Nota van zienswijzen bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 3

behorend bij raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 3

A. Procedure
B. Beoordeling zienswijzen
C. Overzicht wijzingen
D. Ambtshalve wijzigingen

A. Procedure

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 9 juni 2022 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 10 juni 2022 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Er zijn 5 zienswijzen binnengekomen, afkomstig van:

1. Stichting Wereldwinkel Haarlemmermeer
2. Horecagelegenheid Frenkie
3. Hofman Supermarkt Marklaan B.V.
4. Darinout Vastgoed B.V.
5. Vereniging van Eigenaren VvE Hoofdstaete (Hoofdweg 706)

De zienswijzen zijn alle binnen de termijn ingediend. Ze zijn daarom alle ontvankelijk.

Ingetrokken zienswijze

Naar aanleiding van zienswijze nr. 3 heeft afstemming plaatsgevonden tussen reclamant, ontwikkelaar en gemeente. Dit heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan wordt aangepast. Reclamant heeft daarom besloten de zienswijze formeel in te trekken. Omdat de overwegingen zoals opgenomen in de beantwoording van de zienswijze echter mede ten grondslag liggen aan het besluit tot aanpassing van het bestemmingsplan, is de beantwoording nog steeds relevant en hieronder te lezen. Hoewel de zienswijze formeel als ingetrokken moet worden beschouwd, kan de intrekking als instemming met de aanpassing van het bestemmingsplan worden gezien.

B. Beoordeling zienswijzen

Hierna hebben wij de zienswijzen samengevat en van onze reactie voorzien. Van de natuurlijke personen vermelden wij daarbij geen persoonsgegevens vanwege de wetgeving over privacy.

Zienswijze 1

Reclamant exploiteert de direct noordelijk van het gebouw gelegen Wereldwinkel en brengt onderstaand punt naar voren:
De rooilijn van het gebouw Trom komt veel noordelijker te liggen dan de voormalige bebouwing. Ook wordt het gebouw veel hoger. Als gevolg hiervan zal er in de nieuwe situatie een schaduw over het gebouw van de Wereldwinkel geworpen gaan worden. Om de klimaatdoelen te behalen heeft reclamant het voornemen 16 zonnepanelen op het dak van de winkel te plaatsen. Dit wordt echter zinloos ten gevolge van de schaduwwerping.

Reactie

Als eerste merken wij op dat er geen wet- en regelgeving voor bezonning bestaat. Er bestaat wel de zogenaamde TNO-norm, maar deze is alleen van toepassing bij bezonning van woningen. Maar om

inzicht te verkrijgen in de bezonningssituatie in de nieuwe situatie is een bezonningsstudie uitgevoerd. Zoals ook in het bestemmingsplan beschreven is, leidt de nieuwe situatie tot meer schaduwwerking dan de voorgaande situatie. Uit de bezonningsstudie blijkt dat een deel van het dak van het gebouw van reclamant gedurende bepaalde perioden van het jaar niet meer de hele dag volledig in de zon zal liggen. Dit zal zich voordoen wanneer de zon lager staat, dus wanneer er sowieso al sprake is van een lager rendement. Het totale rendement van de zonnepanelen zal hierdoor weliswaar verminderen, maar het gebruik van zonnepanelen op zich niet zinloos maken.

In de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan blijkt overigens een te groot bouwvlak opgenomen te zijn. Hierdoor is het gebouw Trom circa 4 meter noordelijker geprojecteerd dan waar in de bouwplannen en bezonningsstudie van uit is gegaan. Dit zal bij de vaststelling worden gecorrigeerd (zie ook onder ‘ambtshalve wijzigingen’).

Voor de belangenafweging speelt verder een rol dat de ontwikkeling voorziet in de realisatie van een substantieel aantal woningen waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het invullen van de grote woningbehoefte. Het neveneffect dat er minder zon op het dak van reclamant zal vallen weegt in de integrale belangenafweging minder zwaar. Ook leidt het niet tot een situatie waarin er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Reclamant kan een verzoek om tegemoetkoming in de planschade indienen bij de gemeente.

<u>Conclusie</u>
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

<u>Zienswijze 2</u>
Reclamant exploiteert de direct noordelijk van het gebouw gelegen horecagelegenheid Frenkie en brengt onderstaande punten naar voren:

1. *In de toelichting op het plan wordt gesteld dat het aspect bezonning geen belemmering vormt voor het initiatief. Reclamant bestrijdt dit en stelt dat het onderzoek door de tijd achterhaald is. Ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zal tot gevolg hebben dat het ca. 150 plaatsen tellende in de zon liggende terras, vrijwel geheel in de schaduw zal komen te liggen en dientengevolge nagenoeg onbezocht zal blijven.*
2. *Het onder punt 1 gestelde zal een aanzienlijke omzetderving voor reclamant tot gevolg hebben en leiden tot substantiële schade.*

<u>Reactie</u>

1. Er bestaat geen wet- en regelgeving voor bezonning. Gemeenten kunnen daardoor hun eigen belangenafweging maken of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Gemeenten zijn vrij om hun eigen eisen te stellen aan de bezonning. Wel bestaat er de zogenaamde 'lichte' en 'strenge' TNO-norm bezonning, die echter ziet op woningen en niet op horecaterrassen. Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van een 3D-computermodel van de bestaande bebouwing en te realiseren bebouwing. Zoals ook in het bestemmingsplan beschreven is, leidt de nieuwe situatie logischerwijs tot meer schaduwwerking dan de voorgaande situatie (toen de inmiddels gesloopte gebouwen er nog stonden). Dit geldt ook voor de huidige locatie van het terras van reclamant. Uit de bezonningsstudie blijkt echter dat er tijdens de zomerperiode nog ruimschoots direct zonlicht valt op het Dik Tromplein rondom het horecabedrijf van reclamant. Ook in de herfst zal er in de ochtenduren tot in de loop van de middag bezonning zijn.

