



gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Vijfhuizen Groeneweg Woudweg

Portefeuillehouder mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker
Steller J. Monster
Collegevergadering 25 augustus 2020
Raadsvergadering
Raadsvoorstelnummer 2020.0001936

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. niet in te stemmen met de zienswijzen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
4. het bestemmingsplan Vijfhuizen Groeneweg Woudweg met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGvyfgroewgwoudwg-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde stukken en op grond van de overwegingen genoemd in het raadsvoorstel;
5. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

2. Samenvatting

Het bestemmingsplan Vijfhuizen Groeneweg Woudweg bevat de juridisch-planologische regeling voor de bouw van 35 appartementen ter vervanging van twintig woningen aan de Groeneweg en Woudweg te Vijfhuizen. De ingediende zienswijzen zijn geen reden voor gewijzigde vaststelling van het plan.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

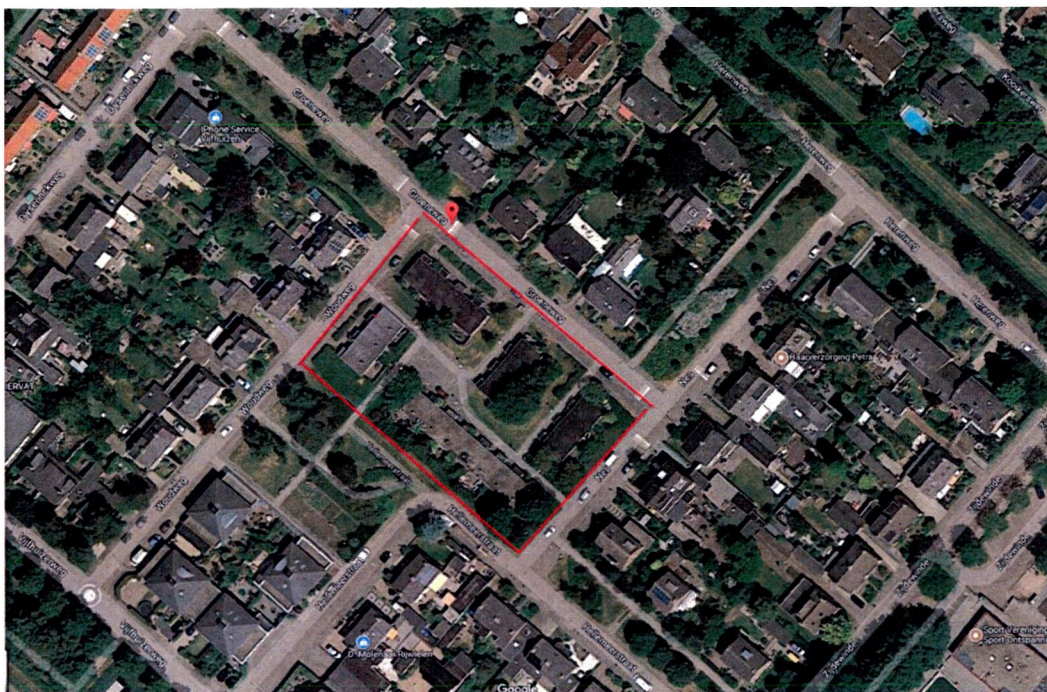
De stichting Ymere heeft verzocht een woningbouwplan mogelijk te maken. Het woningcomplex dat er onlangs is afgebroken, was verouderd; men wil de gronden beter benutten. Het doel is het woningbouwplan publiekrechtelijk mogelijk te maken.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Met een bestemmingsplan krijgt het woningbouwplan een fundament in de vorm van een juridisch-planologische regeling.

Op 9 oktober 2018 (2018.0064596) hebben wij besloten de coördinatieregeling toe te passen als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening en de Coördinatieverordening gemeente Haarlemmermeer.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zullen wij een besluit nemen over de ingediende aanvraag omgevingsvergunning.



Luchtfoto van het plangebied voornamelijk binnen de rode belijning

Inhoud bestemmingsplan

Het plangebied wordt omsloten door een groene zone aan de zuidwestzijde, en verder de Groeneweg, de Woudweg, de Nes en de Hellemeerstraat te Vijfhuizen. Het biedt ruimte aan 35 sociale huurwoningen, die geëxploiteerd zullen worden door de stichting Ymere. Er is ontegenzeggelijk behoefte aan deze woningen. Zij dienen ter vervanging van twintig intussen gesloopte sociale huurwoningen. Die woningen bestonden uit één plat afgedekte bouwlaag, bouwhoogte 3 à 4 meter. De nieuwe woningen worden in twee lagen gestapeld uitgevoerd, bouwhoogte maximaal 7 meter.

