[redacted]

23 december 2025

[redacted]

ZIENSWIJZE wijziging Omgevingsplan gemeente Haarlemmermeer/Jan van Gentstraat 119a tot en met 123k in Badhoevedorp

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens [redacted] wonende aan [redacted] dien ik hierbij – tijdig – een zienswijze in gericht tegen het ontwerp-TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Badhoevedorp Jan van Gentstraat 119a tot en met 123k (hierna: het ontwerpplan).

Volgens de bekendmaking in het Gemeenteblad kunnen zienswijzen tot en met 25 december 2025 worden ingediend. Gelet hierop is de zienswijze tijdig ingediend.

Inleiding

1. Cliënt is bewoner van [redacted] Cliënt onderkent dat herontwikkeling van de onderhavige locatie aan de Jan van Gentstraat op zichzelf wenselijk is. Cliënt meent echter dat aan het



ontwerpplan meerdere gebreken kleven. In de kern is de beoogde ontwikkeling te grootschalig op een te klein grondoppervlak en is bij het ontwerp van de ontwikkeling onvoldoende rekening gehouden met de belangen van cliënt. Cliënt erkent dat de gemeente Haarlemmermeer staat voor een grote bouwopgave, maar merkt op dat desondanks sprake moet zijn van een verantwoorde stedenbouwkundige ontwikkeling, waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dat verband geldt dat de raad bij de beoordeling of een plan in overeenstemming is met het criterium van evenwichtige toedeling van functies aan locaties alle betrokken belangen gemotiveerd en integraal dient af te wegen, waaronder het woon- en leefklimaat van de omgeving.

2. Cliënt heeft in de huidige situatie veel privacy in zijn tuin en wenst dat te behouden. De bebouwing die met het ontwerpplan wordt beoogd is weliswaar verder van zijn perceel geprojecteerd dan de bebouwing die nu is toegestaan, maar cliënt wijst erop dat de nieuwe functie wonen een wezenlijk andere functie is dan de huidige bedrijvigheid. Cliënt vreest dat als gevolg van de komst van nieuwe, gestapelde woningen er een situatie zal ontstaan dat er vanuit de hoger gelegen woningen inkijk op zijn perceel en in het bijzonder in zijn tuin zal zijn. Dit leidt tot een inbreuk op zijn privacy.

3. Het ontwerpplan maakt niet duidelijk hoe de toekomstige woningen ontworpen zullen worden. Van een beeldkwaliteitsplan is geen sprake. Cliënt heeft van de ontwikkelaar (delen van) het voorlopig ontwerp van het beoogde nieuwbouwplan kunnen zien. Hieruit blijkt dat het beoogde gebouw aan de Jan van Gentstraat (genaamd 'blok A') aan de zuidoostkant - dus richting perceel van cliënt - is voorzien van minimale gevelopeningen voor wat betreft de verdieping. Dat is enerzijds een geruststelling voor cliënt. Anderzijds wordt opgemerkt dat er geen enkele waarborg is dat het gebouw ook daadwerkelijk zo zal worden gerealiseerd. Er zou tenminste een voorwaardelijke verplichting in het plan moeten worden opgenomen om te borgen dat de zuidoost-gevel van het beoogde gebouw aan de Jan van Gentstraat wordt uitgevoerd en in standgehouden met minimale gevelopeningen.



4. Voor het beoogde blok C geldt dat de zuidoostzijde is geprojecteerd richting het perceel van cliënt. Op het voorlopig ontwerp van de ontwikkelaar is te zien dat deze zijde is voorzien van ramen, balkondeuren en balkons. Van minimale gevelopeningen is hier geen sprake. Ondanks dat de afstand van de zuidoost-gevel van blok C tot aan het perceel van cliënt circa 45 meter bedraagt, vreest cliënt toch dat met name de komst van de hoger gelegen, gestapelde woningen met balkons tot een inbreuk op zijn privacy bij gebruik van zijn tuin zal leiden.

5. Cliënt spreekt de voorkeur uit voor grondgebonden bebouwing in plaats van gestapelde bebouwing. Ten aanzien van blok C wordt opgemerkt dat in het ontwerpplan een maximale bouwhoogte van 16,5 meter is voorzien. Dit betekent dat er een woongebouw van 5 bouwlagen kan worden gerealiseerd. Naar het oordeel van cliënt is een dergelijke bouwhoogte niet passend in de omgeving. De vraag komt op welke stedenbouwkundige overwegingen aan de bouwhoogte van 16,5 meter ten grondslag liggen. In de toelichting van het ontwerpplan wordt verwezen naar het 'Ruimtelijk functioneel kader voor transformatie van bedrijvigheid naar woningbouw'. Cliënt is overigens alleen bekend met een conceptversie van dit Ruimtelijk functioneel kader van januari 2021.

