Nota van zienswijzen
TAM-omgevingsplan Jan van Gentstraat 119a t/m 123k, Badhoevedorp

A. Procedure
B. Beoordeling zienswijzen

Bijlage: geanonimiseerde zienswijzen

A. Procedure

Het ontwerp-TAM-omgevingsplan *Badhoevedorp – Jan van Gentstraat 119a t/m 123k* is opgesteld op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet. Daarbij is gebruik gemaakt van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM-IMRO).

Het ontwerpbesluit heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is de gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen overeenkomstig artikel 16.23 van de Omgevingswet en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.
Binnen de termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn ontvankelijk verklaard en inhoudelijk beoordeeld. Naar aanleiding van de zienswijze zijn enkele wijzigingen in het plan aangebracht. Het betreft:

1. Het toevoegen van het advies van de Veiligheidsregio Kennemerland en het 'Advies Externe Veiligheid' van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied aan de bijlagen bij het vaststellingsbesluit.
2. Het aanvullen van paragraaf 6.8 Externe veiligheid in de toelichting van het TAM-omgevingsplan. In deze paragraaf wordt gemotiveerd waarom het treffen van aanvullende bouwkundige maatregelen, zoals opgenomen in het Bbl voor voorschriftengebieden, in dit geval niet noodzakelijk wordt geacht.
3. Het toevoegen van de gebiedsaanduiding 'geluidzone – bedrijven' op de verbeelding en in de regels, waarmee (extra) wordt geborgd dat op deze gronden geen geluidgevoelige objecten zijn toegestaan.
4. Het toevoegen van de 'Quickscan geluid industrie – Gasinstallatie Jan van Gentstraat Badhoevedorp' aan de bijlagen bij het vaststellingsbesluit. In dit onderzoek is geconcludeerd dat de realisatie van de nieuwe woningen geen belemmering in de bedrijfsvoering voor het gasdrukmeet- en regelstation oplevert. Deze resultaten worden verwerkt in paragraaf 6.3 Geluid in de toelichting van het TAM-omgevingsplan.

Deze wijzigingen zijn naar hun aard niet zodanig dat sprake is van een wezenlijk ander plan dan het ontwerp-TAM-omgevingsplan dat ter inzage heeft gelegen. De aard, omvang en ruimtelijke hoofdopzet van het plan blijven ongewijzigd. Na deze aanpassingen blijft het plan in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in de Omgevingswet. Er is daarom geen aanleiding om het ontwerp opnieuw ter inzage te leggen.
Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan door de gemeenteraad staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend, alsmede voor belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend.
Het vastgestelde TAM-omgevingsplan maakt na bekendmaking deel uit van het omgevingsplan van de gemeente Haarlemmermeer.

B. Beoordeling zienswijzen

Samenvatting van de zienswijze
De zienswijze richt zich hoofdzakelijk op de volgende punten:

- Aantasting van privacy door inkijk vanuit de nieuwe appartementen, met name vanuit blok A en blok C.
- De bouwhoogte van blok C (16,5 m / 5 bouwlagen) is volgens reclamant stedenbouwkundig onaanvaardbaar.
- Onvoldoende onderbouwing van externe veiligheid in relatie tot de nabijgelegen gasleiding en het gasontvangststation.
- Onvoldoende onderzoek en juridische borging van klimaatadaptieve en waterbergende maatregelen.
- Onvoldoende rechtszekerheid door de 10% afwijkingsregel in de planregels.

Reclamant 1

1. Belangen reclamant
Reclamant onderschrijft het belang van herontwikkeling van de locatie Jan van Gentstraat, maar stelt dat het ontwerpplan te grootschalig is voor het beschikbare grondoppervlak en dat bij de planvorming onvoldoende rekening is gehouden met zijn belangen, in het bijzonder het woon- en leefklimaat en de privacy.

Reactie gemeente
Het plan is getoetst aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en daarbij alle relevante belangen, waaronder het woon- en leefklimaat van de omgeving, integraal afgewogen. De specifieke punten uit de zienswijze worden hierna afzonderlijk en inhoudelijk behandeld.