De nieuwe woningen voegen zich goed in de stedenbouwkundige structuur, die bestaat uit enkele bungalows en grotendeels twee aaneen gebouwde woningen in twee lagen met een kap. In de geldende woonbestemming van alle omringende woningen is een bouwhoogte tot 9 meter toegestaan.

Voor het parkeren is een oplossing gekozen die vooral bestaat uit langsparkeren in de openbare buitenruimte. Een strook te realiseren parkeerplaatsen langs de noordwestzijde van de Nes tussen de Groeneweg en de Herenweg is in het plangebied opgenomen, evenals een aan te leggen parkeerplaats op de westpunt van het plangebied.

Er is watercompensatie nodig, omdat er per saldo meer verharding komt. Over de locatieopties en de voorwaarden is overeenstemming bereikt met het hoogheemraadschap van Rijnland. Naar stikstofdepositie is onderzoek verricht. Dat onderzoek is verricht na en met inachtneming van de uitspraken d.d. 29 mei 2019 van de Raad van State over dit onderwerp. Onze conclusie op dit punt is dat zich geen tot de ontwikkeling herleidbare stikstofdepositie op de meest

nabijgelegen Natura 2000-gebieden zal voordoen. Het aspect stikstof staat de ontwikkeling daarmee niet in de weg.

Wat betreft het wegverkeerslawaaï is hier een gunstige situatie. Er zijn geen wegen die uit hoofde van de Wet geluidhinder een zone hebben tot in het plangebied. De straten zijn 30 km-wegen; die hebben wettelijk geen zone. Er is wel akoestisch onderzoek verricht. Uit de prognose over de komende tien jaar blijkt een waarde van 49 dB geluid op buitengevels van de geprojecteerde woningen. Die waarde betekent dat zonder extra isolerende maatregelen in het bouwplan een goed binnenniveau wordt bereikt.

Ook uit de overige onderzochte aspecten, zoals luchtkwaliteit, externe veiligheid, natuur, cultuurhistorie, blijken geen belemmeringen om het plan vast te kunnen stellen.

Procedure

Het ontwerpadvies tot vaststelling van het bestemmingsplan is op 20 april 2020 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 21 april 2020 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode kon iedereen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan indienen bij de gemeenteraad.

Omdat de coördinatieregeling wordt toegepast, is ook de ontwerpvergunning op 20 april 2020 bekendgemaakt. Die heeft eveneens met de daarop betrekking hebbende stukken vanaf 21 april 2020 ter visie gelegen. Daarover kon iedereen een zienswijze indienen bij ons college. De zienswijzen die tegen de ontwerpvergunning zijn ingediend, worden behandeld in dat vergunningkader. Omdat die zienswijzen gelijkluidend zijn aan wat over het bestemmingsplan is aangevoerd (in dezelfde twee brieven van omwonenden), zullen wij ons standpunt over de vergunningaanvraag bepalen met inachtneming van het standpunt dat de raad over het voorliggende bestemmingsplan inneemt.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door:

- Vereniging Dorp Vijfhuizen (VDV);
- omwonenden van het plangebied gezamenlijk;
- een van de omwonenden in een aparte brief.

De laatstbedoelde brief is gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling heeft ingezien dat de brief betrekking heeft op het hier besproken ontwerpbestemmingsplan. Daarom is de brief doorgezonden en is de afzender van de doorzending op de hoogte gesteld.

Alle zienswijzen zijn tijdig ontvangen, daarmee zijn ze ontvankelijk.

De zienswijzen zijn hierna samengevat en per zienswijzeonderdeel van onze reactie voorzien.

Zienswijze Vereniging Dorp Vijfhuizen

Uit een oogpunt van sterke behoefte aan de beoogde woningen en de doorstroming voor ouderen en starters die ze teweegbrengen, is de VDV zeer content met het voorgenomen plan.

De zienswijze betreft de parkeersituatie en de communicatie in het voorstadium.

De VDV heeft te kennen gegeven dat haar zienswijze alleen bedoeld is tegen het ontwerpbestemmingsplan, niet tegen de ontwerpvergunning.

De VDV vraagt naar de wijze waarop de parkeerbehoefte is berekend; zij vindt in de nieuwe situatie 31 parkeerplaatsen voor 35 woningen niet realistisch ten opzichte van in de oude situatie 21 parkeerplaatsen voor 20 woningen.