6. In het Ruimtelijke functioneel kader wordt voor de onderhavige locatie uitgegaan van 3 tot 4 bouwlagen. Een gebouw met 5 bouwlagen komt niet voor in het Ruimtelijk functioneel kader. Een onderbouwing voor een gebouw met 5 bouwlagen (dan wel een toegestane hoogte van 16,5 meter) kan dus niet worden gebaseerd op het Ruimtelijk functioneel kader. Integendeel, uitgangspunt van het Ruimtelijk functioneel kader is om bebouwing binnen de invloedssfeer van de dijkzone onder de nok van de dijkbebouwing te houden. Onderhavig project ligt binnen de invloedssfeer van de dijkzone. De enkele stelling in de toelichting van het ontwerpplan dat het plangebied op enige afstand van de dijkzone ligt is niet voldoende om van een belangrijk uitgangspunt van het ruimtelijk functioneel kader te kunnen afwijken.



7. De stellingen in de toelichting bij het ontwerpplan dat de beoogde bouwhoogtes aansluiten bij bouwhoogtes in de omgeving en passend zijn binnen het dorpse karakter van Badhoevedorp worden evenmin gedeeld. Cliënt wijst erop dat in de directe omgeving van het plangebied voornamelijk rijenwoningen staan met een maximum bouwhoogte van 9 meter. Samenvattend, naar het oordeel van cliënt stuit een gebouwdeel met een maximaal toegestane bouwhoogte van 16,5 meter op stedenbouwkundige en ruimtelijke bezwaren en maakt dit inbreuk op zijn woon- en leefklimaat.

8. De minimale gevelopeningen in de gevel van blok A lijken te zijn ingegeven door het advies van de Veiligheidsregio (p. 30 toelichting):

   "Er kan worden uitgegaan dat de toekomstige bewoners en bezoekers zelfredzame personen zijn. Om de zelfredzaamheid van toekomstige bewoners en bezoekers van het plangebied te bevorderen zijn de nieuwe gebouwen zoveel mogelijk op afstand van de buisleiding geprojecteerd. Daarnaast worden er gevels met minimale openingen toegepast aan de zijde van de buisleidingen en zijn er voldoende (nood)uitgangen aan de zijde bij de buisleiding vandaan in het ontwerp op genomen en zijn er voldoende vluchtwegen van de buisleiding af gericht."

   Gelet hierop is het onduidelijk waarom blok A wel (deels) is voorzien van minimale gevelopeningen, maar blok C niet. De afstand van blok A en C tot aan de buisleiding is namelijk vergelijkbaar. Cliënt verzoekt om hierover opheldering te verschaffen.

9. In het kader van externe veiligheid komt de vraag op of voldoende onderzoek naar het plaatsgebonden risico en (de toename van) het groepsrisico heeft plaatsgevonden. Uit de toelichting bij het ontwerpplan volgt dat het plangebied als gevolg van het buisleidingstelsel binnen het aandachtsgebied voor externe veiligheid ligt. De beoogde woningen zijn volgens de toelichting buiten de 100% letaliteitszone geprojecteerd. De beoogde woningen liggen echter nog steeds binnen het aandachtsgebied. Van een voorschriftengebied is niet gebleken. Bij het ontwerpplan is geen onderzoek naar het



aspect externe veiligheid gevoegd. Het advies van de Veiligheidsregio is evenmin als bijlage bij het ontwerpplan raadpleegbaar. Cliënt verzoekt u om dit aspect in ogenschouw te nemen bij verdere planvorming.

10. Cliënt onderschrift op zichzelf het uitgangspunt van klimaatadaptief bouwen. Tegelijkertijd lijkt dit aspect nog niet voldoende te zijn onderzocht en geborgd. Het Waterhuishoudingsplan adviseert bijvoorbeeld om de waterbergende wegfundering verder uit te werken. Verder geeft het Waterhuishoudingsplan aan dat meer inzicht nodig is in de grondwatersituatie in het projectgebied. Cliënt verzoekt in dit verband om ook onderzoek te doen naar de gevolgen van het plan voor de grondwatersituatie van zijn perceel.

11. De planregels van het ontwerpplan schrijven geen voorwaardelijke verplichting inzake waterbergende maatregelen voor, zoals de aanleg van waterpasserede parkeerplaatsen en de waterbergende wegfundering. Er is ook niet gebleken dat voor de gemeente Haarlemmermeer een Hemelwaterverordening geldt, de toelichting zegt hier althans niets over. De vraag komt dan ook op in hoeverre het treffen van de waterbergende maatregelen geborgd zal zijn.

12. Tenslotte wijs ik namens cliënt op het feit dat de planregel van artikel 11.1 onder a van het ontwerpplan (binnenplanse omgevingsplanactiviteit) in strijd is met de rechtszekerheid. Een op voorhand toegestane overschrijding van de maatvoering van 10%, die niet ziet op afwijkingen van het plan zelf maar enkel op de definitieve uitmeting in het kader van de voorbereiding van de bouw is veel te fors. Een onderbouwing of toelichting over nut en noodzaak van deze regel ontbreekt.



13. Client verzoekt uw raad om met inachtneming van de zienswijze het plan te heroverwegen en het TAM omgevingsplan niet vast te stellen.







