

Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijzen en beantwoording van zienswijzen
op het

Bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer deelgebied 2 Oost'

Aalsmeer, 30 januari 2024

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer deelgebied 2 Oost' heeft van 15 september tot en met 26 oktober 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 5 ontvankelijke zienswijzen op het bestemmingsplan ingekomen.

Wijze van beantwoording

In het navolgende worden de zienswijzen op volgorde van datum van binnenkomst behandeld. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de punten uit de zienswijzen/reacties in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het voorstel met indien van toepassing een korte toelichting daarop.

De indiener (hierna reclamant), ontvangt het totaaloverzicht inclusief eventuele bijlage(n).

Samenvatting ingediende zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording zienswijzen per punt	Plan-aanpassing
Reclamant 1, bij brief op 18 oktober 2023		
1. De reclamanten zijn het niet eens met de gehanteerde uitgangspunten van de in paragraaf 7.1.2 van de toelichting beschreven bezonningsstudie, voor zover het om het voormalige schoolgebouw aan de Machineweg gaat. Alleen het klaslokaal aan de straatzijde zou zijn beoordeeld omdat daar gewoond wordt. Door de reclamanten wordt genoemd dat het voorste lokaal niet de woonkamer betreft waardoor zij het niet eens zijn met de gekozen meetpunten. Indien andere of meerdere meetpunten zouden zijn gehanteerd, ook bij de andere woonruimtes, dan zou er volgens de reclamanten een grotere vermindering van bezonning plaatsvinden dan nu is weergegeven.	<p>In het kader van het bestemmingsplan is door Bezonningsingenieur.nl een bezonningsonderzoek uitgevoerd voor Machineweg 14 t/m 38 en Aalsmeerderweg 201 t/m 211. Daarbij is op meerdere tijdstippen en op verschillende dagen gekeken naar de verschillen in schaduw tussen de huidige situatie en de toekomstige situatie. Om e.e.a. te kwantificeren is getoetst aan de lichte TNO-norm. Deze gaat uit van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.</p> <p>Dat alleen het klaslokaal aan de straatzijde zou zijn beoordeeld is niet juist. Weliswaar is alleen deze ruimte getoetst aan de TNO-norm maar dat laat onverlet dat ook de schaduw op de zuidoostelijke gevel inzichtelijk is gemaakt en is beoordeeld. Zoals ook in de conclusie is aangegeven is bij vrijwel de hele zuidoostgevel, waar de 3 voormalige lokalen zijn georiënteerd, meer dan 2 uur bezonning mogelijk. Dit geldt zowel voor de bestaande situatie als de toekomstige situatie, zoals ook blijkt uit de weergegeven afbeeldingen in de bijlage van het bezonningsonderzoek.</p> <p>In de bestaande situatie bevindt zich zowel ten zuidoosten als ten zuidwesten van de voormalige school al bebouwing. Zoals blijkt uit de bezonningsstudie leidt de nieuwbouw tot extra schaduw maar deze toename is beperkt tot een deel van de dag. Het gebouw ondervindt ook in de toekomstige situatie nog voldoende zon.</p>	Nee
2. Het huidige dak van het voormalige schoolgebouw leent zich goed voor zonnepanelen. Door de toename aan schaduw is het dak minder geschikt en dat leidt tot schade.	Uit de bezonningsstudie blijkt dat het dak van het voormalige schoolgebouw als gevolg van de nieuwbouw eerder schaduw zal ondervinden dan in de bestaande situatie maar evengoed ontvang het dak gedurende een belangrijk deel van de dag zon. Eventuele toekomstige zonnepanelen kunnen ook na realisatie van de nieuwbouw goed functioneren.	Nee
3. De reclamanten vrezen minder zonlicht en meer overlast door de beoogde bedrijvigheid (geluid, koplampen, inkijk) en daarmee een nadelig effect op het woongenot. Alhoewel de burens bijna allemaal gecompenseerd worden door een uitbreiding van hun tuin door een gereduceerde grondprijs hebben de reclamanten geen vergelijkbare compensatie aangeboden gekregen terwijl er dicht op hun perceel en de (achterste) woonruimte wordt gebouwd. Daarom	Het perceel van de voormalige school betreft een afwijkende situatie door de diepte van zowel het perceel als het gebouw. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de bebouwingssituatie en het gebruik van de voormalige school doordat de nieuwbouw op circa 3 meter afstand van de tuingrens wordt gebouwd en er aan de zijde van het voormalige schoolgebouw een lagere bouwhoogte (maximaal 4,5 meter) is toegestaan. Ook is rekening gehouden met milieuzonering doordat in de nabijheid geen overlastgevende activiteiten zijn toegestaan.	Nee