De door omwonenden ingediende alternatieven zijn in het overleg met omwonenden en de VDV onvoldoende aan de orde geweest. Kijkend naar de nieuwe Omgevingswet en gegeven het feit dat Ymere de 35 te bouwen woningen deels ook financiert met gemeenschapsgeld, had veel

meer in lijn met de nieuwe wet overleg gevoerd moeten en kunnen worden tussen Ymere en omwonenden, aldus de VDV.

Reactie op zienswijze VDV

Over het parkeren merken wij het volgende op.

Ter plaatse van het plangebied geldt niet alleen het bestemmingsplan Vijfhuizen 2010, ook geldt er het Parapluplan parkeerregels, dat de raad heeft vastgesteld op 4 oktober 2018 (2018.0056736). De regeling van het parapluplan verwijst voor de normstelling en de verdere afwegingen naar het geldende parkeernormenbeleid van onze gemeente. Dat is momenteel, dat wil zeggen ten tijde van de indiening van de vergunningaanvraag, het 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer'. Dit handboek hebben wij vastgesteld op 18 februari 2018 (2018.0005796).

Voor de beoordeling van de parkeersituatie van een nieuwe ontwikkeling is in het algemeen de parkeernorm van de betreffende functie niet eindpunt, maar beginpunt van de overwegingen. In veel gevallen van een nieuwe ontwikkeling is het nuttig ook andere elementen in de beschouwing te betrekken. Dat gebeurt dan in een parkeerbalans. De criteria die wij hanteren voor een parkeerbalans, staan in het hiervoor bedoelde Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer.

Om de manier waarop de parkeersituatie is beoordeeld, inzichtelijk te maken, is voor dit bestemmingsplan een parkeerbalans opgesteld. Die is met een situatietekening bij de stukken gevoegd. De slotsom van deze parkeerbalans, in de context van de bestaande bebouwing in de directe omgeving, levert een beeld op van een acceptabele parkeersituatie.

Over communicatie merken wij het volgende op.

Men geeft aan dat de informatievoorziening en de participatie sterk te wensen heeft overgelaten en dat niet alleen de aanvrager van het bestemmingsplan maar ook de gemeente in deze verantwoordelijkheid draagt.

Wij constateren dat mensen meer en ander resultaat hadden verwacht van de diverse contacten met de aanvrager en met de gemeente, mede op basis van wat uit de kring van omwonenden als concreet planalternatief ter beoordeling is aangeboden.

Wij willen in het navolgende uitleggen hoe in het algemeen de rolverdeling is in de totstandkoming van een bestemmingsplan op gronden die de gemeente niet in eigendom heeft, en hoe dat op Vijfhuizen is toegepast.

Qua verantwoordelijkheid is er een scherp onderscheid tussen de periode voor en na de vaststelling van een ontwerpbestemmingsplan. Tot dat moment is de initiatiefnemer inhoudelijk verantwoordelijk voor het plan en de communicatie daarover; de gemeente geeft in dat stadium zo feitelijk mogelijk toelichting, ook over de manier waarop het woningbouwplan juridisch vertaald is in het bestemmingsplan.

In dit geval heeft de gemeente in de voorfase iets meer gedaan, namelijk een bewonersalternatief beoordeeld. Zij heeft de – vooral stedenbouwkundige – beoordeling aan de initiatiefnemer laten weten, maar niet aan de indieners van dat alternatief, omdat dat niet past in de rol die de gemeente in dat stadium heeft. Vervolgens is ons de behoefte aan verduidelijking gebleken. Daarom is de gedane beoordeling verwoord in de plantoelichting.

Vanaf de vaststelling van een ontwerpbestemmingsplan is de gemeente inhoudelijk verantwoordelijk voor zowel inhoud als proces. Dit is de fase, waarin wij het ontwerpbestemmingsplan officieel bekendmaken, ter inzage leggen en de gelegenheid geven om er zienswijzen over in te dienen. Over het plan en de ingediende zienswijzen doen wij een voorstel aan de gemeenteraad.

In het geval van Vijfhuizen Groeneweg Woudweg is dit het raadsvoorstel tot vaststelling van het plan.

Vervolgens is het aan de gemeenteraad om eigenstandig een besluit te nemen over de vaststelling van het plan.

Vanuit deze achtergrond is het gepast dat wij niet ingaan op gebeurtenissen in het voortraject.

Zienswijze van omwonenden van het plangebied gezamenlijk (hierna: reclamanten)

De omwonenden geven eerst "beknopt in chronologische volgorde een opsomming van de belangrijkste gebeurtenissen, welke verwachtingen of toezeggingen er zijn gemaakt/gedaan en wie daarbij betrokken waren." De conclusie van de reclamanten is dat het erg teleurstellend is dat er van alle inspanningen weinig tot niets te zien is. Daarna volgt bespreking van een aantal inhoudelijke aspecten van het plan.

