

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Hoofddorp Hoofdweg 875

- A. Procedure
- B. Beoordeling zienswijzen

Bijlage: geanonimiseerde zienswijzen

A. Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan `Hoofddorp Hoofdweg 875` heeft vanaf 21 december gedurende zes weken in een gecoördineerde procedure ter inzage gelegen. Ook zijn de volgende overlegpartners geïnformeerd: Liander, Gasunie, TenneT, GGD/Brandweer en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

In deze periode kon iedereen zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.

Er is één zienswijze binnengekomen tegen de drie ontwerpbesluiten (ontwerp bestemmingsplan, ontwerp omgevingsvergunning en ontwerpbesluit hogere waarden) die in deze gecoördineerde procedure tot stand zijn gekomen. De zienswijze is binnen de termijn ingediend en ontvankelijk.

B. Beoordeling zienswijzen

Reclamant 1

1.1

Reclamant betoogt dat alle communicatie over de beoogde woningbouw in relatie tot het bedrijf wordt genegeerd. Zowel door de initiatiefnemer van het bouwplan als de medewerkers van de gemeente Haarlemmermeer.

Reclamant is niet tegen woningbouw, zolang een onbelemmerde bedrijfsvoering is geborgd. Hierbij uitgaand van de maximale gebruiksmogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan Nassapark.

Reactie

Initiatiefnemer verklaart dat er veelvuldig overleg heeft plaatsgevonden in de aanloop naar het plan. Het huidige ontwerpplan is naar aanleiding hiervan gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp. De afstand tot de naastgelegen beoogde woning is vergroot. Er worden ook nog dove gevels toegepast. Verder is gebruik gemaakt van afscherming door eigen bijgebouwen (garage) en worden niet geluidsgevoelige ruimten in de woningen het dichtst bij de grens van het bedrijfsterrein gerealiseerd.

1.2

Reclamant betoogt dat men uit moet gaan van een normafstand van 30 meter.

Reactie

Zie reactie 1.3.

1.3

In het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van een normafstand van 10 meter, omdat er wordt uitgegaan van een gemengd gebied. Reclamant betoogt dat dit onterecht is. Er moet worden uitgegaan van een rustige woonwijk en in dit licht moet worden uitgegaan van een richtafstand van 30 meter.

Reclamant betoogt dat er rondom de locatie van het Bouwplan sprake is van twee bestemmingsplannen, te weten bestemmingsplan 'Nassaupark' en Hoofddorp Tudor Gardens' waarin het gebied als rustige woonwijk wordt gekwalificeerd. Tot andere functies wordt minimaal 30 meter in acht genomen.

Daarnaast betoogt reclamant dat er geen functies zijn bijgekomen sinds de inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan. Het aantal woningen is groter geworden.

Volgens reclamant is er geen sprake van een diversiteit aan bestemmingen in de omgeving en er wordt in het ontwerp bestemmingsplan niet nader toegelicht welk omliggend gebied in aanmerking is genomen. Vrijwel alle percelen in het gebied hebben een woonbestemming. De in het ontwerpbestemmingsplan genoemde onderbouwing voldoet niet. Er is geen sprake van een gemengd gebied.

Reactie

De projectlocatie ligt in een lintbebouwing die met name genoemd wordt in de VNG-brochure als gemengd gebied. Rondom de locatie zijn diverse functies. De gronden ten noorden van de projectlocatie hebben een gemengde bestemming waar onder andere cultuur en ontspanning, sport en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Bovendien is de Hoofdweg een doorgaande weg waar het wegverkeer voor een verhoogde geluidbelasting zorgt.

De verwijzing naar de kwalificatie 'rustige woonwijk' in het bestemmingsplan Nassaupark, en dat in dit licht de projectlocatie ook getypeerd kan worden als rustige woonwijk, is niet juist. De tekstpassage waar reclamant op doelt betreft de rustige woonwijk die (toen) nog ontwikkeld moest worden.