2.Privacy en inkijk
Reclamant vreest aantasting van de privacy door inkijk vanuit ramen en balkons van de nieuwe woongebouwen, met name in zijn tuin.

Uit het plan volgt dat:

- Blok A op circa 40 meter afstand van het perceel van indiener is gesitueerd;
- Blok C op circa 45 meter afstand van het perceel van indiener is gesitueerd;
- Tussen het perceel van indiener en de nieuwbouw zich een groene zone en het Liander-terrein bevinden.

Reactie gemeente
Bij de beoordeling van de gevolgen voor privacy geldt dat het realiseren van nieuwe bebouwing in een stedelijke omgeving kan leiden tot enige verandering in zichtrelaties en daarmee tot een zekere mate van inkijk. Dit betekent echter niet automatisch dat sprake is van een **onevenredige aantasting van de privacy**. Van belang is of het plan, gelet op de afstand, situering, hoogte, en de planologische context, leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

De appartementenblokken worden gesitueerd op respectievelijk circa **40 meter** (Blok A) en circa **45 meter** (Blok C) van het perceel van reclamant. Deze afstanden zijn in een stedelijke omgeving ruimtelijk aanzienlijk en beperken de mate van directe inkijk.
Daarbij is van belang dat reclamant niet rechtstreeks uitkijkt op de gevels van de appartementenblokken, maar dat de bebouwing zijdelings ten opzichte van zijn perceel is gepositioneerd. Hierdoor is geen sprake van een situatie waarbij de woningen direct tegenover elkaar worden gerealiseerd, wat doorgaans een grotere privacy-impact heeft.

De mogelijke inkijk vanuit de appartementen richt zich daarmee niet primair op de woning van reclamant, maar betreft hooguit een beperkte mate van zicht op (delen van) de tuin. Gelet op de afstand en de oriëntatie is deze inkijk beperkt.

De huidige planologische situatie is relevant voor de beoordeling van de privacy-impact. Op basis van de geldende bestemming **'Bedrijven'** is bedrijfsbebouwing toegestaan tot een bouwhoogte van **12 meter**. Daarmee is in de bestaande planologische situatie reeds rekening te houden met bebouwing van substantiële omvang en hoogte, passend bij een bedrijventerrein-/bedrijfsmatige context.
Hoewel wonen een ander gebruiksprofiel kent dan bedrijven, is de beoordeling van privacy in planologische zin primair gericht op de vraag of het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast. Gelet op de afstand en situering is daarvan geen sprake. Daarnaast wordt opgemerkt dat de inkijk naar verwachting mede wordt beperkt door bestaande erfafscheidingen, beplanting en de gebruikelijke inrichting van tuinen in stedelijk gebied.

De gemeente onderkent dat het plan kan leiden tot een beperkte vermindering van privacybeleving in de tuin van reclamant. Deze vermindering is echter, gelet op:

- de **relatief grote afstanden** (circa 40 en 45 meter),
- de **zijdelingse situering** (geen directe tegenoverliggende inkijk),
- en de **bestaande planologische mogelijkheid** van bedrijfsbebouwing tot 12 meter, niet zodanig dat het woon- en leefklimaat van reclamant **onevenredig** wordt aangetast.

Daarbij is meegewogen dat de ontwikkeling voorziet in een ruimtelijk gewenste herontwikkeling en dat in een stedelijke omgeving een zekere mate van veranderende zichtrelaties inherent is aan nieuwe bebouwing. Er bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht.
De gemeente is daarom van oordeel dat geen sprake is van een **onevenredige aantasting van de privacy**.

De zienswijze geeft daarom geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Deze zienswijze is ongegrond.