Reactie over communicatie

Wat betreft alle communicatie die is voorafgegaan aan de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan, verwijzen wij naar de reactie die wij juist hiervoor hebben gegeven op de zienswijze van de VDV. Op basis daarvan zien wij het als gepast om op alle vermelde gebeurtenissen niet in te gaan.

Omdat de reclamanten het bij de planstukken gevoegde gespreksverslag niet representatief vinden, zullen wij dat verslag geen onderdeel meer laten zijn van de set stukken die bij het plan horen. Wij hebben ons er niet op gebaseerd in de afweging van de zienswijzen.

Reclamanten over stedenbouwkundige aspecten

De reclamanten benoemen situatie, bouwvorm en maatvoering van het plan en vinden dat de woningen zoals nu verkaveld en vormgegeven, niet passen in het dorpse karakter, dat zij te massaal en gesloten zijn en dat zij afwijken van de maat en schaal van de directe omgeving, waarbij de afstand van de nieuwe gevels tot de bestaande bebouwing minder is dan in de oude situatie. Het leidt ook, vinden zij, tot minder fysieke en sociale verbondenheid met de omgeving.

Reactie

Uit onze vergelijking tussen oud en nieuw blijkt dat de nieuwe woningen op minstens dezelfde afstand komt van de bestaande omringende woningen als de oude. Aan de zijde van de Woudweg wordt de afstand in de orde van drie meter groter. Het is wel zo dat de nieuwe gevel langs de Woudweg, in twee lagen, iets verder naar het zuidwesten reikt dan het afgebroken rijtje, dat uit één bouwlaag bestond. Datzelfde is ook het geval nabij de hoek Hellemeerstraat-Nes. Het is ook zo, het zij de reclamanten toegegeven, dat het gevelbeeld heel anders is dan in de oude situatie. De nieuwe gevels kennen wel een zekere geleding, met inspringingen, met vele geveldelen die een schuine daklijn hebben en langs de buitenzijden balkons. Deze geleding en vormgeving, gevoegd bij de tamelijk lichte steenkleur, kan ervoor zorgen dat de woningen niet als te massaal ervaren zullen worden en dat er kansen zijn voor sociale interactie met de omgeving.

De bestaande omringende woningen mogen een bouwhoogte van maximaal 9 meter hebben; de meeste hebben ook ongeveer die hoogte. De nieuwe woningen worden in het nieuwe bestemmingsplan qua bouwhoogte gemaximaliseerd op 7 meter (het bouwplan heeft een bouwhoogte van 6,70 meter). Dus alle nieuwe woningen worden 2 meter lager dan wat er omheen geldt en bestaat. Dus in vergelijking met de geldende mogelijkheden worden de nieuwe woningen 2,70 meter hoger, maar ten opzichte van wat er direct omheen geldt en bestaat, worden zij ruim 2 meter lager. Daarom zien wij de hoogte van de nieuwbouw als in verhouding bescheiden.

Wij zien met de reclamanten dat het aantal woningen ook een exploitatieve achtergrond heeft. Het is ook van een goede ruimtelijke ordening getuigend om een economisch uitvoerbaar plan te maken. Voorts hebben wij over de hele gemeente/ regio te maken met een grote

woningbouwopgave. In theorie zouden we in dit 'binnengebied' van de omringende vrijstaande en twee aaneen gebouwde woningen net zulke woningen kunnen laten bouwen. Maar in de oude situatie stonden er sociale huurwoningen en uit volkshuisvestelijk oogpunt is het alleszins logisch en dringend gewenst om er opnieuw sociale huurwoningen te laten bouwen. Dit is bovendien een element van ons woonbeleid en het is een onderdeel van de met Ymere gemaakte prestatieafspraken 2020.

Reclamanten over groen en parkeren

De leefbaarheid en het openbare groene karakter van de omgeving verdwijnen. Men pleit ook voor meer parkeergelegenheid. Het is ook opgevallen dat in de stukken nog sprake is van haaks parkeren, terwijl het later langsparkeren is geworden.

