Nota van zienswijzen

behoort tot het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Hoofddorp Hoofdweg 634-640.

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

A. Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Hoofdweg 634-640 is, tezamen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarde, op 15 november 2023 bekendgemaakt en heeft vanaf 16 november 2023 gedurende zes weken ter visie gelegen.
In deze periode kon iedereen zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.

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

B. Beoordeling zienswijzen

Reclamant 1
Reclamant juicht het bestemmingplan toe vanwege de positieve impact op het woningtekort en de gunstige locatie nabij het centrum, station en andere voorzieningen.

Reactie
De positieve reactie wordt gewaardeerd.

Conclusies reclamant 1:
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamanten 2 en 5
De reclamanten hebben identieke zienswijzen ingediend.

2.1 Waarde van een bestemmingsplan
Reclamant vraagt zich af welke waarde een bestemmingsplan heeft, als een ontwikkelaar er zomaar van mag afwijken. Hoe betrouwbaar is de overheid?

Reactie
Een bestemmingsplan biedt juridische zekerheid voor twee aspecten: het krijgen van een vergunning als dat past binnen het bestemmingsplan, én de zekerheid dat als een plan er niet in past, er niet zomaar een vergunning verleend kan worden. Er is in het laatste geval een procedure nodig, waar zowel inhoudelijk als procedureel eisen voor gelden. En er is dan ook rechtsbescherming, waaronder bijvoorbeeld een zienswijzeprocedure.

2.2 Verdwijning van groen
Door de geplande nieuwbouw moet een groenstrook met een aantal bijzondere bomen wijken. Er is in dit gedeelte van Hoofddorp al te weinig groen.

Reactie
De ontwikkeling vindt volledig plaats op gronden van de ontwikkelaar.. Juridisch staat het de grondeigenaar vrij om hiermee te doen wat hij wil, met inachtneming van de zorgplichten en dergelijk uit de Wet natuurbeheer. Er is dus geen sprake van verdwijnend openbaar groen. Als er wegens werkzaamheden groen beschadigd wordt, of tijdelijk moet verdwijnen, zal dit hersteld worden

Het belang van voldoende openbaar groen en de kwaliteit daarvan wordt onderschreven. Daarom is in dit plan op de parkeergarage een groene inrichting vereist, die bovendien openbaar toegankelijk is. Daarmee wordt openbaar groen aan de wijk toegevoegd. In de verbeelding is dit aangegeven met de bestemming groen, in de regels is in artikel 4.3.2 die inrichting en instandhouding ook verzekerd.

2.3 Vermindering woongenot
Omdat er aan de noord- en westzijde van het nieuw te bouwen gebouw, zowel ramen als balkons ingetekend staan, heeft dit impact op het woongenot van de bewoners van de huidige gebouwen van appartementencomplex LUX aan de Wieger Bruinlaan. Reclamant ervaart zelf ook inbreuk op diens woongenot omdat deze nieuwe balkons en ramen direct uitzicht hebben op diens hoofdslaapkamer.

Reactie
Het plan zorgt inderdaad een verandering in de omgeving van reclamant is. Dat wil niet zeggen dat die verandering daarmee onacceptabel is.Tussen de nieuwbouw en het appartementencomplex aan de Wieger Bruinlaan zit nog een weg. De afstand tussen de gevels is ca. 14 meter, wat niet ongebruikelijk in een stedelijke omgeving. De afstand tussen beide LUX gebouwen is bijvoorbeeld zo'n 10,5m.
Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woongenot.

2.4 diverse andere zaken
In de algemene zin maakt reclamant bezwaar tegen de vele tegemoetkomingen van de gemeente aan de wensen van de projectontwikkelaar. Door de forse toename van woningen maakt reclamant zich zorgen over de doorstroming en de verkeersveiligheid op de Hoofdweg Oostzijde en vraagt reclamant zich af wat de parkeernormen zijn bij nieuwbouw. 300 parkeerplaatsen op 238 appartementen is veel, omdat een fors deel bestaat uit sociale huur.

Reactie
Het verkeerskundige effectenonderzoek (bijlage 12) toont aan dat deze herontwikkeling slechts minimale impact heeft op de toekomstige verkeersafwikkeling op de ontsluitende kruispunten vanuit de ontwikkellocatie. Wat betreft parkeernormen wordt het Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer gevolgd. Daaruit blijkt dat 325 parkeerplaatsen nodig zijn. In de parkeergarage is ruimte voor 293 plaatsen. De overige 32 kunnen in de omgeving gevonden worden door gebruik te maken van de bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat daarvoor voldoende ruimte is.