3. Voorwaardelijke verplichting
Reclamant stelt dat het ontwerpplan onvoldoende duidelijk maakt hoe de toekomstige woningen worden vormgegeven. Reclamant geeft aan dat hij (delen van) een voorlopig ontwerp heeft ingezien, waaruit zou blijken dat de zuidoostgevel van het gebouw aan de Jan van Gentstraat (blok A) is voorzien van minimale gevelopeningen op de verdieping. Reclamant verzoekt om een voorwaardelijke verplichting op te nemen om te borgen dat deze gevel ook daadwerkelijk met minimale gevelopeningen wordt uitgevoerd en in stand gehouden.

Reactie gemeente
Het omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan) biedt primair een planologisch-juridisch kader. Het plan is bedoeld om vast te leggen wat ruimtelijk aanvaardbaar is, niet om de architectonische uitwerking tot op gevelniveau vast te zetten.
De door reclamant bedoelde uitwerking betreft een (voorlopig) ontwerp van de ontwikkelaar. Een dergelijk ontwerp is niet het juridisch toetsingskader voor het plan en vormt ook geen verplicht onderdeel van de planregels. Het opnemen van een verplichting over het aantal of type gevelopeningen is daarom niet noodzakelijk voor een goede ruimtelijke ordening.

Voor zover reclamant vreest voor aantasting van zijn privacy door inkijk vanuit het beoogde appartementengebouw, merkt de gemeente op dat:

- de situering en oriëntatie van het bouwvlak zodanig zijn dat er geen sprake is van een directe en structurele inkijksituatie richting het perceel van reclamant;
- de afstand tussen de beoogde bebouwing en het perceel van reclamant zodanig is dat eventuele zichtrelaties niet onevenredig zijn;
- inkijk in een stedelijke woonomgeving in zekere mate onvermijdelijk is en behoort tot het normale maatschappelijk risico.

Een voorwaardelijke verplichting is een zwaar juridisch instrument en wordt alleen ingezet als dit noodzakelijk en proportioneel is om ruimtelijke aanvaardbaarheid te borgen. In dit geval is daarvan geen sprake, omdat:

- de privacy van reclamant planologisch al voldoende is gewaarborgd door de gekozen situering en afstanden;
- het plan niet hoeft te sturen op architectonische detaillering zoals raamopeningen per gevel;
- een verplichting om gevelopeningen “minimaal” te houden in de praktijk bovendien moeilijk handhaafbaar is;

De gemeente ziet vanuit het oogpunt van privacy en inkijk geen ruimtelijke noodzaak om in het plan een voorwaardelijke verplichting op te nemen die het aantal of de omvang van gevelopeningen in de zuidoostgevel van blok A vastlegt. Het plan biedt voldoende waarborgen voor een aanvaardbare woon- en leefomgeving.

De zienswijze geeft daarom geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Deze zienswijze is ongegrond.

4. Privacy en inkijk
Voor het beoogde blok C geldt dat de zuidoostzijde is geprojecteerd richting het perceel van cliënt. 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.

Reactie gemeente
Zie motivering punt 2.
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Deze zienswijze is ongegrond.

5. Bouwhoogte
Reclamant stelt dat hij de voorkeur geeft aan grondgebonden bebouwing in plaats van gestapelde bebouwing. Reclamant geeft aan dat op basis van het ontwerpplan voor blok C een maximale bouwhoogte van 16,5 meter mogelijk is, hetgeen neerkomt op een woongebouw van circa vijf bouwlagen. Volgens reclamant past deze bouwhoogte niet in de omgeving. Tevens vraagt reclamant welke stedenbouwkundige overwegingen aan deze bouwhoogte ten grondslag liggen. In de toelichting wordt verwezen naar het “Ruimtelijk functioneel kader voor transformatie van bedrijvigheid naar woningbouw”. Reclamant geeft aan alleen bekend te zijn met een conceptversie uit januari 2021.

Reactie gemeente
De keuze voor grondgebonden of gestapelde woningbouw betreft in de eerste plaats een stedenbouwkundige afweging, waarbij meerdere belangen worden betrokken, waaronder de gewenste ruimtelijke structuur, de woningbehoefte en een zorgvuldig ruimtegebruik.