Reactie

Het is inderdaad zo dat het oude binnengebied vrij groen was. Voor het nieuwe binnengebied zijn er kansen van vergelijkbaar kaliber. Gelukkig heeft ook de omgeving een vrij groen karakter. Dat wensen wij zo veel mogelijk te behouden. Er wordt al op ingeboet door het maken van een parkeerstrook in een gedeelte van de groenstrook aan de Nes. Om op voorhand meer dan waartoe de parkeerbalans noopt, aan groen op te offeren voor ruimere parkeergelegenheid, vinden wij niet verstandig. Wij vinden het beter om dergelijke maatregelen te nemen voor zover in de praktijk na realisering van de nieuwe woningen de noodzaak blijkt. Wij vinden dat hier ter plaatse met het voorliggende voorstel een passende oplossing is bereikt.

In een stuk dat hoort bij de aanvraag omgevingsvergunning, is inderdaad nog sprake van haaks parkeren en dat is niet meer de bedoeling. Het is goed dat de reclamanten ons daarop hebben gewezen. Wij zullen dat laten corrigeren bij de afhandeling van de aanvraag omgevingsvergunning. Het heeft geen effect op het bestemmingsplan.

Op de vraag wat het aandeel van het bezoekersparkeren in de parkeernorm is, is het antwoord: 0,3 parkeerplaats per extra woning.

Reclamanten over verkeerseffecten

Men vraagt wat de gevolgen van het plan zijn, met de extra verkeersbewegingen die het genereert, voor de verkeersveiligheid van auto- en fietsverkeer in de directe omgeving van het plangebied.

Reactie

In woonstraten van een dorp is het van oudsher gebruikelijk dat auto's op de rijweg parkeren. In nieuwe situaties wordt gestreefd naar specifiekere parkeeroplossingen, bij voorkeur in parkeervakken. Dat levert een overzichtelijkere situatie op. De rijbaan blijft dan goeddeels vrij van geparkeerde auto's. Dit komt ten goede aan de verkeersveiligheid van bijvoorbeeld fietsers, en ook van voetgangers die tussen geparkeerde auto's over kunnen steken. Daarnaast verbetert het de bereikbaarheid in geval van een calamiteit, voor nood- en hulpdiensten. Tot slot zullen er dan geen (of nauwelijks meer) auto's gaan parkeren half op het trottoir en dat komt weer ten goede aan de toegankelijkheid van de openbare ruimte; denk hierbij dan vooral aan de toegankelijkheid voor minder validen.

In een verkeersmodel – dat is een computerprogramma waarin, gevoed door berekeningen en tellingen, onder meer prognoses zijn verwerkt over aantallen verkeersbewegingen – zijn wegen opgenomen die een relevante invloed kunnen hebben op te verwachten vervoersstromen. Groeneweg, Woudweg, Nes en Hellemeerstraat zijn niet aangegeven in het gehanteerde verkeersmodel. Dat betekent dat de intensiteiten zeer laag zijn, namelijk minder dan 500 motorvoertuigen per etmaal (mvt/e), terwijl de capaciteit van zo'n woonstraat zeker 3.000 à 4.000 mvt/e bedraagt. De toename van het aantal voertuigbewegingen kan berekend worden door het aantal woningen (35) te vermenigvuldigen met het gemiddeld aantal

voertuigbewegingen op een dag (5 à 6). Dus de toename zal zo'n 175 à 210 mvt/e zijn; daarmee blijven de totale intensiteiten nog steeds erg laag.

Dus inclusief het verkeer dat het plangebied met de 35 appartementen genereert, kunnen de omliggende wegen het verkeerskundig ruimschoots aan. De verkeersveiligheid wordt ook in gunstige zin beïnvloed door het feit dat er een 30 km-zone geldt.

Hierbij past een kleine kanttekening: modelmatig behoort de verkeersgeneratie van de twintig gesloopte woningen mee te doen in de rekensom. Wij hebben die compensatie niet toegepast. Dat komt goed uit, nu de reclamanten hebben aangevoerd dat in de oude situatie het autobezit feitelijk minimaal was en omdat de totale intensiteiten nog steeds erg laag zijn.

Reclamanten over geluid

De reclamanten stellen dat ten onrechte in de berekening van de geluidsbelasting geen rekening is gehouden met het omliggende gebied waar onder andere ook Schiphol en de Drie Merenweg onderdelen van zijn.

Reactie

Het plangebied ligt te midden van wegen waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Zulke wegen hebben geen zone als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek is dan ook niet bedoeld om eventueel hogere waarden vast te stellen, maar om vanuit de berekeningsresultaten te bepalen of meer geluidwering nodig is voor een aanvaardbaar binnenniveau van de nieuwe woningen, dat wil zeggen of in dat opzicht sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit geval is de conclusie dat daarvan sprake is. Ook het cumulatieve geluideffect, veroorzaakt door andersoortige en verder gelegen bronnen, zoals Schiphol en de Drie Merenweg, die buiten het beoordelingskader van de Wet geluidhinder vallen, zijn ook in de achterliggende overwegingen meegenomen, maar niet expliciet verwoord in het akoestisch rapport. Wij benoemen hierbij die elementen alsnog concreter.