Conclusies reclamanten 2 en 5:
De zienswijze van reclamant wordt meegenomen en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamanten 3, 4 en 6
De reclamanten hebben identieke zienswijzen ingediend.
Alle reclamanten hebben ook eenzelfde zienswijze ingediend op het ontwerpbesluit hoger grenswaarde.

3.1 Minder zonlicht en lichtinval
Reclamant maakt zich zorgen over de hoogte van het nieuwbouwproject. Het directe gevolg hiervan is dat er aanzienlijk minder licht en zoninval zal zijn in de naastgelegen appartementen. Het recht op voldoende daglicht is van groot belang voor het welzijn van bewoners en draagt bij aan een prettige leefomgeving.

Reactie
De bezonning is onderzocht. Deze studie is te vinden onder bijlage 16 van de toelichting. Hieruit blijkt dat er inderdaad sprake is van schaduwtoename, vooral voor LUX1, maar er wel voldoende bezonning blijft. Alleen in de wintermaanden, wanneer de zon heel laag staat, zijn er enkele appartementen die heel weinig licht krijgen. Dat zijn de appartementen die in de schaduw van het eigen appartementengebouw liggen. Dit is echter ook al zo in de huidige planologische situatie. De nieuwe situatie brengt hierin geen of nauwelijks verslechtering.

3.2 Stikstof en ongezonde leefomgeving door de parkeerplaats
De realisatie van een ondergrondse parkeerplaats zal leiden tot een toename van stikstof en een ongezonde leefomgeving. Dit is zorgwekkend gezien de transformatie van ons appartementencomplex van een bedrijfsterrein naar woningen. De bestaande structuren zijn mogelijk niet ontworpen met het oog op dergelijke milieuproblemen.

Reactie
De appartementen worden aardgasloos uitgevoerd. De parkeergarage moet ontsloten worden op de Hoofdweg Oostzijde, zodat deze verkeersbewegingen niet in de wijk plaatsvinden. Ten opzichte van de bestaande verkeersbewegingen op de Hoofdweg Oost is er geen significante toename. De genoemde milieuproblemen worden daarom niet voorzien. Zekerheidshalve is ene akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de parkeergarage (bijlage 14). Hieruit blijkt dat er geen toename van de geluidsbelasting is.

3.3. Toename van geluidsoverlast
Reclamant stelt dat het appartementencomplex is veranderd van een bedrijfsterrein naar een woonomgeving en de geluidsisolatie daarom te wensen overlaat. De voorgestelde nieuwbouw en met name de komst van ondergrondse parkeerplaatsen direct tegenover diens appartement(encomplex) zal resulteren in een aanzienlijke toename van geluidsoverlast, met name tijdens het in- en uitrijden van auto's. De voorgestelde ontwikkeling zal naar verwachting de geluidsniveaus verhogen van 48dB tot tussen de 50 dB en 56 dB, en naar verwachting zelfs hoger aangezien de impact van de ondergrondse parkeerplaatsen volgens reclamant niet duidelijk zijn meegenomen in het geluidsonderzoek van de ontwikkelaar.

Reactie
De bestaande slechte isolatie van de bestaande woningen kan niet in de weg staan aan de beoordeling van dit plan. Uitgangspunt is immers dat het appartementencomplex voldoet aan de wettelijke gestelde eisen, anders waren de appartementen niet vergund. Indien het appartementencomplex niet voldoet aan de wettelijke eisen of de isolatie als onvoldoende wordt ervaren, is het de verantwoordelijkheid van de eigenaar/eigenaren/VVE hier iets aan te doen.
De in- en uitgang van de parkeergarage is in het bestemmingsplan is vastgelegd, namelijk aan de Hoofdweg zijde, waar de geluidsbelasting van het verkeer de bepalende factor is.
Daarom is ook een besluit hogere grenswaarde nodig. Dat besluit is niet nodig wegens het verkeer van de ontwikkeling, maar vanwege het bestaande verkeer op de Hoofdweg. Aangezien deze ontwikkeling daar geen significante geluidsbelasting aan toevoegt, leidt deze ontwikkeling niet tot een hoger geluidsbelasting op LUX2.

Conclusies reclamant 3, 4 en 6:
De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing.

Reclamant 7
Op basis van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 december 2009 met nummer 200808009/1/M1, verzoek ik u om een aanvullende termijn van twee, bij voorkeur vier weken, om de pro forma zienswijze aan te vullen met gronden. Ik verzoek u tot slot om mij gelijktijdig met het geven van een termijn een kopie te sturen van de op deze zaak betrekking hebbende stukken, voor zover deze niet reeds zijn gepubliceerd.

