenten in het jaar en leidt niet tot een structureel onaanvaardbare situatie.

De door reclamant aangehaalde jurisprudentie ziet op situaties waarin sprake was van een disproportionele aantasting. Daarvan is hier geen sprake.

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het omgevingsplan.

3. Financiële gevolgen en waardevermindering
Reclamant stelt dat het project een negatieve invloed heeft op de verkoopbaarheid en marktwaarde van zijn woning. Volgens reclamant had de gemeente deze financiële gevolgen expliciet moeten onderzoeken en meewegen.

Reactie gemeente
Mogelijke waardevermindering van omliggende woningen vormt op zichzelf geen reden om een omgevingsplan niet vast te stellen, tenzij sprake is van een zodanige aantasting dat het plan ruimtelijk onaanvaardbaar moet worden geacht. Daarvan is hier geen sprake.

Eventuele planschade of nadeelcompensatie kan, indien aan de wettelijke voorwaarden wordt voldaan, via een afzonderlijke procedure worden beoordeeld. Dit staat los van de planologische afweging.

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het omgevingsplan.

4. Onvoldoende belangenafweging
Reclamant stelt dat de belangen van direct omwonenden onvoldoende zijn afgewogen ten opzichte van het belang van de initiatiefnemer en dat het plan niet voldoet aan het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Reactie gemeente
Bij de voorbereiding van het plan zijn de belangen van omwonenden expliciet betrokken en afgewogen tegen andere ruimtelijke belangen, waaronder de woningbouwopgave, de ligging nabij voorzieningen en infrastructuur en het gemeentelijk beleid gericht op binnenstedelijke ontwikkeling.

De raad is van oordeel dat sprake is van een zorgvuldige belangenafweging en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in de Omgevingswet.

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het omgevingsplan.

5. Verzoek tot aanpassing van het plan

Reclamant verzoekt om het ontwerp-omgevingsplan niet vast te stellen, dan wel het plan aan te passen door beperking van bouwhoogte, aanvullende privacywaarborgen en maatregelen tegen parkeer- en verkeersoverlast.

Reactie gemeente
Gelet op het voorgaande ziet de raad geen aanleiding om het plan aan te passen. De uitgevoerde onderzoeken en de gemaakte belangenafweging worden toereikend en zorgvuldig geacht. Het plan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het omgevingsplan.

Reclamant 4

1. Ontbreken bezonningsstudie en onevenredige afname woonkwaliteit
Reclamant stelt dat het plan bebouwing tot 18 meter mogelijk maakt en dat dit leidt tot een geschat verlies van circa drie uur zonlicht per dag in de zomermaanden (circa 200 uur per seizoen). Volgens reclamant ontbreekt in de plantoelichting een objectieve bezonningsstudie. Tevens wordt gesteld dat zonder toetsing aan TNO-normen niet kan worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Reactie gemeente
Voor het plan is een bezonningsonderzoek uitgevoerd waarin de effecten van de maximale bouwhoogte zijn beoordeeld. Hieruit volgt dat omliggende woningen nog steeds een aanvaardbare mate van bezonning behouden en dat geen sprake is van een onevenredige afname van bezonning. Dat enige verandering in zoninval optreedt, is inherent aan binnenstedelijke verdichting en maakt op zichzelf niet dat sprake is van een onaanvaardbare situatie.
Gelet op de situering, onderlinge afstand en de stedelijke context is de raad van oordeel dat het woon- en leefklimaat aanvaardbaar blijft. Een afzonderlijk licht- en bezonningsonderzoek is daarbij niet vereist, indien op basis van de ruimtelijke situatie aannemelijk is dat geen sprake is van onevenredige gevolgen. Daarvan is hier sprake.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het omgevingsplan.

2. Verkeersveiligheid en parkeerdruk
Reclamant stelt dat de verkeers- en parkeeronderbouwing te generiek is. Volgens reclamant wordt ten onrechte gesteld dat 132 extra verkeersbewegingen gering zijn, ontbreekt een cumulatieve analyse met onder meer Hyde Park en wordt de verkeersveiligheid tijdens de bouwfase onvoldoende geborgd. Tevens is niet aangetoond dat parkeren niet tot extra druk in de woonwijk zal leiden.