De Drie Merenweg ligt op meer dan 700 meter afstand van het plangebied. Dit feit betekent dat indien er geen 30 km/uur-regime was, het plangebied niet binnen de zone van die weg zou zijn gelegen. Die weg zou daarom nog steeds niet in de berekeningen moeten zijn meegenomen. In praktische zin betekent het dat het geluid van op de Drie Merenweg rijdende auto's geen merkbare toevoeging aan 'dorpsgeluiden' oplevert. Dit komt overeen met de geluidbelastingkaarten voor de hele gemeente die wij op 14 november 2017 (2014.0063504) hebben vastgesteld, zoals dat een maal per vijf jaar gebeurt. In die set kaarten gaat het ook over luchtvaartlawaai en industriellawaai, waarin de reikwijdte van de geluidssituatie van Schiphol zichtbaar is; op geen van de laatstbedoelde geluidbelastingkaarten is invloed op het plangebied te onderkennen.

Reclamanten over stikstof

De reclamanten stellen dat de berekening van stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gedaan aan de hand van de oude methodiek, een die als uitvloeisel van uitspraken van de Raad van State op 29 mei 2019 niet meer gebruikt mag worden. Belangrijk hierbij is, aldus de reclamanten, dat niet de gemeente maar de provincie bevoegd gezag is om te bepalen of een project in aanmerking komt voor een vergunning.

Reactie

De beschouwing over stikstof, van pagina 35 tot en met 40 in de plantoelichting, is gedaan met inachtneming van de uitspraken d.d. 29 mei 2019 van de Raad van State over dit onderwerp. Zij leidt dan ook op correcte wijze tot de geruststellende conclusie dat er uit hoofde van stikstofdepositie geen belemmering is voor het vaststellen en uitvoeren van het

bestemmingsplan. Gelet op deze uitkomst is geen speciale toestemming nodig op grond van de Wet natuurbescherming. Daarom komt de provincie niet in beeld voor een toestemming in dat kader.

Reclamanten over balkon bij enkele nabije woningen

De reclamanten vermelden dat twee woningen aan de Hellemeerstraat en twee woningen aan de Woudweg een verbod hebben voor het gebruik van hun balkon in verband met de privacy van omwonenden. Nu het woningontwerp voor de nieuwe woningen aan de Groeneweg balkons kent, meent men dat sprake is van meten met twee maten.

Reactie

Wij hebben de indruk dat het 'gebruiksverbod', dat kennelijk aan de orde is geweest ten aanzien van de genoemde bestaande woningen, niet is gestoeld op iets wat te maken heeft met het bestemmingsplan. Welke eventuele andersoortige reden daar een rol heeft gespeeld, is ons niet bekend. Het gaat bij de nieuwbouw aan de Groeneweg-Woudweg om balkons die op eigen terrein van eigenaar straks verhuurder Ymere aan de voorzijde van een aantal woningen heeft geprojecteerd, welke gronden grenzen aan de openbare buitenruimte, met een openbare rijweg tussen de balkons en de reclamanten. Wij concluderen daarom dat de nieuwe balkons niet in strijd zullen zijn met artikel 5:50, lid 1, van het Burgerlijk Wetboek. Wij hebben geen behoefte om gebruikmaking van de nieuwe balkons tegen te gaan.

Reclamanten over watercompensatie, zelfvoorzienendheid en klimaatadaptatie

De reclamanten vragen waar de watercompensatie plaatsvindt en op welke manier de andere twee onderwerpen tot uiting komen.

Reactie

Als locatie voor de watercompensatie zijn twee opties beschikbaar, beide ongeveer tussen Vijfhuizerweg 805 en 827: de ene aan de noordoostzijde van de Vijfhuizerweg, de andere tussen de Stelling en de Vijfhuizerweg. Welke van de twee het wordt, is onderwerp van overleg tussen het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente.

Wat de zelfvoorzienendheid betreft: de woningen worden geheel elektrisch, dus gasloos uitgevoerd. Op het dak van het complex komen zonnepanelen. Het berekende aantal zonnepanelen zorgt ervoor dat er over een heel jaar evenveel stroom wordt opgewekt als wat wordt verbruikt. Op sommige momenten is de opbrengst van de panelen hoger dan de vraag. Op dat moment wordt die extra stroom aan het energienet geleverd. Als de vraag groter is dan de opbrengst (bijvoorbeeld 's avonds in de winter), wordt stroom vanuit het energienet geleverd. Over een heel jaar gerekend, zijn vraag en aanbod in balans.