Reactie:
Reclamant is in de gelegenheid gesteld om uiterlijk 23 januari 2024 gronden in te dienen. Er zijn geen gronden ingediend. De zienswijze is niet ontvankelijk.

Conclusies reclamant 7:
De zienswijze is niet ontvankelijk.

C. (Ambtshalve) wijzigingen

In het bestemmingsplan zijn diverse (ambtshalve) wijzigingen doorgevoerd. Hieronder zijn deze vermeld. Correcties van verwijzingen, typfouten, nummeringen en dergelijke ondergeschikte aanpassingen zijn niet vermeld.

Toelichting en bijlagen

Paragraaf 5.16.1 en 5.16.2 (en andere)

Toelichting: verwerking van de parkeerdrukmeting en het gebruiken van 32 openbare parkeerplaatsen in plaats van een afwijkende norm. In diverse andere paragrafen is, waar nodig, ook een enkele zin gewijzigd om aan te sluiten bij deze verandering.

Paragraaf 6.2.2 is toegevoegd.

Toelichting: Een verslag van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Bijlagen bij de toelichting

De volgende bijlagen zijn geactualiseerd:
Bijlage 8 (stikstof) geactualiseerd ivm nieuwe Aerius calculator.
Bijlage 12 (parkeerdrukmeting) is toegevoegd.
Bijlage 14 (geluidsonderzoek parkeergarage) is toegevoegd.
Bijlage 18 (HGW): het ontwerp is/wordt vervangen door het vastgestelde besluit hogere grenswaarden.
Bijlage 19 (Nota van Zienswijzen) is toegevoegd.

Regels

vet is nieuwe tekst, ~~doorgehaald~~ is verwijderde tekst

Artikel 121.1.b is verwijderd

~~b. voor sociale huurwoningen niet het maximum maar de middenbandbreedte geldt, zoals opgenomen in het geldende parkeerbeleid van de gemeente Haarlemmermeer.~~

Toelichting: Uit het parkeerdrukmetingonderzoek blijkt dat er voldoende ruimte is in de omgeving. Er zijn dus voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig het parkeerbeleid.

Zienswijzen op Ontwerpbestemmingsplan Hoofddorp Hoofdweg 634-640

Zienswijze 1

Ik juich het bestemmingsplan toe vanwege de positieve impact op het woningtekort en de gunstige locatie nabij het centrum, station en andere voorzieningen. Ook dat dit nieuwe plan bijdraagt aan het bieden van woonruimte aan de huidige generatie waar ik zeer tevreden over ben.

Zienswijze 2

In dit ontwerpbestemmingsplan wordt er toegestaan dat de nieuwbouw van dit plan tot 17 meter hoogte gebouwd mag worden, terwijl er in het huidige bestemmingsplan een hoogte van 15 meter aangehouden wordt. Wat zijn dit soort plannen dan nog waard als er bij het eerste beste bouwplan een projectontwikkelaar nog graag een extra bouwlaag wil toevoegen. Hoe betrouwbaar is dan de lokale overheid t.o.v. zijn burgers? Je moet toch uit kunnen gaan van de plannen die er zijn.

Daarnaast wordt er ook toegestaan dat op de ruimte waar nu geen bebouwing is, er in de nieuwe plannen ook een appartementsgebouw gepland wordt. Mijn bezwaar hiertegen is als volgt:
a) Door dit gebouw moet een groenstrook met een aantal bijzondere bomen wijken. Er is al niet al te veel groen in dit deel van Hoofddorp. Het zou sieren om juist dit deel om te vormen naar een wijkparkje i.p.v. nog een betonnen doos neer te zetten.
b) Doordat er aan de noord- en westzijde van het nieuw te bouwen gebouw, zowel ramen als ook balkons ingetekend staan betekent dit nogal iets voor het woongenot van de bewoners van de huidige gebouwen van appartementencomplex LUX aan de Wieger Bruinlaan. Ook ik ervaar nogal een inbreuk op mijn woongenot doordat deze nieuwe balkons en ramen direct mijn hoofdslaapkamer kunnen inkijken.

In algemene zin heb ik er bezwaar tegen dat de gemeente te veel tegemoetkomt aan de wensen van de projectontwikkelaar. Het is een fors aantal woningen op een vrij beperkte ruimte. Met ook nog eens een knots van een parkeergarage eronder. Wat betekent dit voor de doorstroming en de verkeersveiligheid op de Hoofdweg Oostzijde. En hoe zit het ook weer met de parkeernorm bij nieuwbouw? Waarom dan 300 parkeerplaatsen op 238 appartementen. Een fors deel is sociale huur, die mensen kunnen zich in veel gevallen niet eens een auto veroorloven.