Reactie gemeente
In het kader van het plan is een verkeerskundige onderbouwing opgesteld waarin de verkeersgeneratie is berekend op basis van kengetallen (CROW). De toename van verkeersbewegingen is beoordeeld in relatie tot de capaciteit van de Kruisweg en omliggende infrastructuur. Hieruit volgt dat de toename verkeerskundig aanvaardbaar is.

Voor parkeren wordt aangesloten bij het geldende gemeentelijke parkeerbeleid. Binnen het plan wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen conform de normering. Daarmee wordt voorkomen dat structurele overloop naar de bestaande woonwijk ontstaat.

De bouwfase maakt geen onderdeel uit van de planologische beoordeling, maar wordt geregeld via separate vergunningverlening en uitvoeringsafspraken.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het omgevingsplan.

3. Bouwhoogte en stedelijke schaal ("stedelijk plus")
Reclamant stelt dat de maximale bouwhoogte van 18 meter niet aansluit bij de schaal van de bestaande woonbebouwing aan de Kalorama-zijde. De kwalificatie "stedelijk plus" zou hier niet passend zijn en onvoldoende locatie-specifiek gemotiveerd.

Reactie gemeente
Het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost', vastgesteld in 2012, bevatte ter plaatse de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3'. Daarmee heeft de gemeenteraad destijds planologisch voorzien in de mogelijkheid om bebouwing tot een maximale hoogte van 18 meter toe te staan. Deze hoogte werd daarbij ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Het voorliggende plan sluit aan bij deze eerder vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten en blijft binnen deze maximale bouwhoogte.

Dat de bestaande woonbebouwing aan de overzijde een lagere schaal kent, maakt niet dat een hogere bouwmassa op deze locatie ruimtelijk onaanvaardbaar is. De raad acht de gekozen bouwhoogte stedenbouwkundig verantwoord en passend binnen de gebiedsontwikkeling.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het omgevingsplan.

4. Procedurele onzorgvuldigheid: natuur en groen
Reclamant stelt dat het ecologisch onderzoek naar marterachtigen heeft plaatsgevonden nadat reeds houtopstanden waren gewijzigd. Dit zou in strijd zijn met het zorgvuldigheidsbeginsel. Tevens zou een integrale afweging conform NOVI en het Besluit kwaliteit leefomgeving ontbreken ten aanzien van verlies van groenstructuren.

Reactie gemeente
Ten behoeve van het plan is ecologisch onderzoek uitgevoerd, waaronder een quickscan ecologie (2023), die als bijlage bij het plan is gevoegd. Hieruit volgt dat het plan uitvoerbaar is binnen de kaders van de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving.

De omstandigheid dat houtopstanden voorafgaand aan het onderzoek zijn verwijderd, maakt niet dat het plan onzorgvuldig is voorbereid. De beoordeling richt zich op de ecologische waarden en beschermde soorten in het plangebied ten tijde van de planvaststelling. Indien bij de uitvoering beschermde soorten of waarden worden aangetroffen, vindt toetsing plaats in het kader van de daarvoor geldende regelgeving en worden zo nodig mitigerende maatregelen getroffen.

Daarnaast wordt ter plaatse voorzien in de aanleg van een nieuwe groenstructuur, waarmee de ecologische kwaliteit van het gebied wordt geborgd en versterkt.

Gelet hierop is geen sprake van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en zijn de ecologische belangen voldoende betrokken en afgewogen.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het omgevingsplan.

5. Verzoek tot aanpassing
Reclamant verzoekt om verlaging van de maximale bouwhoogte, uitvoering van een onafhankelijke bezonningsstudie en herbeoordeling van verkeersveiligheid inclusief cumulatieve effecten.

Reactie gemeente
Gelet op de uitgevoerde onderzoeken en de gemaakte belangenafweging ziet de raad geen aanleiding om aanvullende onderzoeken te verrichten of het plan aan te passen. Het plan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving en is ruimtelijk aanvaardbaar.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot wijziging van het omgevingsplan.