Wat klimaatadaptatie betreft, aanvullend op de zo-even gemelde watercompensatie:

Bomen: voor de realisatie van het plan worden ongeveer vijftien bomen gerooid, terwijl in de nieuwe situatie bomen worden geplant op het binnenterrein van het complex en ter plaatse van de groenstrook om het complex heen. De nieuwe aanplant bestaat uit ongeveer twintig bomen, dus meer dan in de huidige situatie.

Water: regenwater vanaf het dak en het binnenterrein wordt deels gebruikt om de door Ymere aan te leggen binnentuin te bewateren. Overtollig regenwater (schoonwater) wordt vanuit het complex apart van vuil rioolwater dat afkomstig van onder andere het sanitair van de woningen, aangeboden aan het rioolstelsel.

Reclamanten met algemene opmerking

De reclamanten vragen zich af of met de gekozen opzet van de nieuwe woningen nog wel sprake is van overeenstemming met de identiteit van Vijfhuizen.

Reactie

Wij zijn van mening dat door de eerder vermelde stedenbouwkundige kenmerken van het nieuwbouwplan in voldoende mate is aangesloten op de eigenheid van deze buurt van Vijfhuizen.

Zienswijze van de omwonende die een aparte brief heeft geschreven (hierna: de reclamant)

De reclamant brengt de hoogte van het plan ter sprake in relatie tot op de eigen woning aangebrachte zonnepanelen, de verkaveling, de doelgroep van de nieuwe woningen, de parkeersituatie en geeft als conclusie dat beter iets ontworpen had kunnen worden wat voldoet aan het geldende bestemmingsplan.

De reclamant over zonnepanelen

De reclamant meent dat door de verhoging van de maximaal toegestane bouwhoogte van 4 meter naar 7 meter, de zonnepanelen op de eigen woning in de schaduw komen te liggen met nadelige functionele en financiële gevolgen.

Reactie

De aanvrager heeft een schaduwberekening laten uitvoeren. Op de geleverde schaduwtekeningen is inzichtelijk gemaakt wat het effect is van de nieuwe woningen op de beschaduwing van met name de woningen ten noordoosten van het plangebied. De tekeningen geven de situatie weer op de 21^e van elke maand van het jaar. Op elke pagina is links de beschaduwing op de relevante woningen aan de Groeneweg te zien op het tijdstip dat er schaduw begint te vallen. Op elke pagina is rechts het tijdstip in beeld gebracht dat de schaduw voorbij is dan wel dat de zon ondergaat, afhankelijk van het jaargetijde.

De energieopbrengst van zonnepanelen hangt onder meer af van de duur en de intensiteit van de inwerking van daglicht in het algemeen en de mate waarin rechtstreeks en onbelemmerd zonlicht schijnt in het bijzonder. Voorts is de ervaring dat de opbrengst van zonnepanelen zich voor meer dan 90% afspeelt tussen 1,5 uur na zonsopkomst en 1,5 uur voor zonsondergang.

Aan de hand van de tekening valt te constateren dat de beschaduwing van de woningen een relatief korte periode per dag is en dat die zich afspeelt in een gevorderd deel van de dag. De berekening c.q. de tekeningenset toont aan dat gedurende het jaar, de schaduw op de daken van woningen aan de Groeneweg door de nieuwbouw nooit meer dan 30 minuten voor zonsondergang zal zijn.

Gebaseerd op deze gegevens is onze verwachting dat nadelige gevolgen voor de opbrengst van energie uit zonnepanelen op daken van omliggende woningen nagenoeg nihil zullen zijn.

In zekere mate laat zich deze situatie vergelijken met wat enkele jaren geleden onderzocht is ter gelegenheid van het bestemmingsplan Hoofddorp Assumburg 2-4, wat betreft de duur van de beschaduwing op het dakvlak van een woning per dag. Bij Assumburg is de nieuwe bebouwing hoger en zijn de beschaduwde woningen verder weg van de nieuwbouw dan in Vijfhuizen, maar die factoren zijn niet relevant voor het verschil in energieopbrengst. Wel een relevante factor is, dat aan de Groeneweg de oriëntatie op de zon ongeveer 30 graden gunstiger is dan bij Assumburg. Bij Assumburg was de uitkomst van het onderzoek en de berekening dat de schaduw maximaal 0,02% van de energieopbrengst zou schelen. De uitkomst van zo'n berekening zou voor de woningen aan de Groeneweg van een vergelijkbare orde zijn.

