

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Haarlemmertrekvaart 34

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Haarlemmertrekvaart 34 heeft van 28 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen. In deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen worden hieronder kort samengevat en van een antwoord voorzien.

Zienswijze 1: bewoners aan de Jan van Ruusbroeclaan

1 Eerdere mondelingen en schriftelijke bezwaren

De indieners van de zienswijze geven aan dat bij de behandeling van de Nota van Uitgangspunten (NvU) in de vergaderingen van de gemeenteraad van 12 oktober en 26 oktober 2023 verschillende punten kenbaar zijn gemaakt. De belangrijkste punten waren:

- De massaliteit van het plan en schade aan de ecologische waarde van het Ganzeneiland.
- De raad heeft in 2020 al een NvU voor het gebied vastgesteld en heeft geen overtuigende reden gegeven waarom de gemeente akkoord zou moeten gaan met de nieuwe NvU.
- De bouw van kanalen, boothuizen en de bouw van een appartement/boothuis en meer villa's zorgt voor geluidsoverlast (over water) en een bebouwd uitzicht. Het woongenot van omwonenden zal in verregaande mate negatief beïnvloed worden.
- Het gebied raakt het groene karakter kwijt en krijgt een 'massale' uitstraling.

Beantwoording: Deze punten, met uitzondering van het 2e punt, worden onder 3 verder toegelicht en zijn daar dan ook van een antwoord voorzien. Ten aanzien van de Nota van Uitgangspunten geldt dat de gemeente met een NvU de randvoorwaarden geeft voor gebiedsontwikkeling. Het staat de gemeenteraad vrij om een nieuwe NvU vast te stellen als blijkt dat in de loop der tijd de uitgangspunten niet meer gelden of niet uitvoerbaar zijn.

2 Raadsvergadering 26 oktober 2023

De indieners van de zienswijze geven aan dat de gemeenteraad bij het vaststellen van de NvU een tweetal voorstellen van omwonenden niet heeft overgenomen.

Beantwoording: Er is geen verplichting tot het overnemen van voorstellen van omwonenden door de gemeenteraad. De opmerking wordt dan ook ter kennisname aangenomen.

3 Zienswijze met toelichting op de bezwaren

3a Algemeen karakter Ganzeneiland aangetast

Volgens de indieners van de zienswijze raakt het gebied het groene karakter kwijt en krijgt het een 'massale' uitstraling. Dit is gezien de klimaateffecten volgens hen niet te verantwoorden.

Beantwoording: In de huidige situatie staat op het westelijk deel van het Ganzeneiland een woning en een botenhuis. Het huidige bestemmingsplan staat echter meer bebouwing toe. Het ontwerp

bestemmingsplan maakt t.o.v. het vigerende bestemmingsplan een andere verdeling mogelijk, maar met een vergelijkbare oppervlakte. De nieuwe situatie ziet op het realiseren van 6 villa's in het groen en een appartementencomplex met 6 woningen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een bouwhoogte van maximaal 10 meter, met een goothoogte van 6 meter mogelijk gemaakt. De bouwhoogte sluit aan op de bestaande bebouwing in de omgeving. Er is daarmee geen sprake van een massale uitstraling.

Het westelijk deel van Ganzeneiland is in de bestaande situatie erg groen, zeker wanneer men vanaf 'buitenaf' (vanaf de Haarlemmertrekvaart of over het water) naar het gebied kijkt. Met het voorliggende bestemmingsplan worden 6 villa's en een appartementencomplex mogelijk gemaakt. In het ontwerp van het appartementenblok is rekening gehouden met de omwonenden aan de Jan van Ruusbroeclaan, zowel in oriëntatie als detaillering. Het gebouw is zodanig geplaatst dat omwonenden tegen de korte (kopse) kant van het gebouw aankijken. Ook zal de materialisatie in donkere kleuren worden uitgevoerd, waardoor deze minder opvalt. Zowel het appartementenblok als de villa's worden in het midden van het plangebied gesitueerd, zodat de randen groen blijven. In het bestemmingsplan is rondom het plangebied een zone van 12 meter met een groenbestemming opgenomen. Hierbinnen zijn geen gebouwen toegestaan. Daarmee wordt het groene uitzicht behouden.

