Nota van zienswijzen
bestemmingsplan 'Hoofddorp Stadscentrum 2'

behorend bij het raadsvoorstel tot vaststelling bestemmingsplan 'Hoofddorp Stadscentrum 2'

A. Procedure
B. Zienswijzen en beantwoording

A. Procedure
Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofddorp Stadscentrum 2' heeft vanaf 15 december 2022 zes weken lang ter inzage gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het plan worden ingediend. Er zijn drie zienswijzen binnengekomen. Ze zijn tijdig en op de juiste wijze ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

B. Zienswijzen en beantwoording
Onderstaand geven wij per zienswijze kort aan wat de inhoud ervan is en wat onze beantwoording daarop is. Van de natuurlijke personen vermelden wij daarbij geen persoonsgegevens vanwege de wetgeving over privacy.

Zienswijze 1. Stichting Ondernemersfonds Hoofddorp Centrum (SOHC)

1. *Het bestuur van de stichting dringt eropaan dat voor de diverse deelgebieden in Stadscentrum Hoofddorp vanuit de visie op het stadscentrum gebiedsprofielen (DNA's) ontwikkeld worden. De deelgebieden en met name de pleinen zullen, uitstekend op elkaar moeten aansluiten en goed met elkaar verbonden moeten worden.*
2. *Er zal een gezamenlijk gedragen verhaal van het nieuwe stadscentrum moeten komen met een passende positionering als metafoor. Deze kan als leidraad fungeren bij de herinrichting van het openbaar gebied en als basis voor marketingactiviteiten.*
3. *Een grote zorg is dat met deze ontwikkeling het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers van het winkelcentrum verder afneemt. Eerder is de bovengrondse parkeergarage aan de Van der Willigenlaan afgebroken. In november en december jl. en in de weekenden is al gebleken dat het aantal parkeerplaatsen te weinig is en dat dit leidt tot opstoppingen en zoekverkeer. Dit en de verhoogde parkeertarieven geeft het risico dat klanten naar concurrerende winkelgebieden zullen uitwijken. Er worden suggesties gedaan om in de, ten behoeve van de bouwprojecten, nieuw te bouwen parkeervoorzieningen mede te voorzien in parkeerplekken voor bezoekers van het winkelcentrum.*
4. *Het plan maakt niet duidelijk wat de nieuwe situatie van de Prins Hendriklaan is en hoe zich dat tot het nieuwe plein verhoudt. Er worden enkele suggesties gedaan.*
5. *Het plan maakt commerciële voorzieningen aan de Nieuweweg mogelijk. Het valt te betwijfelen of dat levensvatbaar zal zijn en of dat versterkend is voor het centrum. Ze liggen te ver buiten het hoofdwinkelgebied en doen afbreuk aan een compact centrum.*

Beantwoording
1. en 2. De genoemde punten gaan over uitwerkingen van en over doorwerkingen in andere delen van het stadscentrum die in dit bestemmingsplan niet geregeld kunnen worden. Bij het opstellen van de integrale Visie Stadscentrum is de gemeente met onder andere de SOCH in gesprek. Daarbij zijn onder andere verbindingen in het stadscentrum, de integrale aanpak van inrichting van de nieuwe en bestaande openbare buitenruimte en aandacht voor groen en klimaatadaptie, belangrijke punten.