Onze conclusie: dat is een verwaarloosbaar effect.

De reclamant over de verkaveling

De reclamant geeft aan dat de vorige verkaveling in vijf woonblokjes was verdeeld met tussenliggende groenstroken, die een open en toegankelijke indruk maakte, zoals ook de bebouwing van de vier omringende straten met vrijstaande en twee-onder-een-kaphuizen met

tuinen oogt. De reclamant vindt dat het nieuwe bouwplan met twee L-vormige bouwblokken en twee woonlagen er uit gaat zien als een gesloten bolwerk, dat volkomen uit de toon valt.

Reactie

De vorige verkaveling was onmiskenbaar voorzien van lagere woningen en had een transparanter bebouwingsbeeld. Niettemin vinden wij de nieuwe verkaveling om eerder in het raadsvoorstel vermelde redenen aanvaardbaar.

De reclamant over de parkeersituatie en de doelgroep van de nieuwe woningen

De parkeersituatie in eerste aanleg vindt de reclamant onvoldoende.

En hij vermeldt dat het tot nog toe gebruikte bestemmingsplan tot doel had ouderen in ons dorp te huisvesten. Hij vindt het bezwaarlijk dat dit met de nieuwe versie losgelaten is.

Reactie

In onze reactie op wat de andere reclamanten over deze onderwerpen naar voren hebben gebracht, zijn wij daarop voldoende ingegaan.

Aanvullend merken wij op de doelgroep het volgende op. De reclamant heeft gelijk ten aanzien van de periode 1961 tot 1989. Toen gold voor het plangebied het 'uitbreidingsplan Vijfhuizen' en daarin was de grond bestemd als 'bebouwing voor bejaarden'. Sindsdien geldt er nu het tweede opvolgende bestemmingsplan, waarin ter plaatse een woonbestemming geldt zonder die te begrenzen tot een bepaalde categorie. De hedendaagse categorisering ligt, vanuit ons woonbeleid, meer in de sfeer van huur- en kooprijscategorieën. En in dit geval is het bedoeling er weer sociale huurwoningen terug te laten komen.

De reclamant stelt dat voor de bruikbaarheid van parkeerruimte op straat rekening moet worden gehouden met opritten en op- en afrijdruimte. Wij hebben daarmee rekening gehouden. Voor het overige verwijzen wij naar eerder vermelde overwegingen over deze onderwerpen.

3.3 Wat mag het kosten?

In dit geval is sprake van een 'aangewezen bouwplan', waarvoor het kostenverhaal wettelijk verplicht is. Wij hebben met de stichting Ymere een anterieure overeenkomst gesloten; daarin is ook een paragraaf gewijd aan het verhaal van planschade.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening, grootschalig groen, recreatie en water is eerste aanspreekpunt binnen het college voor het opstellen van het bestemmingsplan.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Zie over communicatie de vorenstaande afweging van de zienswijzen.
De juridische aspecten zijn bij 3.6 vermeld.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?

Procedure na vaststelling

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is de gemeentelijke besluitvorming afgerond.

De Wro bepaalt, dat een ongewijzigd vastgesteld bestemmingsplan binnen twee weken moet worden bekendgemaakt. Na de direct aansluitende inzagetermijn, die tevens beroepstermijn is, is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld. Als tegen het plan wel beroep wordt ingesteld, maar niet binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is gedaan, dan treedt het plan direct na de beroepstermijn in werking.

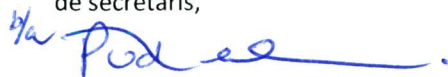
Wij zullen de raad in kennis stellen van de uitspraak van de Raad van State over een eventueel beroep.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

Het plan draagt 35 sociale huurwoningen bij aan invulling van de regionale woningbouwopgave.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,



drs. Carel Brugman

de burgemeester,



Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- verbeelding
- regels met bijlagen
- toelichting met bijlagen



gemeenteraad
Haarlemmermeer

raadsbesluit 2020.0001936

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Vijfhuizen Groeneweg Woudweg

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 25 augustus 2020
nummer 2020.0001936;

besluit:

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. niet in te stemmen met de zienswijzen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
4. het bestemmingsplan Vijfhuizen Groeneweg Woudweg met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGvyfgroewgwoudwg-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde stukken en op grond van de overwegingen genoemd in het raadsvoorstel;
5. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 1 oktober 2020.

De griffier,

De voorzitter,

J. van der Rhee, B.Ha

mevrouw M.H.F. Schuurmans-Wijdeven