In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt ingegaan op de haalbaarheids- en milieueffecten. Daarin is aangetoond dat de effecten op het klimaat verantwoord zijn.

3b Groenafscherming niet geborgd

Het ontwerpbestemmingsplan biedt volgens de indieners geen garantie dat de huidige groenafscherming van bomen en struiken die zorgt voor de groene uitstraling en voor afscherming van het zicht op de te bouwen woningen geborgd is. Bij het realiseren van de woningen en water in het gebied zal het nu aanwezige groen verdwijnen.

Beantwoording: In het bestemmingsplan is voor de randen van het gebied een groenbestemming opgenomen. Hiermee wordt geregeld dat deze gebieden groen blijven. Dat is inderdaad geen garantie dat de *bestaande* groenstructuur gehandhaafd blijft, maar wel dat de groenstructuur en daarmee de groene uitstraling en afscherming van het gebied geregeld is. In het bij het bestemmingsplan behorende Beeldkwaliteitsplan is de groene zone verder uitgewerkt.

3c Massale bebouwing en overlast

De indieners maken bezwaar tegen de omvang en de hoogte van de nieuwe bebouwing. Daarnaast geven ze aan dat er meer bebouwd oppervlakte zal komen dan in eerdere planvorming.

Beantwoording: De nieuwe situatie maakt meer woningen mogelijk (12 woningen), de totale oppervlakte neemt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan echter niet toe. De toegestane bouwhoogte (van 10 meter) en goothoogte (van 6 meter) zijn vergelijkbaar met de gebouwen in de omgeving. De nieuwbouw komt op een afstand van minimaal 50 meter tot aan de dichtstbijzijnde woning aan de Jan van Ruusbroeclaan. De woningen van de indieners bevinden zich verder weg op meer dan 100 meter afstand tot de eerste woningen.

3d Extra vaarwegen verstoren de fauna nog ingrijpender

De extra vaarwegen die het eiland doorkruisen zorgen ervoor dat niet alleen het nodige groen gaat verdwijnen maar ook de impact op fauna veel groter zal zijn dan alleen bebouwing.

Beantwoording: Een deel van het groen zal plaatsmaken voor water. Het gaat daarbij om bescheiden ingrepen. De bewering m.b.t. de impact op fauna wordt verder niet onderbouwd. In hoofdstuk 4.5 van de toelichting is de impact van het plan op flora en fauna beschreven. Daaruit blijkt niet dat er sprake is van een onevenredige aantasting van flora en fauna.

3e Extra geluidsoverlast

Het extra watervlak t.b.v. het botenhuis zal de geluidsoverlast versterken. De extra bewoning (12 gezinnen) en de extra bezoekers (huurders van de ligplaatsen) zorgen voor de nodige extra verkeer als ook geluidsoverlast voor de omwonenden en voor de nieuwe bewoners zelf. Er zijn zorgen over de geluidswaarnekaatsing van het dak van het appartementencomplex (boothuis).

Beantwoording: De verkeersstoe name vanwege de ontwikkeling is dermate beperkt, dat er, zeker gelet op de afstand van de ontwikkeling tot aan de dichtstbijzijnde woningen, geen geluidsoverlast te verwachten is voor de omgeving.

Daarnaast is met de inrichting rekening gehouden met eventuele waerkaatsing. De watergang richting het botenhuis ligt onder een hoek, zodat waerkaatsing over het water gedempt wordt door de aanwezige begroeiing. Ook een eventuele waerkaatsing van geluid op het dak van het appartementencomplex zal door de aanwezige bomen grotendeels gedempt worden.

3f Verkeerssituatie

De verkeerssituatie langs de Haarlemmertrekvaart is er niet op ingesteld om zoveel extra verkeer (bewoners en huurders ligplaatsen) te verwerken. Tevens is de ontsluiting voor langzaam verkeer bij de entree van het Ganzeneiland minimaal.