   In de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan blijkt overigens een te groot bouwvlak opgenomen te zijn. Hierdoor is het gebouw Trom circa 4 meter noordelijker geprojecteerd dan

waar in de bouwplannen en bezonningsstudie van uit is gegaan. Dit zal bij de vaststelling worden gecorrigeerd (zie ook onder ‘ambtelijke wijzigingen’).

Opgemerkt wordt dat het huidige terras door de coronapandemie twee keer zo groot is geworden om voldoende afstand tot de verschillende tafels te kunnen houden. Dit is een tijdelijke situatie waar het bestemmingsplan niet op ziet. Als gevolg van de bouw van het gebouw Trom zal het (permanent vergunde deel van het) terras van reclamant niet langer meer op de bestaande locatie kunnen worden geëxploiteerd. Het terras zou het resterende openbaar gebied tussen de gebouwen namelijk vrijwel geheel in beslag nemen. Het terras zal daarom moeten worden verplaatst, van de zuidzijde van het etablissement van reclamant naar de noordwestzijde hiervan. Reclamant zal hiervoor zelf een nieuwe terrasvergunning moeten aanvragen. Op de nieuwe locatie is meer zon aanwezig dan op de plaats waar reclamant nu zijn terras heeft. Over de verplaatsing is inmiddels het gesprek gaande tussen ontwikkelaar en reclamant. Daarbij is ook aandacht voor een oplossing tijdens de bouwperiode. Ontwikkelaar is, als eigenaar van het pand waar reclamant huurder van is, bereid actief mee te werken aan de verplaatsing van het terras en dit is privaatrechtelijk ook mogelijk. De gemeente is voornemens binnen de regels voor terrassen zoals opgenomen in de APV medewerking te verlenen aan een terrasvergunning voor een nieuw terras aan de noordwestzijde. Er is op het plein in de nieuwe situatie voldoende ruimte beschikbaar om het terras te verplaatsen. Mogelijk zijn hier wel nog enkele aanpassingen in de inrichting van de openbare ruimte voor nodig. Dit valt buiten het bestek van het bestemmingsplan, maar in het kader van het project komen de voor de nieuwbouw benodigde aanpassingen van de openbare buitenruimte nog aan de orde. Voor de integrale belangenafweging speelt verder een rol dat de ontwikkeling voorziet in de realisatie van een substantieel aantal woningen waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het invullen van de grote woningbehoefte. Het belang van reclamant weegt in dit opzicht minder zwaar.

2. Het staat reclamant vrij om een verzoek om tegemoetkoming in de planschade in te dienen bij de gemeente.

<u>Conclusie</u>
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

<u>Zienswijze 3</u>
Reclamant exploiteert een Jumbo supermarkt aan de Marktlaan 31 en brengt onderstaande punten naar voren:

1. *De supermarkt bevindt zich op korte afstand van het plangebied. Het ontwerpbestemmingsplan maakt de realisatie van nieuwe detailhandel mogelijk waaronder de komst van nieuwe concurrerende supermarkten. Uit de verbeelding blijkt dat er circa 4.860m2 detailhandel (waaronder supermarkten) gerealiseerd kan worden op de begane grond.*
2. *Reclamant maakt bezwaar tegen het planologisch mogelijk maken van de komst van nieuwe supermarkten. De markt voor supermarkten in het centrum van Hoofddorp is in de huidige situatie al verzadigd. Dit blijkt al uit de toelichting van het bestemmingsplan. Verder heeft reclamant zelf onderzoek laten doen naar de distributieve marktsituatie, waaruit blijkt dat er ondanks een verwachte grote bevolkingsgroei er ook in 2030 nog steeds een overaanbod zal zijn, waardoor er geen kwantitatieve behoefte aanwezig is voor uitbreiding van het supermarktaanbod in Hoofddorp.*
3. *Gezien het voorgaande verbaast het de reclamant dat het bestemmingsplan desondanks de komst van een of meerdere supermarkten planologisch mogelijk maakt.*

4. *Reclamant merkt op dat de indicatieve berekening van de marktruimte, waarnaar in de plantoelichting wordt verwezen, geen deel uitmaakte van de planstukken die als ontwerp ter visie zijn gelegd, waardoor reclamant daar niet inhoudelijk op kon reageren.*
5. *Reclamant verzoekt om de regels van het plan op dusdanige wijze aan te passen zodat de vestiging van een supermarkt planologisch niet wordt mogelijk gemaakt.*