Voor de locatie aan de Jan van Gentstraat is beoordeeld dat appartementenbouw met een maximale bouwhoogte van 16,5 meter stedenbouwkundig aanvaardbaar is. De ligging van het plangebied en de transformatieopgave bieden ruimte om hier verdichting toe te passen en een onderscheidend woonmilieu toe te voegen. Daarbij is relevant dat het plangebied een overgang vormt van de bestaande (voormalige) bedrijfsbebouwing naar een woonomgeving, waarbij met groen en openbare ruimte een zorgvuldige inpassing wordt gerealiseerd.

De maximale bouwhoogte van 16,5 meter is gebaseerd op de volgende stedenbouwkundige overwegingen:
1. Woningbehoefte en passend woningtype
In Badhoevedorp bestaat behoefte aan woningen in het segment dat met name via gestapelde bouw kan worden gerealiseerd. Het plan draagt bij aan de benodigde woningvoorraad en aan een gedifferentieerd aanbod.
2. Ruimtelijke inpassing en overgang
Door de gekozen opzet (met groenstructuren en een speel-/verblijfsruimte als overgang) wordt de nieuwe bebouwing zorgvuldig ingepast ten opzichte van de omliggende woonbuurten. De hoogte is daarmee stedenbouwkundig verantwoord en leidt niet tot een onevenredige aantasting van de omgeving.
3. Differentiatie noord-/zuidzijde Jan van Gentstraat In het plan is nadrukkelijk rekening gehouden met het verschil tussen de noord- en zuidzijde van de Jan van Gentstraat. Aan de noordzijde is vanwege de ligging dichter bij (en deels in de invloedssfeer van) de dijk een meer terughoudende bouwhoogte passend. Aan de zuidzijde is, gelet op de ligging en de ruimte in het gebied, juist meer mogelijkheid om appartementen toe te voegen.
4. Aansluiting bij het Ruimtelijk functioneel kader De verdeling van woningtypen en bouwhoogten in het voorliggende plan is een stedenbouwkundige uitwerking die past binnen de kaders en richting die in het Ruimtelijk functioneel kader zijn beschreven. Dat reclamant alleen bekend is met een conceptversie van januari 2021, maakt niet dat het plan daardoor onvoldoende is onderbouwd. De gemeente heeft op basis van de actuele beleidsmatige en stedenbouwkundige afwegingen beoordeeld dat de gekozen bouwhoogte aanvaardbaar is.

Conclusie
De gemeente is van oordeel dat de maximale bouwhoogte van 16,5 meter voor blok C stedenbouwkundig passend en aanvaardbaar is en dat de ontwikkeling zorgvuldig is ingepast in de omgeving. De voorkeur van reclamant voor uitsluitend grondgebonden woningen vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

De zienswijze geeft daarom geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Deze zienswijze is ongegrond.

6. Ruimtelijke functioneel kader (stedenbouwkundige onderbouwing)
Reclamant stelt dat het bouwplan niet in overeenstemming is met het Ruimtelijk functioneel kader, omdat daarin voor de onderhavige locatie wordt uitgegaan van 3 tot 4 bouwlagen. Een gebouw met 5 bouwlagen (circa 16,5 meter) zou volgens reclamant niet passen binnen dit kader. Daarnaast wijst reclamant erop dat het Ruimtelijk functioneel kader als uitgangspunt heeft om bebouwing binnen de invloedssfeer van de dijkzone onder de nok van de dijkbebouwing te houden. Reclamant stelt dat het plangebied binnen deze invloedssfeer ligt en dat onvoldoende is gemotiveerd waarom hiervan wordt afgeweken.