Zienswijze 3, 4 en 5 (identieke zienswijzen)

Middels deze brief wil ik mijn zienswijze en bezwaar kenbaar maken met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan Hoofddorp Hoofdweg 634 - 640 met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGhfdhoofdweg634-B001. Hoewel ik begrijp dat stedelijke ontwikkeling en vooruitgang van groot belang zijn, maak ik mij zorgen over de negatieve gevolgen van het voorgestelde wijzigingen voor de leefbaarheid in mijn woongebied.

Minder bezonning en inbreuk op het huidige bestemmingsplan:

Allereerst wil ik mijn zorgen uiten over de voorgestelde hoogte van de nieuwbouw project. Het ontwerp voorziet in een hogere bouw dan momenteel is toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Dit is met name zorgwekkend gezien het feit dat woningbouw op grond van het huidige bestemmingsplan niet is toegestaan. Het directe gevolg hiervan dat er aanzienlijk minder bezonning zal zijn in de appartementen, waaronder die van mijzelf. Het recht op voldoende daglicht is van groot belang voor het welzijn van bewoners en draagt bij aan een prettige leefomgeving. Het handhaven van de huidige bouwhoogte is cruciaal en ik verzoek de gemeente dan ook om de voorgestelde afwijking zorgvuldig te overwegen en te heroverwegen.

Toename van geluidsoverlast:

Mijn appartementencomplex is eerder getransformeerd van een bedrijfsterrein naar een woonomgeving, en de geluidsisolatie laat zeer te wensen over. Geluiden van buiten, zelfs het wegblazen van bladeren door de gemeente, zijn duidelijk hoorbaar. De voorgestelde nieuwbouw en met name de komst van ondergrondse parkeerplaatsen direct tegenover mijn appartement zal resulteren in een aanzienlijke toename van geluidsoverlast, met name tijdens het in- en uitrijden van auto's. De voorgestelde ontwikkeling zal naar verwachting de geluidsniveaus verhogen van 48dB tot tussen de 50 dB en 56 dB, en naar verwachting zelfs hoger aangezien de impact van de ondergrondse parkeerplaatsen niet duidelijk zijn meegenomen in het geluids onderzoek van de ontwikkelaar. Dit is onacceptabel gezien de reeds bestaande geluidsproblematiek in mijn woongebied.

Stikstof en ongezonde leefomgeving door parkeerplaats:

De realisatie van een ondergrondse parkeerplaats zal hoogstwaarschijnlijk leiden tot een toename van stikstof en een ongezonde leefomgeving. Dit is vooral zorgwekkend gezien de transformatie van ons appartementencomplex van een bedrijfsterrein naar een woonbaar appartement, waarbij de bestaande structuren mogelijk niet zijn ontworpen met het oog op dergelijke milieuproblemen. In artikel 3.2 van de Wet milieubeheer gepubliceerd door de Raad van State wordt gesproken over goede ruimtelijk ordening en is luchtverontreiniging een belangerijke aspect hirevan. Ook als er aan grenswaarden wordt voldaan, kunnen er gezondheidseffecten zijn. De projectontwikkelaar heeft hierin helaas geen rekening mee gehouden met alle nadelige gevolgen die hier vanuit kunnen voortkomen.

Op basis van bovenstaande argumenten hebben ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan en verzoeken ik uw raad met inachtneming van deze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen. Het handhaven van de huidige bouwhoogte en daarme bezonning, het minimaliseren van geluidsoverlast en het waarborgen van een gezonde leefomgeving zijn essentieel om de kwaliteit van wonen in mijn leefgebied te behouden.

Mocht het plan desondanks alsnog worden vastgesteld door uw raad en onherroepelijk worden, dan zal dat zich voor de ontwikkelaar bij het toetsen van de daarvoor geldende criteria vertalen in forse bedragen aan tegemoetkoming in planschade, advieskosten en wettelijke rente.

Zienswijze 6

In dit ontwerpbestemmingsplan wordt er toegestaan dat de nieuwbouw van dit plan tot 17 meter hoogte gebouwd mag worden, terwijl er in het huidige bestemmingsplan een hoogte van 15 meter aangehouden wordt. Wat zijn dit soort plannen dan nog waard als er bij het eerste beste bouwplan een projectontwikkelaar nog graag een extra bouwlaag wil toevoegen. Hoe betrouwbaar is dan de lokale overheid t.o.v. zijn burgers? Je moet toch uit kunnen gaan van de plannen die er zijn.