Reactie

1. Wij onderschrijven het gestelde onder punt 1. Daarbij merken wij echter op dat in het vigerende bestemmingsplan al detailhandel is toegestaan. Het nieuwe bestemmingsplan maakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan beduidend minder vierkante meters detailhandel mogelijk. Het bouwvlak wordt groter, echter het nieuwe bestemmingsplan staat alleen detailhandel op de begane grond toe. Hierdoor is het totaal aantal vierkante meters, waar zich in theorie één of meer supermarkten zouden kunnen vestigen, lager. Het nieuwe plan is in dit opzicht dus een verbetering ten opzichte van de vigerende planologische situatie. Zoals in de Toelichting valt te lezen, had het pand van de voormalige Vroom en Dreesmann (V&D) een oppervlakte van 5.800 m2. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag deze oppervlakte volledig benut worden voor detailhandel. Zoals in de reactie op zienswijzen 1 en 2 is genoemd, zal het bouwvlak ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan nog verder worden verkleind, van circa 4.900 naar circa 4.600 m2. Doordat er binnen het gebouw ook andere functies, waaronder horeca, worden mogelijk gemaakt, zal het werkelijke aantal vierkante meters dat als detailhandel in gebruik zal zijn fors lager zijn (en alleen op de begane grond). De kelder zal vooral als magazijn gaan dienen.
2. Vestiging van een supermarkt maakt geen deel uit van de geplande ontwikkeling. In de laddertoets is er niet van uitgegaan dat er zich op de planlocatie een supermarkt zou vestigen. In de directe omgeving zijn al verschillende grote supermarkten aanwezig. Hoewel het vigerende bestemmingsplan de vestiging van een supermarkt mogelijk maakt, is daar de afgelopen jaren feitelijk geen invulling aan gegeven. Wij achten de kans niet groot dat er een marktpartij is die hier een supermarkt zou willen vestigen. Verder vinden wij vestiging van een supermarkt, vanwege de laagwaardige ruimtelijke uitstraling daarvan, niet wenselijk. Het marktplein moet bij voorkeur een levendig plein worden met gevarieerde functies in de plint. Een supermarkt draagt hier niet aan bij. In overleg met ontwikkelaar is besloten om de komst van supermarkten in het bestemmingsplan uit te sluiten. Er wordt een aanvullende regel opgenomen in de regels van de bestemming Centrum. Zie verder ook de beantwoording van zienswijze 4.
3. Gezien de reactie onder punt 2 worden de Regels van het bestemmingsplan aangepast, zodat zich op de locatie geen supermarkt meer kan vestigen.
4. In opdracht van de gemeente heeft Stec Groep in 2020 een ‘laddertoets Stadscentrum Hoofddorp’ uitgevoerd. Deze ligt mede ten grondslag aan het bestemmingsplan en zal als bijlage bij de planstukken worden gevoegd.
5. Zie punt 3.

Conclusie

Wij stemmen ten dele in met punten 3 en 4 van de zienswijze. De regels van het bestemmingsplan zijn zodanig aangepast dat supermarkt(en) zijn uitgesloten in de bestemmingsomschrijving van artikel 3 ‘Centrum’:

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Centrum’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende functies:

a. wonen en aan huis verbonden beroepsuitoefening;
b. uitsluitend op de begane grondlaag van een gebouw:
c. detailhandel*, met uitzondering van supermarkten;*
(…)

De ‘laddertoets Stadscentrum Hoofddorp’ wordt als bijlage aan de plantoelichting toegevoegd.

Zienswijze 4
Reclamant vertegenwoordigt Darinout Vastgoed B.V. en Detailconsult Groep B.V. Deze zijn respectievelijk eigenaar en huurder/aandeelhouder van de Dirk van den Broek supermarkt aan het Burgemeester van Stamplein 48-50. Reclamant brengt onderstaande punten naar voren:

1. *Uitbreiding detailhandel. Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van detailhandel mogelijk. Er is onvoldoende en ondeugdelijk onderzoek gedaan naar de behoefte hieraan. Er bestaat geen actuele regionale behoefte aan de in het bestemmingsplan opgenomen vierkante meters voor detailhandel en aanverwante functies. In de omliggende gebieden van het plangebied is sprake van overcapaciteit en leegstand. Er is ten onrechte geen wettelijk voorgeschreven ‘ladderonderbouwing’ opgesteld. Het bestemmingsplan bevat enkel een verwijzing naar gedateerde onderzoeksrapporten. Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat er binnen de bestemming ‘Centrum’ geen ruimte wordt geboden voor detailhandel in levensmiddelen.*
2. *Verkeersafwikkeling. De in het plan voorziene ontwikkelingen zullen resulteren in een toename van de verkeersgeneratie. Uit het verkeersonderzoek door Goudappel Coffeng blijkt dat de toekomstige verkeersintensiteiten niet kunnen worden afgewikkeld op de Beurspleinrotonde. Over de realisatie van noodzakelijke verkeersmaatregelen wordt in het bestemmingsplan ten onrechte niets gezegd. Zonder maatregelen zullen problemen ontstaan in de verkeersafwikkeling en zal de verkeersveiligheid in gevaar komen.*
3. *Parkeren. Het bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van voldoende parkeergelegenheid. In het bestemmingsplan is niet onderbouwd dat er wordt voorzien in opvang van de parkeerbehoefte van de te realiseren voorzieningen. In artikel 9.2.1 van de planregels wordt verwezen naar beleidsregels omtrent parkeren. Deze verwijzing is echter niet helder genoeg waarmee onduidelijkheid bestaat over welke beleidsregels het gaat. Niet wordt geborgd dat in voldoende parkeergelegenheid zal worden voorzien.*
4. *Detailhandel. In de planregels is ten onrechte niet nader bepaald in hoeverre de detailhandel dagelijkse, dan wel niet-dagelijkse detailhandel betreft. Er is hier evenmin een maximaal toegestane bruto vloeroppervlakte aan gekoppeld. Hierdoor is het bestemmingsplan in strijd met de rechtszekerheid.*
5. *Geluid. De ontwikkeling brengt onaanvaardbare geluidshinder met zich mee. Ondanks de veelheid aan geluidsbronnen en cumulatieve effecten hiervan voorziet het bestemmingsplan in gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in de wet geluidhinder (woningen). Het akoestisch onderzoek van 4 november 2020 is gedateerd.*
6. *Geluid. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat een aantal van de te realiseren appartementen een te hoge geluidsbelasting ondervindt waarmee niet wordt voldaan aan de wettelijke norm. Omdat uit het rapport blijkt dat bronmaatregelen niet mogelijk zijn dienen aanvullende geluidswerende maatregelen te worden getroffen.*
7. *Aanmeldnotitie m.e.r. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de cumulatieve effecten met andere projecten in de omgeving. Belangrijke en omvangrijke projecten in de omgeving, zoals Stationskwartier en Graan voor Visch Zuid, zijn niet betrokken in de aanmeldnotitie. Alle relevante milieueffecten waaronder in elk geval geluid, externe veiligheid, windhinder, bezonning, stikstofdepositie, luchtkwaliteit, flora en fauna, bodem, archeologie, niet*

gesprongen explosieven, parkeren en verkeer van alle projecten hadden in de aanmeldnotitie als samenhangend geheel meegenomen moeten worden.

8. *Verzakking als gevolg van bemaling. Ten gevolge van de grondwaterbemaling in het plangebied kunnen maaiveldverzakkingen optreden die zettingsschade aan panden in de omgeving kunnen veroorzaken. Om die reden is geadviseerd om gerichte zettingsberekeningen uit te voeren. Uit het ontwerpbestemmingsplan volgt niet dat dit gedaan is, waardoor de gevolgen en eventuele schade ongewis zijn.*
9. *Gebrekkige onderzoeken. Alle gedane onderzoeken die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan zijn ondeugdelijk, hierdoor is het bestemmingsplan onzorgvuldig tot stand gekomen.*
10. *Uitvoerbaarheid. Gezien het voorgaande is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet gegarandeerd.*
11. *Bodemverontreiniging. Uit de bodemonderzoeksrapporten blijkt een PAK-verontreiniging en olieverontreiniging aanwezig. Deze ernstige verontreiniging staat in de weg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.*
12. *Verzocht wordt het bestemmingsplan niet vast te stellen.*

<u>Reactie</u>

1. Zie de reactie op de punten 1, 2, 3 en 4 van zienswijze 3.
2. Er wordt wel degelijk een verkeersmaatregel getroffen, te weten het afwaarderen van de Hoofdweg tussen van Stamplein en Beurspleinrotonde. Hiermee wordt de verkeersafwikkeling voldoende verbeterd om de ontwikkeling mogelijk te maken. Zie verder de reactie op punt 2 van zienswijze 5.
3. In paragrafen 4.2 (onder ‘verkeer en bereikbaarheid’) en 5.6.2 van de Toelichting is deze onderbouwing opgenomen. In de in het gebouw opgenomen parkeergarage wordt de parkeerbehoefte van de woningen en voorzieningen opgevangen. Dit is gebleken uit de parkeerbalans die is opgesteld. Daar is de claim van de gemeente op de vorige eigenaren van 190 parkeerplaatsen bij opgeteld. In totaal worden er 296 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerberekening is opgenomen in bijlage 9 bij de Toelichting. Ten aanzien van de planregels merken wij op dat in artikel 9.2.2 daarvan nader is bepaald dat het gemeentelijk parkeerbeleid bedoeld wordt dat geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning. Dit beleid wordt net als alle overige beleidsregels op de voorgeschreven wijze gepubliceerd en toegankelijk gemaakt. Hiermee is voldoende duidelijk om welke beleidsregels het gaat. Onderzocht en onderbouwd is dat het bestemmingsplan voldoende ruimte biedt voor de realisatie van voldoende parkeerplaatsen. De realisatie daarvan wordt geregeld in de omgevingsvergunning, waarbij getoetst wordt aan zowel het bestemmingsplan als aan het geldende parkeerbeleid.
4. Het ontwerpbestemmingsplan staat detailhandel toe waarbij geen onderscheid wordt gemaakt in detailhandel in dagelijkse danwel niet-dagelijkse goederen. Beide zijn derhalve toegestaan. Hiermee is de rechtszekerheid niet in het geding. Volledigheidshalve merken wij nog op dat de totale oppervlakte aan detailhandel waar het bestemmingsplan in voorziet aanzienlijk kleiner is dan de ruimte die het vigerende bestemmingsplan biedt. Bovendien blijkt uit de ‘laddertoets Stadscentrum Hoofddorp’ dat er voldoende marktruimte is, waarmee voldaan wordt aan de vereisten van het Bro.
5. Reclamant laat in het midden uit welke bronnen de vermeende onaanvaardbare geluidhinder vandaan zou komen. De binnenstedelijke herontwikkeling vindt plaats in een centrumgebied. Dit gebied kenmerkt zich door een gemengd karakter, waarin diverse functies, waaronder woningen, door elkaar aanwezig zijn. Door de andere dynamiek in het centrumgebied zal daardoor, anders dan in een rustige woonwijk, een hogere geluidsbelasting aanwezig zijn. Dit