Reactie gemeente
De zienswijze geeft aanleiding om de relatie tussen het bouwplan en het Ruimtelijk functioneel kader nader toe te lichten.
Het Ruimtelijk functioneel kader is een beleidsdocument dat richting geeft aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Het kader vormt een onderlegger bij planvorming, maar is niet één-op-één juridisch bindend zoals planregels dat zijn. Bij de verdere uitwerking van een plan wordt beoordeeld of de ontwikkeling, gelet op de locatie en de ruimtelijke context, ruimtelijk aanvaardbaar is.
In het Ruimtelijk functioneel kader wordt voor de locatie uitgegaan van 3 tot 4 bouwlagen. In de planuitwerking is gekozen voor een differentiatie in bouwhoogtes en een opzet waarbij rekening is gehouden met de ligging ten opzichte van de dijkzone. Daarbij is nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen de noord- en zuidzijde van de Jan van Gentstraat:

• Noordzijde: ligt dichter bij (of in) de invloedssfeer van de dijk; hier dient de bebouwing lager te blijven.
• Zuidzijde: hier is, gelet op de ruimtelijke mogelijkheden en afstand tot de dijkzone, ruimte om appartementen toe te voegen.

Deze differentiatie sluit aan bij het uitgangspunt uit het Ruimtelijk functioneel kader om zorgvuldig om te gaan met bebouwing in de invloedssfeer van de dijk.
De verdeling van woningen en bouwhoogten in het voorliggende plan is een variant op het voorbeeld uit het Ruimtelijk functioneel kader. In de planuitwerking is aan de straatzijde van de Jan van Gentstraat gekozen voor drie bouwlagen in plaats van vier bouwlagen zoals in het kader is genoemd. Daarmee wordt juist invulling gegeven aan het principe van een lagere maat en schaal richting de gevoelige randen.

De gekozen bouwhoogteverdeling wordt ruimtelijk passend geacht vanwege de afstand tussen de appartementenbebouwing en de dijkzone, en de afstand tot de bestaande woningbouw en de Antoniushoeve. Door deze situering en opbouw is sprake van een geleidelijke overgang in maat en schaal en blijft het plan stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De zienswijze geeft daarom geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

De zienswijze is ongegrond.

7. Bouwhoogte en aansluiting omgeving
Reclamant stelt dat de in de toelichting opgenomen onderbouwing dat de beoogde bouwhoogtes aansluiten bij de bouwhoogtes in de omgeving en passen binnen het dorpse karakter van Badhoevedorp niet wordt gedeeld. In de directe omgeving zouden voornamelijk rijwoningen aanwezig zijn met een maximale bouwhoogte van circa 9 meter. Reclamant acht een bouwdeel met een maximale bouwhoogte van 16,5 meter stedenbouwkundig en ruimtelijk niet passend en vreest een aantasting van het woon- en leefklimaat.

Reactie gemeente
Hoewel in de nabijgelegen woonstraten rijwoningen aanwezig zijn met een lagere bouwhoogte, bestaat de omgeving van de projectlocatie niet uitsluitend uit laagbouw. In Badhoevedorp komen op meerdere locaties appartementengebouwen voor. In en rond het centrum zijn gebouwen aanwezig van vijf tot zes woonlagen. Daarnaast bevinden zich in woonbuurten verzorgings- en woongebouwen met bouwhoogtes variërend van drie tot vijf lagen. Ook in de omgeving van de projectlocatie (onder meer aan de Meidoornweg en ten oosten van Schuilhoeve) staan flats van vier tot vijf bouwlagen. Hierdoor is een woongebouw van meerdere lagen op deze locatie ruimtelijk voorstelbaar.

Daarbij is relevant dat binnen het plan een gedifferentieerde bouwhoogte wordt toegepast. Aan de straatzijde van de Jan van Gentstraat is gekozen voor een lagere bebouwing (drie bouwlagen), passend bij de schaal van de directe woonomgeving. De hogere bouwdelen zijn zodanig gesitueerd dat sprake is van voldoende afstand tot de bestaande woonbebouwing. Ook is aan de noordwestzijde ruimte aanwezig door de ligging van een speel- en groenzone, waardoor een geleidelijke overgang in schaal ontstaat.

Ten slotte is bij de situering van de gebouwen rekening gehouden met de effecten op de omgeving. De appartementengebouwen zijn zo gepositioneerd dat effecten op het gebied van bezonning en privacy (inkijk) op omliggende woningen worden beperkt. Gelet hierop is sprake van een aanvaardbare inpassing en wordt het woon- en leefklimaat van omwonenden niet onevenredig aangetast.