3. In het stadscentrum van Hoofddorp is een aantal locaties in ontwikkeling, ook locaties waar nu openbare parkeerplaatsen zijn. Daardoor valt niet te voorkomen dat het aantal beschikbare parkeerplaatsen tijdelijk lager zal zijn. De raad heeft hierover in 2020 het besluit Integrale aanpak parkeren Stadscentrum Hoofddorp genomen (2020.0002651). Daarin wordt benoemd dat er genoeg overcapaciteit is in bestaande parkeervoorzieningen in het stadscentrum om tijdens de ontwikkeling en realisatie van die locaties voldoende openbare parkeergelegenheid te bieden en dat op termijn er vervangende parkeerplaatsen terugkomen. In de ontwikkeling TROM voor een woongebouw aan het Marktplein en Dik Tromplein worden in 190 openbare parkeerplaatsen voor het winkelcentrum voorzien. Een bestemmingsplan daarvoor wordt binnenkort ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.
De gemeente heeft in 2022 en 2023 onderzoek gedaan naar het parkeren in het stadscentrum. Dit onder andere om inzichtelijk te maken of het nodig is om alle bestaande openbare parkeerplaatsen in te stadcentrum

daadwerkelijk terug te brengen. Het college van burgemeester en wethouders zal naar verwachting in het vierde kwartaal van 2023 de resultaten aan de raad voorleggen. Als het college vindt dat de resultaten aanleiding geven tot aanpassing van de huidige uitgangspunten over het integraal parkeren voor het stadscentrum, zal zij hierover een voorstel doen aan de raad.

4. Op dit moment kan nog geen uitsluitsel worden gegeven over de inrichting van de openbare ruimte rondom het projectgebied (zoals de Prins Hendriklaan, het Raadhuisplein en het fietspad). Dit is geen onderwerp dat in een bestemmingsplan geregeld wordt. Voor de ontsluiting van de bestaande gebouwen en van deze ontwikkeling is de Prins Hendriklaan niet noodzakelijk, aangezien die via andere wegen direct bereikbaar zijn. Voor de functie als fietsverbinding zal bij de herinrichting van het Raadhuisplein een oplossing worden gezocht. De werkgroep Raadhuisplein is hierbij betrokken. Reclamant neemt ook deel aan deze werkgroep.

5. Het bestemmingsplan maakt langs de Nieuweweg detailhandel of commerciële dienstverlening mogelijk. Het maakt aan het Raadhuisplein horeca mogelijk. In het 'Stedenbouwkundig kader (actualisatie) Stadscentrum Hoofddorp; Raadhuisplein en omgeving' (2020.0003009) uit 2020 is voor de locatie SEM waar dit bestemmingsplan over gaat, aangegeven dat het essentieel is op de begane grond van het nieuwe gebouw in de plinten voorzieningen op te nemen. Dit zowel aan het Raadhuisplein als aan de Nieuweweg. Dit geeft een goede aansluiting van de voorzieningen aan het vernieuwde Raadhuisplein met de bestaande voorzieningen in het winkelcentrum en draagt bij aan een verbinding tussen Raadhuisplein en Kruisweg. In het Beleid voor commerciële voorzieningen Haarlemmermeer; regels en ruimte (2019.0057889) is het plangebied onderdeel van het horecagebied. Daarbinnen worden als dominante functies horeca, leisure, cultuur, ontmoeten en dienstverlening genoemd. Detailhandel wordt echter niet uitgesloten, er is geen sprake van een harde functiescheiding tussen de verschillende deelgebieden van het centrum.
De omvang van de commerciële voorzieningen is voor een deel gebaseerd op de voorzieningenscan uit 2018 voor het stedenbouwkundig kader voor het Raadhuisplein en omgeving, met onder andere 300 m2 detailhandel of commerciële dienstverlening. Deze is voor de volledigheid als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. In de uitwerking van de locatie SEM waar dit bestemmingsplan over gaat, is daarna uitgegaan van 750 m2 voor detailhandel of dienstverlening. Omdat op meer locaties in het gehele stadscentrum ontwikkelingen in voorbereiding zijn waarbij op sommige plekken voorzieningen wegvallen en op andere plekken voorzieningen worden toegevoegd, is het rapport 'Laddertoets Stadscentrum Hoofddorp' (september 2020) opgesteld. Daarin is getoetst dat het op dat moment bekende programma van de ontwikkelingen in het gehele stadscentrum past binnen de behoefte en marktruimte voor het stadscentrum. Daarna heeft de ontwikkelaar in de uitwerking van de locatie SEM gekozen voor een kleiner aandeel detailhandel of commerciële dienstverlening van maximaal 450 m2. Dit is ook vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.
De commerciële dienstverlening of detailhandel aan de Nieuweweg past dus zowel wat betreft de plek als wat betreft de omvang binnen het vernieuwde stadscentrum. In de omvang van maximaal 450 m2 detailhandel of commerciële dienstverlening is dit geen bedreiging voor de compactheid van het winkelcentrum.