In datzelfde bestemmingsplan staat in de Toelichting op pagina 4: "Langs de Hoofdweg wisselen de woon- en de bedrijfspercelen elkaar af" en "Op Hoofdweg 873 is een opslagloods/machineberging als onderdeel van agrarisch bedrijf".

De gronden langs de Hoofdweg zijn niet te typeren als rustige woonwijk. Het projectgebied is aan drie zijden omringd door niet-woonfuncties.

Het feit dat in het bestemmingsplan Nassaupark is uitgegaan van een richtafstand van 30 meter tussen de nieuw te ontwikkelen woningen en de bestaande bedrijvigheid wil niet zeggen, dat de voorliggende projectlocatie als rustige woonwijk aangemerkt moet worden.

Daarnaast grenst de projectlocatie aan het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorgardens.

In tegenstelling tot wat reclamant beweert, wordt hier uitgegaan van 'gemengd' gebied.

Zie toelichting van dit bestemmingsplan op pagina 27:

*De rond het plangebied voorkomende bedrijven en voorzieningen bevinden zich langs de Bennebroekerweg en de Hoofdweg westzijde. Veelal kennen deze bedrijven een milieucategorie niet hoger dan 2. Deze milieucategorie kent op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering een indicatieve aan te houden afstand ten opzichte van woningen van 30 meter en laat zich in beginsel goed mengen met de woonfunctie. Deze richtafstand wordt gehanteerd bij het omgevingstype 'rustige woonwijk'. **De polderlinten zijn echter door de afwisseling van de woon- en bedrijfsfunctie te kenmerken al een 'gemengd gebied'.** Bij dit gebiedstype mag de richtafstand met één afstandstrap verkleind worden tot 10 m. De aan te houden afstand tussen nieuwe woningen en bedrijven langs de Bennebroekerweg en Hoofdweg westzijde wordt daarmee 10 meter.*

Reclamant verwijst naar pagina 9 van het akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorgardens waar uitgegaan zou zijn van 'rustige woonwijk'.

Dit is geen juiste conclusie.

Zie pagina 17 van genoemd rapport: *Incidenteel kunnen in de avondperiode activiteiten plaatsvinden op het Bootcampterrein en op de tennisbaan. De afstand tot het terrein bedraagt circa 30 meter. Behalve genoemde inrichtingen is aan de noordzijde van het plan Hoofdweg 887 sprake van diverse aangrenzende (sport)activiteiten. Daarmee is de typering gemengde wijk conform de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering op zijn plaats en is een afstand tot 30 meter conform de richtafstand en daarmee acceptabel.*

De richtafstand op basis van een rustige woonwijk zou 50 meter zijn geweest.

1.4

Reclamant betoogt dat er ten onrechte niet van maximale invulling wordt uitgegaan. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn bedrijfsactiviteiten die zijn gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren toegestaan. Dat houdt in, dat op grond van de VNG-brochure een richtafstand van 50 meter gerespecteerd moet worden. Al zou al uitgegaan worden van een gemengd gebied, is de richtafstand nog steeds 30 meter.

In het ontwerp zou uitgegaan zijn van aannames met betrekking tot de feitelijke bedrijfsvoering, welke zijn afgeleid uit de melding die de Maatschap eerder heeft gedaan op grond van het toenmalige Besluit landbouw milieubeheer. Deze informatie is volgens reclamant niet actueel en niet representatief voor de huidige bedrijfsvoering.

Reclamant betoogt dat ten onrechte wordt gesteld dat medewerking aan een akoestisch onderzoek is geweigerd. Volgens reclamant zou er wel bereidwilligheid zijn geweest mee te werken als werd uitgegaan van de maximale planologische invulling en de juiste bedrijfsvoering.

Reactie

Voor het bepalen van de milieuzonering is gebruik gemaakt van de handreiking Bedrijven en Milieuzonering (maart 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). In deze publicatie worden richtafstanden gegeven tussen hinderveroorzakende bedrijven en woningen.

In het projectgebied is sprake van een gemengd gebied.

De richtafstanden zijn indicatief: Het zijn geen harde afstandseisen. Bij toetsing aan de richtafstanden kan gebruik worden gemaakt van afwegingsruimte.