brengt echter nog niet met zich mee dat er sprake is van een onaanvaardbare geluidhinder. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden van de VNG Handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Het akoestisch onderzoek is circa twee jaar oud en nog actueel. In de directe omgeving van het plangebied hebben geen recente ontwikkelingen plaatsgevonden op grond waarvan aangenomen moet worden dat de geluidsbelasting significant is toegenomen. Evenmin zijn er in de tussentijd relevante wijzigingen in wetgeving geweest. Daarnaast merken wij op dat de geluidsnormen niet strekken tot bescherming van de belangen van reclamant.

6. Het wegverkeer als onderzocht bestaat geheel uit 30 km/u-wegen. Daarmee is al een maatregel doorgevoerd om de geluidsbelasting wegverkeer te reduceren. Indien de voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder wordt overschreden is dat geen extreme situatie. Dit gebeurt landelijk op de meeste plaatsen waar wegen dicht op woningen zijn gesitueerd wat gelet op de ontsluiting van wijken et cetera een veel voorkomende situatie betreft. Vooral in centrumgebieden zal dit het geval zijn. De Wet geluidhinder hanteert hierbij voor andere wegen dan 30 km/u een bovengrens. Deze bedraagt 63 dB. Gelet op de berekende geluidsbelasting zit er nog een ruime marge ten aanzien van deze bovengrens. Dit impliceert dat het hier desondanks een aanvaardbare situatie betreft. Overigens bestaat er voor 30 km/u wegen geen wettelijke grens. Ten aanzien van de afweging van maatregelen blijkt een verbeterd wegdek 3 dB reductie op te leveren. Gelet op de situatie ter plaatse met veel voetgangersverkeer en lage rijsnelheid zal een verbeterd wegdek niet efficiënt zijn. Bij een dergelijk lage rijsnelheid is het motorgeluid van meer belang dan het bandengeluid. Gevelmaatregelen zijn mogelijk maar bij het ontbreken daarvan zal gelet op de berekende geluidsbelasting alsnog een acceptabel akoestische kwaliteit resteren. Gelet op de akoestische randvoorwaarden die in Haarlemmermeer gehanteerd worden voor nieuwe ontwikkelingen is voor deze situatie een maximale geluidsbelasting van 60 dB als bovengrens gehanteerd. Daaraan wordt nog ruim voldaan (max. 54 dB). Reclamant gaat ervan uit dat de voorkeursgrenswaarde in principe niet mag worden overschreden omdat dan een onacceptabele akoestische situatie ontstaat. Gelet op het voorgaande is dat echter niet het geval. De afweging van maatregelen en gecumuleerde geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde is een wettelijke procedure bij het vaststellen van hogere grenswaarden. Op deze wijze worden alle belangen in acht genomen.
7. Reclamant voert aan dat er onvoldoende onderzoek is uitgevoerd naar de cumulatie met andere relevante projecten in de omgeving. Onduidelijk is welke projecten dat zijn en welke gecumuleerde effecten reclamant bedoelt. De projecten die reclamant wel noemt zijn ver van het plangebied gelegen. Daarbij zijn de milieugevolgen van deze ontwikkelingen nog niet inzichtelijk omdat er hiervoor nog geen concrete opgaven zijn. De bestemming op Graan voor Visch Zuid gaat naar verwachting veranderd worden van bedrijven naar wonen. Dit is per saldo dan een vermindering van de nadelige milieugevolgen van dit gebied. Als het Stationskwartier wordt herontwikkeld, zal de nieuwe bebouwing volledig volgens het BENG-principe gebouwd worden. Ook hier is de verwachting dat dit per saldo een vermindering van de nadelige milieugevolgen van dit gebied gaat opleveren. Daarbij is er maar één milieueffect dat dit plan gecumuleerd kan opleveren met andere plannen of ontwikkelingen, ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Dit betreft extra verkeersbewegingen. Deze verkeersbewegingen worden afgewikkeld via de Hoofdweg, waarbij de verkeersbewegingen opgaan in het heersend verkeersbeeld. In de aanmeldnotitie wordt daarom terecht geconcludeerd dat (gecumuleerde) nadelige milieueffecten met andere plannen niet gaan optreden. Overigens wordt in de Structuurvisie 2030 en de daarbij behorende Milieueffectrapportage wel gekeken naar gecumuleerde nadelige milieueffecten van de gezamenlijke ontwikkelingen in de gemeente. Ook is dit gedaan in de recente Omgevingsvisie en de daarbij behorende Omgevingseffectrapportage.