Conclusie
De bouwhoogtes zijn passend binnen de ruimtelijke context en stedenbouwkundig zorgvuldig gemotiveerd.

De zienswijze geeft daarom geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Deze zienswijze is ongegrond.

8. Gevelopeningen
Reclamant stelt dat de minimale gevelopeningen in de gevel van blok A lijken te zijn ingegeven door het advies van de Veiligheidsregio om de zelfredzaamheid te bevorderen (o.a. bouwen op afstand van de buisleiding, gevels met minimale opening aan de zijde van de buisleidingen en voldoende vluchtmogelijkheden.
Reclamant vindt 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 vergelijkbaar. Cliënt verzoekt om opheldering.

Reactie gemeente
In de signaleringskaart externe veiligheid is te zien dat het plangebied binnen het aandachtsgebied van de buisleiding ligt en (deels) binnen de 100% letaliteitscontour. Er is advies uitgebracht door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied en door de Veiligheidsregio Kennemerland. Deze adviezen zijn betrokken bij de planuitwerking. Daarbij geldt dat de bouwblokken een verschillende situering, oriëntatie en gevelindeling hebben ten opzichte van het leidingtracé. Om die reden is de gevelopbouw aan de zijde van de buisleiding niet één-op-één vergelijkbaar. Voor blok A is aan de zijde van de buisleiding gekozen voor een kopgevel zonder gevelopeningen. Blok C ligt aan de buitenkant van het aandachtgebied, waar geen maatregelen nodig zijn. In paragraaf 3.8 van de toelichting van het TAM-omgevingsplan is dit nader gemotiveerd.

Conclusie: paragraaf 6.8 Externe veiligheid in de toelichting van het TAM-omgevingsplan wordt aangevuld.

9. Externe veiligheid (gasleiding en gasontvangststation)
De indiener wijst erop dat het plangebied binnen een aandachtsgebied voor externe veiligheid ligt en dat het advies van de Veiligheidsregio niet als bijlage bij het ontwerpplan is gevoegd.

Reactie gemeente
De adviezen van de Veiligheidsregio Kennemerland en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied worden als bijlage bij het vaststellingsbesluit toegevoegd. Geadviseerd wordt om een voorschriftengebied vast te leggen waarbinnen aanvullende bouwkundige maatregelen gelden of hier onderbouwd van af te wijken. In paragraaf 3.8 van de toelichting van het TAM-omgevingsplan is gemotiveerd waarom deze aanvullende bouwkundige maatregelen niet noodzakelijk worden geacht.

Conclusie: De adviezen van de Veiligheidsregio Kennemerland en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied worden alsnog als bijlage bij het vaststellingsbesluit gevoegd. Tevens wordt paragraaf 6.8 Externe veiligheid in de toelichting van het TAM-omgevingsplan aangevuld.

10. Water en klimaatadaptatie
Reclamant onderschrijft het uitgangspunt van klimaatadaptief bouwen, maar stelt dat dit aspect nog onvoldoende is onderzocht en geborgd. In het Waterhuishoudingsplan wordt geadviseerd om de waterbergende wegfundering verder uit te werken en wordt aangegeven dat meer inzicht nodig is in de grondwatersituatie in het projectgebied. Reclamant verzoekt om aanvullend onderzoek naar de gevolgen van het plan voor de grondwatersituatie van zijn perceel.

Reactie gemeente
De gemeente deelt het uitgangspunt dat klimaatadaptief bouwen en een zorgvuldige waterhuishouding van belang zijn.
In het kader van de planvorming is een Waterhuishoudingsplan opgesteld. Hierin is aangegeven dat voor de verdere uitwerking van maatregelen, zoals de waterbergende wegfundering, nadere detaillering en onderzoek in de vervolgfase noodzakelijk is.