Beantwoording: voor het plan is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd (bijlage 3 bij de toelichting). Daaruit blijkt dat de extra verkeersbewegingen vanwege de ontwikkeling (12 woningen en 3 ligplaatsen voor boten) dermate beperkt zijn dat de omringende wegen dit aan kunnen. Het is de wens om de oversteek voor langzaam verkeer te verbeteren. Hierover zijn gesprekken gaande met de wegbeheerder. Dit is echter geen onderdeel van de scope van dit bestemmingsplan.

3g Compensatieregeling sociale woningen nooit onderzocht

Het is de indieners van de zienswijze niet duidelijk waarom de compensatieregeling voor sociale woningen niet is toegepast.

Beantwoording: De compensatieregeling is aan de orde wanneer niet voldaan wordt aan het percentage sociale woningen. Het voorliggende plan voldoet aan de in de woonvisie opgenomen percentages.

3h Advies Groencommissie

De indieners van de zienswijze stellen dat de watergangen het karakter van het eiland, de oevers en de flora/fauna ingrijpend zullen wijzigen en dat er geen overtuigend bewijs aan de hand van adviezen van de Groencommissie is dat de ecologische impact aanvaardbaar is.

Beantwoording: Voor de inrichting heeft de ontwikkelaar een landschapsbureau en -architect ingeschakeld. In het Beeldkwaliteitsplan worden de uitgangspunten voor de inrichting vastgelegd. De adviescommissie Groen en Natuur heeft op zowel de NvU als het Beeldkwaliteitsplan geadviseerd. Ook in de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing. Het is dan ook niet duidelijk welk bewijs de indieners verder verwachten.

3i Overlast en impact bouwperiode en graafwerkzaamheden

De indieners vragen zich af hoe tijdens de bouw en landinrichting de impact op de natuurlijke omgeving en bewoners zal worden beperkt zodat er geen blijvende schade en overlast ontstaat.

Beantwoording: Dit aspect is onderdeel van de vergunningverlening. Op dit moment wijst niets er op dat uitvoering zonder blijvende schade niet mogelijk zou zijn.

4 Verzoek aan Raad

De indieners van de zienswijze geven aan dat indien het ontwerpbestemmingsplan in de huidige vorm wordt vastgesteld ze beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in zullen stellen.

Beantwoording: dit wordt ter kennisname aangenomen.

Zienswijze 2: bewoners aan de President Kennedylaan

Kort gezegd zijn de indieners van de zienswijze van mening dat het gebied het groen karakter kwijtraakt en het een 'massale' uitstraling zal krijgen, volkomen anders dan de uitstraling van de directe omgeving en de huidige landschappelijke/groenwaarde.

Groenwaarde

1. De oever aan de overkant van het Oegstgeester kanaal heeft een unieke natuurwaarde onder ander door de vele bomen die er staan. Uit het ontwerp blijkt dat er een aantal bomen gekapt zullen worden en er aanzienlijke verdunning van de huidige groenvoorziening zal plaatsvinden.

Beantwoording: De natuurwaarde van de oever wordt geborgd doordat de groenstrook langs het kanaal in het bestemmingsplan als Groen is bestemd en niet als tuin. Hierdoor blijft zowel de ecologische waarde van dit gebied als ook het groene karakter in stand. Wel zal er enig onderhoud aan het bestaande groen moeten plaatsvinden Daar waar bomen verdwijnen zal dit gecompenseerd worden. Overigens is het al dan niet kappen van bomen niet iets wat in een bestemmingsplan wordt geregeld. Indien het noodzakelijk blijkt om enkele bomen te kappen dan zal hiervoor een omgevingsvergunning worden aangevraagd, waartegen dan bezwaar en beroepsmogelijkheid zal open staan.

2. Op geen enkele wijze blijkt uit het ontwerp bestemmingsplan dat de huidige groenafscherming van bomen en struiken die zorgt voor de groene uitstraling en voor afscherming van het zicht op de te bouwen woningen vanuit het Oegstgeester kanaal geborgd is.