Als laatste merken wij op dat de Wet natuurbescherming niet strekt tot bescherming van de belangen van reclamant.

8. Deze aanmeldnotitie vloeit voort uit de vergunningsplicht voor de grondwateronttrekking. Dit plan maakt deze activiteit niet direct mogelijk. Daarbij zijn wij geen bevoegd gezag ten aanzien van deze grondwateronttrekking maar het Hoogheemraadschap van Rijnland. De geadviseerde zettingsberekeningen zijn juist bedoeld om de door reclamant genoemde mogelijke zettingschade te voorkomen. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
9. Door reclamant wordt aangegeven dat alle onderzoeken gebrekkig zijn uitgevoerd en opgesteld. Het ontbreekt in deze zienswijze van een nadere onderbouwing op de specifieke aspecten waarop de uitgevoerde onderzoeken naar onder meer geluid, luchtkwaliteit, stikstofdepositie, verkeer, parkeren, cultuurhistorie, bezonning, externe veiligheid, windhinder en flora en fauna onvoldoende zijn. Wij kunnen zonder nadere onderbouwing van deze stelling deze zienswijze niet behandelen. De voor het bestemmingsplan benodigde ruimtelijke onderzoeken zijn compleet en uitgevoerd/opgesteld door gerenommeerde bureaus of door de gemeente zelf. De aangeleverde externe onderzoeken zijn voorts door ons getoetst en akkoord bevonden. Er is geen reden om aan te nemen dat de onderzoeken niet volledig of ondeugdelijk zijn.
10. Naar ons inzicht is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gegarandeerd.
11. Reclamant geeft aan dat de aanwezige bodemverontreiniging de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Wij kunnen zonder nadere onderbouwing van deze stelling deze zienswijze niet behandelen. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan. De verontreinigingen dienen gesaneerd te zijn voordat de omgevingsvergunning voor de bouw kan worden verstrekt. De kosten hiervan zijn meegenomen in de begroting van het bouwproject en worden gedragen door ontwikkelaar. Overigens zijn wij van mening dat deze bodemverontreiniging, mede gelet op de aanleg van een parkeerkelder, geen onoverkomelijke financiële druk op de exploitatie uitoefent. De enige extra bijkomende kosten, tegenover schone grond, zijn de hogere stortkosten. De stortkosten, ontgraving, de afvoer en de onderzoeken zijn ook aan de orde bij schone grond.
12. Wij nemen hiervan kennis.

<u>Conclusie</u>
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie met betrekking tot het uitsluiten van de komst van een supermarkt de conclusie bij zienswijze 3.

<u>Zienswijze 5</u>
Reclamant is de vereniging van eigenaren van het appartementencomplex aan de Hoofdweg 706. Dit pand (de voormalige Rabobank) grenst direct aan de ontwikkellocatie. Reclamant brengt onderstaande punten naar voren:

1. *Uit het gepubliceerde ontwerpplan blijkt dat de ontsluiting van de parkeergarage van het nieuwe gebouw is gesitueerd in het straatje tussen het appartementencomplex en de Marktpleinkerk. Dit is een wijziging ten opzichte van een eerdere versie van het plan en daarmee een onaangename verrassing voor de bewoners.*
2. *Door deze wijziging zal al het verkeer in de toekomst door de ontsluitingsweg tussen het appartementencomplex en de kerk gaan en zal het aantal verkeersbewegingen flink toenemen. Niet alleen voor de bewoners, maar ook voor de hulpdiensten die gebruik maken van dit "straatje", de Hoofdweg en nabijgelegen rotonde wordt dan een toekomstige onveilige (verkeers-)situatie gecreëerd.*

3. *Reclamant maakt zich zorgen ten aanzien van de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het parkeerterrein tijdens de periode van de bouw en vraagt zich af welke maatregelen zijn getroffen om overlast te minimaliseren.*