Daarnaast wordt er ook toegestaan dat op de ruimte waar nu geen bebouwing is, er in de nieuwe plannen ook een appartementsgebouw gepland wordt. Mijn bezwaar hiertegen is als volgt:

a) Door dit gebouw moet een groenstrook met een aantal bijzondere bomen wijken. Er is al niet al te veel groen in dit deel van Hoofddorp. Het zou sieren om juist dit deel om te vormen naar een wijkpark i.p.v. nog een betonnen doos neer te zetten.

b) Doordat er aan de noord- en westzijde van het nieuw te bouwen gebouw, zowel ramen als ook balkons ingetekend staan, betekent dit nogal iets voor het woongenot van de bewoners van de huidige gebouwen van appartementencomplex LUX aan de Wieger Bruinlaan. Ook ik ervaar nogal een inbreuk op mijn woongenot doordat deze nieuwe balkons en ramen direct mijn hoofdslaapkamer kunnen inkijken.

In algemene zin heb ik er bezwaar tegen dat de gemeente te veel tegemoetkomt aan de wensen van de projectontwikkelaar. Het is een fors aantal woningen op een vrij beperkte ruimte. Met ook nog eens een knots van een parkeergarage eronder. Wat betekent dit voor de doorstroming en de verkeersveiligheid op de Hoofdweg Oostzijde. En hoe zit het ook weer met de parkeernorm bij nieuwbouw?

Waarom dan 300 parkeerplaatsen op 238 appartementen. Een fors deel is sociale huur, die mensen kunnen zich in veel gevallen niet eens een auto veroorloven.

Zienswijze 7 (proforma)

HOOFDDORP, een pro forma zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Hoofddorp Hoofdweg 634 - 640 en bijbehorende ontwerpbesluit hogere waarden, dat vanaf 16 november 2023 ter inzage is gelegd.
Op basis van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 december 2009 met nummer 200808009/1/M1, verzoek ik u om een aanvullende termijn van twee, bij voorkeur vier weken, om de pro forma zienswijze aan te vullen met gronden. Ik verzoek u tot slot om mij gelijktijdig met het geven van een termijn een kopie te sturen van de op deze zaak betrekking hebbende stukken, voor zover deze niet reeds zijn gepubliceerd.

Zienswijzen tegen Ontwerpbesluit Hogere grenswaarde

Indieners 3 t/m 5 op het BP hebben ook zienswijzen ingediend tegen het OntwerpHGW. Deze zijn ook identiek.

Ons bezwaar betreft met name de verhoogde geluidsniveaus als gevolg van deze bouwwerkzaamheden. In het huidige ontwerpbesluit wordt aangegeven dat de geluidswaarden zullen variëren tussen 50dB en 56dB. Dit is aanzienlijk hoger dan de huidige grenswaarde van 48dB. Wij zijn zeer bezorgd over de impact van deze verhoogde geluidsniveaus op ons woongenot, gezondheid en algehele levenskwaliteit.

Het appartementencomplex waarin wij wonen, is eerder getransformeerd van een bedrijfsterrein naar een woonbare omgeving. Helaas is de geluidsisolatie van het complex verre van optimaal en blijkt het, zelfs bij relatief lichte geluiden zoals het optrekken en starten van auto's, niet voldoende geluiddicht te zijn.

De verwachting is dat de bouw van de ondergrondse parkeerplaats die recht tegenover onze appartementen wordt gepland, met frequente in- en uitrijdende auto's, de geluidsniveaus verder zal verhogen. Deze locatie is onacceptabel gezien de reeds bestaande geluidsproblemen in ons appartementencomplex. De voorgestelde hogere grenswaarden zullen deze problemen alleen maar verergeren en de levenskwaliteit van ons en onze medebewoners aanzienlijk verminderen.

Gezien de reeds beperkte geluidsisolatie van ons appartement, zijn wij van mening dat de voorgestelde hogere grenswaarden onacceptabel zijn. Deze verandering zal een aanzienlijke negatieve invloed hebben op de kwaliteit van onze leefomgeving. Wij verzoeken u dan ook vriendelijk, doch dringend, om de mogelijke gevolgen voor de bestaande bewoners serieus te overwegen en passende maatregelen te treffen om geluidsoverlast tot een minimum te beperken.

Wij vertrouwen erop dat onze bezwaren serieus worden genomen en dat er naar een oplossing wordt gezocht die zowel recht doet aan de belangen van de nieuwe woningen als aan de bestaande bewoners.