<u>Conclusie</u>
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

<u>Zienswijze 2 Woningfonds hoofddorp C.V.</u>
Woningfonds Hoofddorp C.V. is een vastgoedfonds van Annexum dat belegt in het wooncomplex aan de Nieuweweg 71A t/m 87J (69 appartementen). Het complex omvat 69 appartementen, gelegen op de 1e t/m 4e verdieping en ligt tegenover het plangebied.

1. *Bezonning. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de appartementen in het complex een groot deel van hun zonne-uren verliezen. Enkele appartementen komen onder de twee zonne-uren per dag en voldoen hiermee niet meer aan de lichte TNO-norm. Het grote verlies aan bezonning leidt tot een waardedaling van het vastgoed.*
2. *Afvalverwerking. De verzameling en opslag van afval van het wooncomplex en winkeliers is al jaren een probleem. Doordat het complex hierdoor niet verzekerbaar is heeft reclamant de gemeente eind 2022 schriftelijk aansprakelijk gesteld. Hier is tot op heden echter niet op gereageerd. Uit het nieuwe plan blijkt niet dat de afvalverzameling en opslag goed is geregeld.*
3. *Parkeren. Bewoners en bezoekers van het wooncomplex aan de Nieuweweg maken gebruik van het parkeerterrein op de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt. Vanaf de start van de bouw is dat niet meer mogelijk. Reclamant wenst een nabij alternatief. Ook vraagt hij zich af of de bewoners en bezoekers van het*

wooncomplex in het nieuwbouwplan straks ook gebruik kunnen maken van de te realiseren parkeerplaatsen, tegen vergelijkbare kosten als nu.

Beantwoording

1. Bij het realiseren van binnenstedelijke ontwikkelingen zoals deze valt er niet aan te ontkomen dat de bezonningssituatie van omringende bestaande bebouwing verandert. De totstandkoming van een bouwproject is een belangenafweging, waarbij het plan niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening. Voor de mate van bezonning bestaat geen wetgeving. Wel wordt in de praktijk vaak aangesloten bij de zogeheten lichte TNO-norm, die bepaalt dat er ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober moeten zijn.
Bijlage 12 bij de Toelichting is de bezonningsstudie voor dit project. Getoetst aan de TNO-norm wordt alleen in februari met een vermindering van 4:25 uur in de nieuwe situatie, met 1:55 bezonningsuren per dag net niet aan de TNO-norm van twee bezonningsuren op 1,5 meter hoogte voldaan. Daarom is op bladzijde 5 van de studie verder ingezoomd op de bezonningsuren op de gevels van deze bebouwing (zie onderstaand; onder de groene lijn is de bezonning minder dan twee uur).



Het geldende bestemmingsplan laat op begane grond geen woningen toe en hoeft daarom niet te voldoen aan de lichte TNO-norm. Er kan sprake zijn van een paar woningen die nu net niet meer voldoen aan de lichte TNO-norm. De afwijking van de (niet wettelijke norm) met maximaal 5 minuten is zo gering, dat dit niet in de weg staat aan een goede ruimtelijke ordening. Voor zover sprake is van waardedaling van het gebouw geeft de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om planschadevergoeding te vragen.