Reactie

1. Voor de ontwikkeling van de locatie was het uitgangspunt dat de verkeersstromen voor auto's en voetgangers moesten worden gescheiden. Met de hoofdentree aan het Dik Tromplein en de ingang van de parkeergarage aan de achterzijde – die via de Hoofdweg wordt ontsloten – ontstaat er een betere en veiligere verkeersafwikkeling dan bij een ontsluiting van de parkeergarage op het Marktplein en de Kruisweg. Het Marktplein en de Kruisweg zijn een stuk drukker en de gemeente Haarlemmermeer wil om die reden dat de parkeergarage niet via het Marktplein en de Kruisweg wordt ontsloten. De herinrichting van het achterterrein en de weg die naar de Hoofdweg leidt, vindt in overleg met de omgeving plaats. Hierbij wordt rekening gehouden met de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de bestaande parkeerplaatsen en uiteraard een veilige en goede verkeersafwikkeling beoogd.
Voor het project is er in het kader van de participatie en communicatie sinds begin 2021 overigens een website in de lucht waar inspraakreacties konden worden gegeven. Hierover is door de gemeente Haarlemmermeer en de ontwikkelaar meermaals gecommuniceerd. Daarnaast is er op 11 mei 2022 een inloopavond georganiseerd waarvoor de hele omgeving was uitgenodigd. Tijdens deze inloopavond is gelegenheid geweest om de plannen in te zien, waarbij deze situatie ook al zo was weergegeven. Naar aanleiding van vragen van de bewoners van het complex van reclamant tijdens deze inloopavond is er vervolgoverleg geweest waarin is afgesproken dat de bewoners en andere belanghebbenden betrokken worden bij de herinrichting van de buitenruimte rondom Trom en de Marktpleinkerk.
2. Bij het ontwerp van het gebouw Trom en de uitbreiding van de Marktpleinkerk is ook rekening gehouden met de toegankelijkheid voor hulpdiensten. De toegankelijkheid van het achterliggende terrein verslechtert niet door de komst van het gebouw met de bijhorende verkeersbewegingen.
Het gebouw zorgt voor een verkeersaantrekkende werking. Daarom is er in het bestemmingsplan ook een verkeersmaatregel opgenomen: de afwaardering van de Hoofdweg Oostzijde. De maximum toegestane snelheid gaat daar van 50 naar 30 km/u. Deze verkeersmaatregel heeft een positief effect op de omgeving. De verkeersafwikkeling op alle kruispunten verbetert hiermee en bereikt een acceptabel niveau. Om wachtrijvorming voor de inrit richting de ontsluitingsweg (naar het achterterrein bij Trom) en de Marktpleinkerk te voorkomen wordt een wit kruis aangebracht voor de inrit op de Hoofdweg Oost. Hiermee wordt terugslag op de Beurspleinrotonde voorkomen en kunnen voertuigen vanuit de Tromlocatie veilig invoegen op de Hoofdweg Oostzijde.
Daarnaast zijn de akoestische effecten onderzocht. De extra verkeersaantrekkende werking voorziet in enige extra geluidgeneratie. Deze is echter marginaal en valt weg tegen het geluid van de Hoofdweg. De ruimtes voor de retail en horeca worden via de achterzijde bevoorraad. Toen de V&D nog aanwezig was, was dit eveneens het geval. Veel winkels, zoals bijvoorbeeld de Zara, worden momenteel via de Marktlaan bevoorraad. Voor het overige vinden er geen nieuwe activiteiten op het achterterrein plaats en verslechtert het woongenot van de omwonenden niet. Het is juist de bedoeling om het achterterrein in overleg met de omgeving opnieuw in te richten en een kwaliteitsimpuls te geven door onder meer, waar mogelijk, het toevoegen van groen. Over de nieuwe inrichting van het achterterrein en de ontsluitingsweg wordt op dit moment nog nagedacht. In het ontwerpproces zal aandacht zijn voor een verkeersveilige inrichting, ook met betrekking tot de bevoorrading. In het kader van het project zal de VVE hier ook nog bij worden betrokken. Het bestemmingsplan staat verder los van de inrichting van de buitenruimte, waarmee dit aspect niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
3. Dit punt betreft uitvoering en is daarmee voor het bestemmingsplan niet relevant. Maar natuurlijk is de bouwfase voor de omwonenden een zeer belangrijk onderwerp. De ontwikkelende en uitvoerende

partijen zullen de overlast zoveel als redelijkerwijs mogelijk is moeten proberen te beperken. De ontwikkelaar heeft inmiddels het voortouw genomen door het overleg met de omwonenden aan te gaan om te komen tot goede afspraken tussen de bouwers en de omwonenden. De gemeente vertrouwt erop dat partijen hier onderling uitkomen. Mocht er hulp nodig zijn dan kan reclamant altijd contact opnemen met de projectleider van de gemeente.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

C. Overzicht wijzigingen

De planstukken worden als volgt gewijzigd:

Toelichting:
De ‘laddertoets Stadscentrum Hoofddorp’ wordt toegevoegd als bijlage bij de plantoelichting.

Verbeelding:
Het bouwvlak wordt aangepast conform de onder D. “ambtshalve wijzigingen” opgenomen illustratie.

Regels:
De regels van het bestemmingsplan worden zodanig aangepast dat supermarkt(en) zijn uitgesloten in de bestemmingsomschrijving van artikel 3 ‘Centrum’.:

Artikel 3 Centrum
3.1 Bestemmingsomschrijving
De voor ‘Centrum’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende functies:
a. wonen en aan huis verbonden beroepsuitoefening;
b. uitsluitend op de begane grondlaag van een gebouw:
c. detailhandel*, met uitzondering van supermarkten;*
(…)

Er worden enkele voorwaardelijke verplichtingen opgenomen conform de uitleg onder D. “ambtshalve wijzigingen”:

Artikel 3 Centrum
In de bouwregels:
3.2.3 Voorwaardelijke verplichting bodemkwaliteit
Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen mag uitsluitend worden verleend wanneer voldoende is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de functies van het gebouw.