Beantwoording: In het bestemmingsplan is voor de randen van het gebied een groenbestemming opgenomen. Hiermee wordt geregeld dat deze gebieden groen blijven. Daarmee is de groene uitstraling en afscherming van het gebied geborgd. Overigens geldt voor een deel van de oever aan de zuidzijde (dus tegenover de woningen van de indieners van de zienswijze) dat hier in de huidige situatie geen bomen staan en er daarmee van een huidige afscherming geen sprake is. Eventuele verdichting van het groen langs het Oegstgeesterkanaal is mogelijk. Dit gaat echter wel ten koste van de mogelijkheid om hier een ecologische oever te maken.

3. Op geen enkele wijze is er in het ontwerpbestemmingsplan of door de projectontwikkelaar voorzien in het herplaatsen van bomen die tijdens het bouwproces verdwijnen.

Beantwoording: Het al dan niet kappen van bomen vormt geen onderdeel van een bestemmingsplan. Indien van toepassing zal voor het kappen van bomen een omgevingsvergunning moeten worden

aangevraagd. Bij de inhoudelijke beoordeling van die vergunning komt ook een eventuele herplantplicht aan de orde. Dit besluit kent een separate bezwaar- en beroepsmogelijkheid.

4. De extra vaarwegen die het eiland doorkruisen zullen voorts ervoor zorgen dat het daar nu aanwezige groen gaat verdwijnen en niet op die plaatsen kan worden vervangen.

Beantwoording: Een deel van het groen zal plaatsmaken voor water, het gaat daarbij om bescheiden ingrepen. Er zal een gevarieerder aanbod van natuur ontstaan op het eiland, zowel nat als droog. De watergangen worden daarnaast zo vormgegeven dat zo weinig mogelijk direct zicht op de bebouwing op het eiland ontstaat. Om tegemoet te komen aan bezwaren van omwonenden zijn de watergangen aangepast. Daarbij is de toegang van twee boothuizen verplaatst naar de Leidse bocht zodat hier bestaand groen en bestaande bomen behouden kunnen blijven en het zicht op de nieuwe bebouwing beperkt is. In het ontwerpbestemmingsplan is deze aanpassing reeds meegenomen. Daarmee zijn deze ingrepen ruimtelijk acceptabel.

Massaliteit

5. Omdat de bouwoppervlakte nu over meerdere percelen wordt verdeeld, zal in totaal meer kubieke meter worden bebouwd, en daarbij dus massalere bebouwing. In het bestemmingsplan wordt over 6 meter goot en 10 meter nok hoogte gesproken, dat is aanzienlijk hoger dan de bestaande bebouwing en ook veel hoger dan de aangrenzende bebouwing. Een aantal van deze hogere woningen komt dan ook nog dichterbij de onze woningen te staan dan in het huidige bestemmingsplan voorzien was.

Beantwoording: De nieuwe situatie maakt meer woningen mogelijk. Zoals eerder aangegeven neemt de totale oppervlakte ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan niet toe. De toegestane bouwhoogte (van 10 meter) en goothoogte (van 6 meter) zijn vergelijkbaar met de gebouwen in de omgeving. Van een massaal plan is dan ook geen sprake. De nieuwbouw komt op een afstand van minimaal 80 meter tot aan de woningen aan de President Kennedylaan. Daarmee zal de impact van het plan op de bewoners aan de President Kennedylaan beperkt zijn.

Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtelijke wijzigingen

Daarnaast zijn de volgende ambtelijke wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- De reacties van de overlegpartners (3.1.1 Bro) zijn verwerkt en hebben geleid tot enkele wijzigingen in de regels en toelichting. De aanpassingen zijn beschreven in de paragraaf vooroverleg (paragraaf 7.2).
- De ingekomen zienswijzen zijn opgenomen in de paragraaf vooroverleg (paragraaf 7.3) en in de Nota zienswijzen.
- In de regels is een voorwaardelijke verplichting voor geluid toegevoegd (artikel 7.3.3).
- Het Beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de regels toegevoegd.
- Het akoestisch onderzoek is aangevuld.
- De AERIUS-berekening is geactualiseerd.