Bij de ruimtelijke beoordeling van onderhavig projectgebied is uitgegaan van de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden.

Aan de rechterzijde van het projectgebied aan de Hoofdweg Westzijde 873 is het perceel in het bestemmingsplan 'Hoofddorp Nassaupark' aangewezen met de bestemming 'Agrarisch'. Op basis van deze bestemming zijn agrarische bedrijfsactiviteiten met een, in hoofdzaak, grondgebonden bedrijfsvoering toegestaan met uitzondering van glastuinbouw, intensieve veehouderij en stoeterij. Op het perceel, met een omvang van ca. 4.200 m², staat een gebouw waarvan de voorzijde in gebruik is als woning en de achterzijde dient als opslagruimte voor bloembollen die elders worden geteeld en als stalling van voertuigen en apparatuur. Op het perceel zelf is geen sprake van agrarische activiteiten met een grondgebonden bedrijfsvoering.

Door M+P is akoestisch onderzoek (M+P.ROW.19.03.2) verricht naar de bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf.

In dit onderzoek is getoetst aan de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. De bedrijfssituatie is bepaald uit de door het bedrijf ingediende melding. Er zijn overdrachtsberekeningen uitgevoerd naar de geplande woningbouw. Uit de berekeningen blijkt dat voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en voor de maximaal optredende geluidspieken wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit voor het huidige bedrijf.

Verder is ook getoetst aan de richtwaarden van de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Er wordt voldaan aan de richtafstand uit de VNG-handreiking. Buiten de reguliere regelgeving is onderzocht of voor de toekomstige woningen wordt voldaan aan acceptabel woon- en leefklimaat. Er is getoetst aan de mogelijke geluidsruimte die het bestemmingsplan biedt. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook is geconcludeerd dat het naast gelegen bedrijf op de Hoofdweg 873 door de toekomstige woningen niet wordt beperkt in haar bedrijfsactiviteiten.

Reclamant geeft zelf aan in de zienswijze dat het bedrijf sinds 1929 bestaat. Op het perceel wordt niet bedrijfsmatig geteeld. Er zijn ook nooit dieren gehouden. Het bedrijfsmatig houden van dieren stuit op de afstand tot de bestaande woning.

De teelt vindt op een andere locatie plaats. De bloemen worden op het land geoogst en vervolgens naar de verwerkingsruimte, gelegen op het perceel, getransporteerd. Het perceel is voor een groot deel al ingericht met een zeer ruime woning en tuin.

Daarnaast zijn bedrijfsactiviteiten die zijn gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren in de beperkte omvang die op deze locatie mogelijk is, aan te merken als een categorie 2-bedrijf.

Los van de ruimtelijke procedure ter vaststelling van het bestemmingsplan dient het bedrijf van reclamant te voldoen aan het Activiteitenbesluit (nu de 'bruidsschat'). In het geval dat de richtwaarden van de Brochure in acht worden genomen, wordt automatisch voldaan aan de (minder stringente) grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Er zijn namelijk minder te beoordelen/te beschouwen geluidbronnen (of: geluidproducerende activiteiten) bij toetsing aan het Activiteitenbesluit dan bij toetsing in het kader van de Brochure. Op de gevels van bestaande woningen geldt uitsluitend de normstelling uit het Activiteitenbesluit.

Reclamant stelt dat in afwijking van de gemelde bedrijfssituatie sprake is van 10 tot 15 in- en uitgaande tractor- en/of vrachtwagenbewegingen, zowel in de dag-, avond-, en nachtperiode tot 2.00 uur.