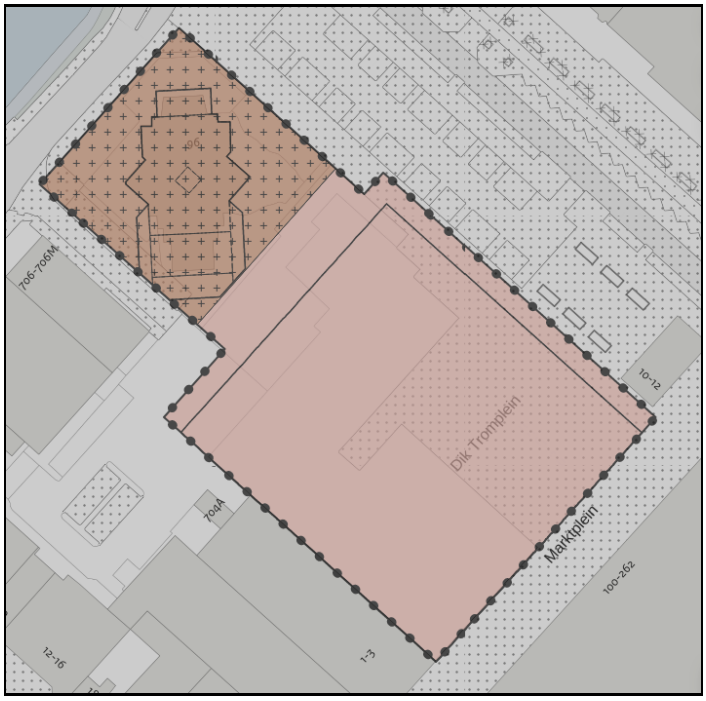
In de gebruiksregels:
3.3.3 Voorwaardelijke verplichting verkeersmaatregelen
Het in gebruik nemen van gebouwen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de afwaardering van de Hoofdweg Oostzijde (tussen de rotonde Beursplein en het van Stamplein) naar 30 km/uur, inclusief de aanleg van fietsstroken, is uitgevoerd.

Artikel 4 Maatschappelijk:
In de bouwregels:
4.2.4 Voorwaardelijke verplichting bodemkwaliteit

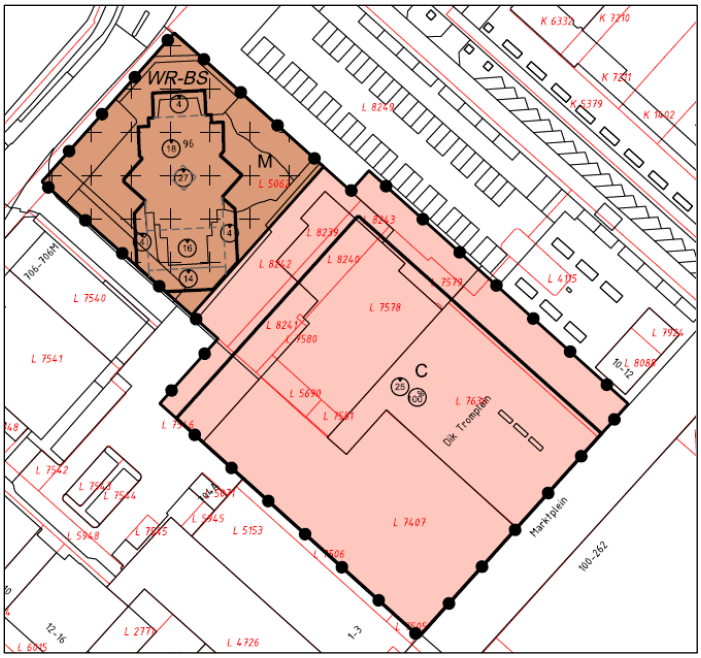
Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen mag uitsluitend worden verleend wanneer voldoende is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de functies van het gebouw.

D. Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding:
Na publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat de ligging van het bouwvlak ten behoeve van het gebouw Trom niet exact overeenkomt met de begrenzing van het bouwplan en de door de gemeente uitgegeven gronden. Het bouwvlak is te groot ingetekend en ligt circa 4 meter noordelijker dan bedoeld. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt daarom ten opzichte van het ontwerp gewijzigd conform onderstaande illustraties.



Ligging bouwvlak verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Ligging bouwvlak verbeelding ten behoeve van vaststelling bestemmingsplan

Toelichting:

- Wij hebben kennisgenomen van de uitspraak van de Raad van State van 2 november jl. (ECLI:NL:RVS:2022:3159) over het vervallen van de partiële bouwvrijstelling, die is geregeld in artikel 2.9a van de Wet natuurbescherming en artikel 2.5 van het Besluit natuurbescherming, in verband met stikstof voor de bouwfase. Als gevolg hiervan is de aeriusberekening aangepast. Hierin is ook rekening gehouden met de gewijzigde habitatkartering als gevolg van het 'Wijzigingsbesluit Habitatrichtlijngebieden vanwege aanwezige waarden' van 25 november 2022. De nieuwe berekening is in de planstukken opgenomen als bijlage 6 bij de Toelichting.

- In paragraaf 7.3 (bestemmingsregels) wordt per artikel ingegaan op de achtergrond van de voorwaardelijke verplichtingen (zie verder onder 'regels').

Regels

Aan de planregels zijn twee voorwaardelijke verplichtingen toegevoegd, waarmee de noodzakelijke en nog uit te voeren bodemsanering en verkeerskundige afwaardering van de Hoofdweg Oostzijde zeker worden gesteld.