2. Dit is niet een onderwerp dat in het bestemmingsplan geregeld wordt. Wel kan worden opgemerkt dat in het openbaar gebied in overleg met de gemeente een brengparkje wordt ingericht met ondergrondse containers voor huisvuilinzameling. De ondernemer/exploitant zal bij de afbouw en gebruik van zijn ruimte ook een opslagruimte voor bedrijfsafval moeten hebben. De betreffende ondernemer is verantwoordelijk voor de wijze van inzameling. Dat valt onder het doelmatig beheer van afvalstoffen zoals geregeld in het Activiteitenbesluit.

3. Zoals in paragraaf 5.7 van de Toelichting is uitgelegd, zullen de bestaande 250 openbare parkeerplaatsen op het terrein komen te vervallen. Dit zijn openbare parkeerplaatsen die de gemeente in samenspraak met de ontwikkelaar op diens eigendom de afgelopen vele jaren heeft aangeboden. In die zin is dit altijd tijdelijk van aard geweest. Het plan zal voorzien in parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen van het nieuwe gebouw. Het plan regelt niet de vervanging van de bestaande openbare parkeerplaatsen. Verspreid over het stadscentrum zijn voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig waarvan gebruik gemaakt kan worden. Op andere plekken in het stadscentrum komen nieuwe openbare parkeerplaatsen. Zo zal in de ontwikkeling TROM aan het Marktplein en Dik Trom plein in 190 openbare parkeerplaatsen worden voorzien. Een bestemmingsplan daarvoor wordt binnenkort ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Op basis van het huidige integrale parkeerbeleid voor het stadscentrum zullen er op termijn voldoende vervangende parkeerplaatsen terugkomen. In de tussenliggende periode is er met gebleken overcapaciteit van bestaande voorzieningen genoeg parkeerruimte beschikbaar.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Reclamant woont grenzend aan de planlocatie.

1. *Het bouwplan leidt tot verlies aan zonuren in de middag en avond. Doordat de zonnepanelen op het huis hieronder minder elektriciteit zullen opwekken wordt schade geleden.*
2. *Reclamant vreest voor overlast door de bouwwerkzaamheden.*
3. *Uitzicht. Het uitzicht worden aangetast, er komt een 7 meter hoge muur grenzend aan de tuin.*

4. *Privacy. Ook zal de privacy worden aangetast doordat de openbare tuin uitkijkt op het perceel van reclamant.*
5. *Verzocht wordt om financiële compensatie. Verder wil reclamant een optie op aankoop van een aangrenzend perceel grond.*

Beantwoording

1. Zie de beantwoording op punt 1 van zienswijze 2. In dit geval is meetpunt 2 van de bezonningsstudie bruikbaar. De nieuwbouw werpt vooral op een zomeravond (21 juni) extra schaduw op de gevels nabij meetpunt 2. Op de woning van reclamant is dat ongeveer vanaf 19:00 uur. De uitkomst van deze studie is dat op de woning van reclamant in de huidige situatie al niet wordt voldaan aan de (niet wettelijk voorgeschreven) lichte-TNO norm, omdat er in het voorjaar (medio februari) en najaar (medio oktober) minder dan twee uur zon invalt. Dit blijft in de nieuwe situatie hetzelfde. In de nieuwe situatie zal alleen geen sprake meer zijn van zoninval in de avonduren in de zomerperiode. In de zomer zal echter nog steeds sprake zijn van ongeveer drie uur bezonning per dag. Dit is ruimschoots meer dan de ten minste twee uur mogelijke bezonning die de norm voorschrijft. Wat betreft het verlies van inkomsten doordat zonnepanelen minder zullen opwekken kan worden opgemerkt dat hiervoor geen wetgeving bestaat. Overigens kan in redelijkheid worden gesteld dat er geen significante vermindering van opbrengsten zal plaatsvinden omdat schaduwwerking plaatsvindt vanaf 19:00 uur in de avond waarbij ervan uitgegaan wordt dat het grootste deel van opbrengsten zonne-energie overdag plaatsvindt. Ook kan worden opgemerkt dat de vermindering van zoninval op de gevel begane grond niet betekent dat in dezelfde mate vermindering van zoninval op zonnepanelen op een dak plaatsvindt.