Het feit dat aanvullend onderzoek en nadere uitwerking nodig zijn, betekent echter niet dat het plan vanuit waterhuishoudkundig oogpunt niet uitvoerbaar is. De verdere technische uitwerking van maatregelen en de exacte dimensionering daarvan vindt plaats in de fase van vergunningverlening en uitvoering. Daarbij geldt dat maatregelen moeten voldoen aan de geldende eisen en uitgangspunten van de waterbeheerder.

Voor het deel van het terrein dat in particulier eigendom blijft, wordt drainage toegepast om het grondwater op het gewenste niveau te houden. In het Waterhuishoudingsplan is tevens opgenomen dat monitoring van de grondwaterstanden onderdeel kan zijn van de verdere uitwerking. Het verzoek van reclamant om aanvullend inzicht in de grondwatersituatie (ook op zijn perceel) wordt daarom betrokken bij de verdere planuitwerking door initiatiefnemer, in afstemming met de betrokken partijen.

Conclusie
Klimaatadaptieve maatregelen en waterhuishoudkundige aspecten worden in de vervolgfase nader uitgewerkt en geborgd via de vergunningverlening en uitvoering.

De zienswijze geeft daarom geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Deze zienswijze is ongegrond.

11. Waterbergende maatregelen / borging
De reclamant stelt dat in de planregels geen voorwaardelijke verplichting is opgenomen voor waterbergende maatregelen, zoals waterpasserende parkeerplaatsen en een waterbergende wegfundering. Ook vraagt reclamant zich af in hoeverre hiermee is geborgd dat de waterbergende maatregelen daadwerkelijk worden getroffen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Haarlemmermeer is het gemeentelijk klimaatadaptatiebeleid van toepassing. Dit beleid bevat uitgangspunten en voorwaarden voor het vasthouden en bergen van hemelwater binnen het plangebied. Deze voorwaarden dienen door de initiatiefnemer bij de verdere uitwerking van het plan te worden betrokken.

De concrete technische uitwerking van waterbergende maatregelen (zoals de wijze van infiltratie, waterpasserende verharding en eventuele aanvullende voorzieningen) betreft echter een uitvoeringsaspect. Dit wordt in de vervolgfase verder uitgewerkt en getoetst binnen de daarvoor aangewezen procedures, waaronder de uitwerking van het civieltechnisch ontwerp en de benodigde vergunningverlening. Daarmee is voldoende geborgd dat bij de realisatie van het plan passende maatregelen worden getroffen om wateroverlast te voorkomen en het hemelwater op een verantwoorde wijze te verwerken.

Een aanvullende voorwaardelijke verplichting in de planregels wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

De zienswijze geeft daarom geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Deze zienswijze is ongegrond.

12. 10 % afwijkingsregel
Reclamant stelt dat de planregel van artikel 11.1 onder a (binnenplanse omgevingsplanactiviteit) in strijd is met de rechtszekerheid, omdat daarin een overschrijding van maatvoeringen met 10% is toegestaan. Volgens reclamant is dit te ruim en ontbreekt een onderbouwing van nut en noodzaak.

Reactie gemeente
De gemeente volgt dit standpunt niet. De betreffende bepaling is een gebruikelijke flexibiliteitsregel in bestemmingsplannen/omgevingsplanregels en is bedoeld om beperkte afwijkingen mogelijk te maken die kunnen ontstaan bij de technische uitwerking van het bouwplan, zoals maatverschillen door nadere uitmeting, detaillering of constructieve keuzes. Dit voorkomt dat bij kleine afwijkingen direct een separate, zwaardere procedure noodzakelijk is, terwijl de ruimtelijke gevolgen in de praktijk beperkt kunnen zijn.
Daarbij geldt dat de afwijkingsmogelijkheid niet automatisch betekent dat een overschrijding altijd wordt toegestaan. Het betreft een bevoegdheid, waarbij per geval wordt beoordeeld of sprake is van een aanvaardbare ruimtelijke situatie. Hierbij worden onder meer de effecten op de omgeving betrokken, zoals stedenbouwkundig beeld, privacy, bezonning, verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen. Indien een overschrijding leidt tot een onevenredige aantasting van belangen van omwonenden, kan van deze bevoegdheid geen gebruik worden gemaakt.