Daargelaten de vraag of dergelijke aantallen voertuigenbewegingen wel passen in de representatieve bedrijfssituatie, gelet op de bestemming, de gebruiksfunctie, de omvang van het perceel en de gerealiseerde bebouwing. Ook als uitgegaan wordt van de nu door reclamant opgevoerde aantallen voertuigenbewegingen zal de voorziene nieuwbouw niet leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering. Want in de dag- en avondperiode zijn er geen beperkingen met betrekking tot de voertuigbewegingen. Verder leiden de beweerdte aantallen bij de bestaande woning reeds tot een overschrijding van de standaard grenswaarden uit de "bruidsschat" (voor 1 januari 2024 het Activiteitenbesluit) in de beoordelingsperiode van 22.00 en 06.00 uur en dat geldt ook in de periode van 23.00 en 07.00 uur (de beoordelingsperiode voor de ruimtelijke beoordeling). De nieuwbouw leidt uit dit oogpunt niet tot verdere beperkingen.

Als de woningen zijn gebouwd en worden bewoond geldt voor het bedrijf uitsluitend de normstelling uit de “bruidsschat”, voorheen het Activiteitenbesluit. Het bedrijf wordt niet beperkt in zijn bedrijfsvoering anders dan door de planregels. De omvang van de bedrijfsactiviteiten vindt zijn begrenzing in de bestemming, de omvang en inrichting van het perceel, en de (dan) bestaande situatie in de omgeving van het bedrijf.

1.6

Reclamant betoogt dat ten onrechte wordt uitgegaan van een tuinbouwbedrijf en dat er wordt voorbijgegaan aan het toenemend aantal bezoekende klanten van het verkooppunt van de eigen bloemen. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

Het bestemmingsplan laat ondergeschikte detailhandel met overwegend verkoop van producten van het agrarische bedrijf ter plaatse toe. De bloemenverkoop is toegestaan. Maar wel als ondergeschikte activiteit en conform vigerende bestemming dient dit zo te blijven.

1.7

Reclamant betoogt dat op de locatie een ransuil en mogelijk een velduil voorkomen. Volgens reclamant dient dit nader onderzocht te worden en eventueel ontheffing worden aangevraagd. Ter onderbouwing zijn foto's van, waarschijnlijk, een ransuil ingebracht.

Reactie

Het is goed mogelijk dat een exemplaar van een ransuil is waargenomen in het plangebied, maar dat wil niet zeggen dat er dan sprake is van een beschermde nest- of roestlocatie. Het ecologisch adviesbureau Bureau Aandacht Natuur heeft een quick scan uitgevoerd (28 april 2023).

Er is door de ecooloog gekeken naar sporen en nesten. Deze zijn niet aangetroffen. Daarmee kun je met waarschijnlijkheid stellen dat er geen sprake was van dergelijke functies.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft op 5 juni 2024 opnieuw een ecologisch onderzoek (veldbezoek) plaatsgevonden door ecologisch adviesbureau Bureau Aandacht Natuur. Hierbij is wederom de achterliggende singel en tuin onderzocht op de eventuele aanwezigheid van (nesten van) ransuil en/of sporen die daarop wijzen.

Op het erf van Hoofdweg zijn er met uitzondering van een oud nest van Turkse tortel geen nesten aangetroffen. Mogelijke nestlocaties of sporen die wijzen op de aanwezigheid van Ransuil of roofvogels als sperwer zijn niet aangetroffen binnen de invloedsferen van het projectgebied. Ook eventuele oudere sporen zijn niet aangetroffen. Op basis van de uitgevoerde veldbezoeken is er geen aanleiding om een nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van een nestlocatie van ransuil in de directe omgeving van de projectlocatie aan de Hoofdweg 875 te Hoofddorp.

1.8

Reclamant geeft aan dat zijn perceel en het te ontwikkelen perceel in de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 niet is aangemerkt als woningbouwgebied. En dat het bedrijfsperceel zich op gepaste afstand bevindt van woonbebouwing.

Reactie

De motivatie en bijgevoegde afbeelding zijn niet meer actueel. Inmiddels geldt het bestemmingsplan Nassaupark waarin het plangebied direct naast het perceel van reclamant de bestemming wonen heeft gekregen.

1.9

Reclamant geeft aan dat het plan in strijd is met pagina 96 van de structuurvisie Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040. Hierin wordt ingegaan op het behouden, faciliteren en versterken van de agrarische sector. Het beperken van uitbreidingsmogelijkheden is niet in overeenstemming met de structuurvisie.