2. Dit wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Bouwen zal vanuit oogpunt van de omgeving overlast geven. De handelswijze is wel dat er zo goed mogelijk rekening wordt gehouden met de omgeving. Communicatie is daarbij een belangrijk instrument. Dit kan bijdragen aan het maximale nut van ingezette maatregelen en aan acceptatie van de overlast. De wijze waarop de communicatie plaatsvindt wordt door de ontwikkelaar in overleg met de gemeente bepaald en zal worden vastgelegd in een communicatieplan, volgens reguliere werkwijze (zgn. BLVC-plan: bereikbaarheid, logistiek, veiligheid, communicatie). Ruim voordat er wordt gestart met de bouw gaat de ontwikkelaar in gesprek met de omgeving. Tijdens de bouw zal er een omgevingsmanager bij de ontwikkelaar worden aangewezen waar iedereen terecht kan met klachten, vragen en opmerkingen.

3. Dat in stedelijk gebied de omgeving intensiever bebouwd raakt is geen ongebruikelijke ontwikkeling en valt onder een maatschappelijk te aanvaarden omstandigheid. Bovendien dient opgemerkt te worden dat er in beginsel geen recht is op uitzicht over het terrein van iemand anders.
Het plan wordt beoordeeld op een goede ruimtelijke ordening. Wat betreft de bebouwing wordt daarbij het volgende geconstateerd. Het nieuwe gebouw is geprojecteerd aan de achterzijde van de het perceel van reclamant op ongeveer 34 meter afstand vanaf de achtergevel van de woning van reclamant. Het bestemmingsplan staat aan de achterzijde van dit perceel een bouwhoogte toe van deels maximaal 25 meter en deels maximaal 9 meter. Op het achtererf van de woningen staan in de huidige situatie diverse bijgebouwen (van geringe hoogte). Ter vergelijking: de afstand tussen de gevels van de woningen aan de overzijde van de Kruisweg en het gebouw bedraagt in de nieuwe situatie ongeveer 32 meter. In een stedelijk gebied is dit geen ongebruikelijke situatie. De maximale bouwhoogten in het plan zijn passend in de schaalgrootte van het gebied.

4. Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, is een regeling opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. Die bepaalt dat het niet is toegestaan om binnen twee meter van de grens met het naastgelegen perceel niet geblindeerde ramen of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. Een dakterras of daktuin nabij een erfgrens is dus toegestaan, zolang geen deel van het terras binnen de twee-meter-grens valt. De uitvoering van de daktuin dient hieraan te voldoen. Wanneer vanaf de daktuin naar beneden gekeken wordt, zal er inderdaad zicht zijn op de tuin van reclamant. Met de afstand van 2 meter van de rand in samenhang met de hoogte van het terras op ongeveer 9 meter, zal de directe inkijk in de tuin beperkt zijn. Een inkijk in de woning zal gezien de afstand minimaal zijn. Van een onaanvaardbare aantasting van de privacy is hiermee geen sprake.
4. Voor financiële compensatie geeft de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om planschadevergoeding te vragen. Dat staat los van de afweging of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het verzoek om een optie tot aankoop van grond is privaatrechtelijk van aard en staat ook los van de afwegingen over een goede ruimtelijke ordening voor dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het bouwplan betekent een grote verandering ten opzichte van de huidige situatie. De ontwikkeling is echter goed ruimtelijk inpasbaar en leidt niet tot een aantasting van de rechten van reclamant. Het staat reclamant vrij om een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen. De zienswijze geeft echter geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het verzoek voor optie tot aankoop van een stuk grond zal de ambtelijke organisatie op de hiertoe gebruikelijke manier in behandeling nemen.