De gemeente is daarom van oordeel dat de regel voldoende duidelijk en begrensd is en niet in strijd is met de rechtszekerheid.

De zienswijze geeft daarom geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Deze zienswijze is ongegrond.

Reclamant 2
Liander verzoekt om het gasdrukmeet- en regelstation en de directe omgeving in het TAM-omgevingsplan te voorzien van een passend beperkingengebied, zodat de aanwezigheid van het station voor derden zichtbaar is en veiligheidsafstanden ook in de toekomst worden geborgd. Hoewel de veiligheidsafstanden uit het BAL (tabel 4.421) volgens Liander correct zijn opgenomen, ontbreekt volgens Liander de planologische borging van een geluidscontour van 25 meter (geen kwetsbare gebouwen/locaties binnen die contour) in de planregels en ontbreekt een geluidsonderbouwing in de plantoelichting. Daardoor kan volgens Liander niet worden gesteld dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en zijn hun bestaande rechten onvoldoende geborgd.

Reactie gemeente
Liander is eigenaar van twee gasdrukmeet- en regelstations aan de Jan van Gentstraat 121 en 121A te Badhoevedorp. De stations liggen aan de rand van het plangebied en Liander is daarmee belanghebbend. De veiligheidsafstanden behorend bij tabel 4.421 zijn in het ontwerp TAM-omgevingsplan reeds correct verwerkt.
Liander geeft aan dat binnen de geluidscontour van 25 meter geen kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. De gemeente gaat ervan uit dat geluidgevoelige objecten wordt bedoeld in plaats van kwetsbare objecten. De woonbestemmingen binnen het plangebied liggen op meer dan 25 meter afstand van het gasdrukmeet- en regelstation. De gronden binnen 25 meter afstand van het gasdrukmeet- en regelstation hebben de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. Geluidgevoelige objecten zijn niet toegestaan binnen de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. Met een toe te voegen gebiedsaanduiding 'geluidzone – bedrijven' op de verbeelding en in de regels wordt dit extra geborgd. Er is geluidonderzoek uitgevoerd (Quickscan geluid industrie – Gasinstallatie Jan van Gentstraat Badhoevedorp) waaruit volgt dat de realisatie van de nieuwe woningen geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van het gasdrukmeet- en regelstation.

Conclusie
De zienswijze is deels gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van de planregels, verbeelding en de plantoelichting op dit onderdeel.

Conclusie reclamant 1:

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan.

1. Het aanvullen van paragraaf 6.8 Externe veiligheid in de toelichting van het TAM-omgevingsplan. In deze paragraaf wordt gemotiveerd waarom het treffen van aanvullende bouwkundige maatregelen, zoals opgenomen in het Bbl voor voorschriftengebieden, in dit geval niet noodzakelijk wordt geacht.
2. Het toevoegen van de adviezen van de Veiligheidsregio en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied aan de bijlagen bij het vaststellingsbesluit.

Na deze aanpassingen blijft het plan in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in de Omgevingswet.

Conclusie reclamant 2:

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan.

1. Het toevoegen van de gebiedsaanduiding 'geluidzone – bedrijven' op de verbeelding en in de regels, waarmee (extra) wordt geborgd dat op deze gronden geen geluidgevoelige objecten zijn toegestaan.
2. Het toevoegen van de 'Quickscan geluid industrie – Gasinstallatie Jan van Gentstraat Badhoevedorp' aan de bijlagen bij het vaststellingsbesluit. In dit onderzoek is geconcludeerd dat de realisatie van de nieuwe woningen geen belemmering in de bedrijfsvoering voor het gasdrukmeet- en regelstation oplevert. Deze resultaten worden verwerkt in paragraaf 6.3 Geluid in de toelichting van het TAM-omgevingsplan.

Na deze aanpassingen blijft het plan in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in de Omgevingswet.