Reactie

Het bedrijf ligt in stedelijk gebied. Daarnaast wordt het bedrijf niet beperkt in de bedrijfsvoering.

1.10

Reclamant betoogt dat de ontwikkeling in strijd is met de erfgoedvisie van de gemeente Haarlemmermeer.

Reactie

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is de identiteit en herkenbaarheid van het landschap in verkavelingsstructuur en polderstructuur het uitgangspunt.

Het omliggend akkerland is al eens verkocht en bebouwd ten behoeve van woningbouwontwikkeling.

Het plan voorziet in zes woningen en ligt in stedelijk gebied. Er is geen strijd met cultuurhistorie.

1.11

Reclamant wijst op cultuurhistorische waarde van een waterput.

Reactie

De waterput valt onder geen beschermingsregime. De waterput heeft geen enkele verbinding met het huidige woonhuis uit 1993. Als er tijdens eventuele deconstructie van de waterput onverwachte archeologische vondsten gedaan worden zullen deze gemeld moeten worden.

1.12

Reclamant betoogt dat niet van een juiste parkeernorm is uitgegaan.

Reactie

De parkeernorm per woning is volgens het handboek parkeren 2,5 plek (vrijstaand) en 2,4 (twee onder één kap). Opgeteld $4 \times 2,5 + 2 \times 2,4 = 14,8$ parkeerplekken.

Het plan voorziet in 15 parkeerplekken en voldoet aan de parkeernorm.

1.13

Reclamant geeft aan dat de verkeersgeneratie niet juist is berekend aangezien in de toelichting van het bestemmingsplan staat opgenomen: 'de nieuwbouw van de 6 woningen 8 extra motorvoertuigen bewegingen per etmaal tot gevolg heeft'.

Reactie

De zes woningen genereren meer dan 8 motorvoertuigen per etmaal; namelijk 50,8 motorvoertuigen per etmaal op basis van de CROW-kencijfers.

Deze toename heeft een marginaal effect op de verkeersafwikkeling op de Hoofdweg waarop de woningen zijn ontsloten, gelet op de verkeersintensiteit van deze weg.

De toegenomen verkeersgeneratie heeft geen nadelig gevolg.

Conclusies reclamant 1:

De belangrijkste vraag is of op basis van de nieuwe informatie uit de zienswijze sprake is van een belemmering in de bedrijfsvoering. Want reclamant is niet tegen woningbouw, zolang een onbelemmerde bedrijfsvoering is geborgd. Er is gekeken naar de representatieve invulling van de maximale mogelijkheden in het bestemmingsplan.

Volgens de zienswijze is er een hoger aantal transport-bewegingen (tractor/vrachtwagen) op het perceel. Ook wordt er in de nachtperiode gereden tot 02.00 uur. Hierdoor zou er in het onderzoek zijn gerekend met te krappe laad- en lostijden.

Als van de beweerde aantallen wordt uitgegaan, zal dit bij de bestaande woning een overschrijding geven van de standaard grenswaarden uit de “bruidsschat” (voorheen het Activiteitenbesluit). Het lijkt dan ook niet realistisch dat dit in de praktijk gebeurt. En als het wel gebeurt dan moeten deze activiteiten buiten beschouwing worden gelaten bij de beoordeling van de inpasbaarheid van de nieuwbouw. Bedrijfsactiviteiten die in strijd zijn met de regels behoeven niet gerespecteerd te worden.

Per 1 januari 2024 is het Besluit kwaliteit leefomgeving van de Omgevingswet van kracht. Hierin zijn standaard grenswaarden opgenomen voor in het omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving worden voor de geluidspieken t.g.v. aandrijfgeluid van transportmiddelen de grenswaarde voor geluid in de avond- en nachtperiode ruimer. In de dagperiode zijn er voor de geluidspieken geen grenswaarden meer.

Deze nieuwe set regels betekent voor het bedrijf, ook met de nieuwe woningen, geen beperking in de bedrijfssituatie. De huidige regelgeving geeft ruimte voor meer transportbewegingen dan het aantal uit de melding.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.