<p>wordt aan de gemeente verzocht om zich zowel flexibel als communicatief op te stellen richting eventueel geïnteresseerde projectontwikkelaars die plannen hebben voor de herontwikkeling, zodat de kans dat deze onvoorziene last die op de schouders van de reclamanten blijft rusten, in elk geval zo klein mogelijk wordt.</p>		
Reclamant 2, bij e-mail van 25 oktober 2023		
<p>1. De reclamanten zijn tegen de routing vanuit het plangebied langs de Machineweg. Gepleit wordt voor een doodlopende straat, eventueel een eerder besproken keerlus.</p>	<p>De planning is dat de kruising Aalsmeerderweg-Machineweg in 2025 gereconstrueerd gaat worden. In het ontwerp van deze kruising is een aansluiting van de ventweg bij de Machineweg meegenomen. Over dit ontwerp is eerder al een verkeersbesluit genomen.</p> <p>Het voorliggende bestemmingsplan gaat ter plaatse van de ventweg uit van een verkeersbestemming maar de inrichting van deze weg wordt niet bepaald door het bestemmingsplan.</p> <p>Voor wat betreft het plangebied kan niet worden gegarandeerd dat de nieuwe aansluiting van de ventweg bij de Machineweg op de nieuwe structuur in deelgebied 2 Oost al is gerealiseerd in 2025. Aangezien het kinderdagverblijf op zijn vroegst medio 2026 naar de nieuwbouw in de Oosteindedriehoek verhuist zal de aanleg van de weg over het terrein van het kinderdagverblijf pas na die tijd plaatsvinden. De ventweg moet dus in eerste instantie conform de plannen van de reconstructie Aalsmeerderweg-Machineweg worden aangesloten, omdat er nog geen alternatief is.</p>	Nee
<p>2. Daarnaast vrezen de reclamanten door de hoogte van de nieuwbouw minder zon te ontvangen in de tuin, zoals blijkt uit de gemeten zonopbrengst). Dit heeft direct invloed op de hoeveelheid stroom die de reclamanten kunnen opwekken met hun zonnepanelen. Verzocht wordt om een compensatie.</p>	<p>Bij de planvorming voor de nieuwbouw is rekening gehouden met de ligging nabij de tuinen van de bestaande woningen aan de Machineweg. De nieuwbouw dient namelijk op minimaal circa 3 meter afstand van de achterste perceelgrenzen te worden gebouwd en de maximum bouwhoogte bedraagt aan deze zijde 4,5 meter. Doordat er in de bestaande situatie echter geen sprake is van bebouwing zal er gedurende een deel van de dag een schaduwtoename n een deel van de achtertuin plaatsvinden. Een groot deel van de dag ondervindt de tuin van de reclamanten echter nog wel gewoon schaduw. De toename aan schaduw wordt daarmee aanvaardbaar geacht.</p> <p>Voor eventuele tegemoetkoming in planschade bestaat een afzonderlijke procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Indien de reclamanten van oordeel zijn dat het bestemmingsplan tot een</p>	Nee

	<p>waardevermindering leidt dan kunnen zij, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, ingevolge artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade indienen. De planschadeprocedure staat los van de bestemmingsplanprocedure.</p>	
Reclamant 3, bij e-mail van 26 oktober 2023		
<p>1. De reclamanten verwachten dat van de huidige ventweg langs de Machineweg een éénrichtingsweg wordt gemaakt. De reclamanten pleiten echter voor een doodlopende weg/keerlus. De huidige weg is niet ingericht op (veel) verkeer. De bewoners geven elkaar nu de ruimte terwijl het kinderdagverblijf aan bezoekers vraagt om via de Hoge Dijk te rijden omdat de huidige weg niet meer verkeer aankan. De woningen liggen direct aan de weg en er is geen stoep of fietspad waardoor in geval van doorgaand verkeer onveilige situaties gaan ontstaan. De aansluiting op de beoogde rotonde met de Aalsmeerderweg is wat de reclamanten betreft verre van ideaal en ontsluiting via de Samoaweg zou veel logischer zijn. Ook omdat er meer verkeersbewegingen gaan ontstaan als gevolg van het bebouwen van diverse plekken in de omgeving.</p>	<p>De zienswijze van de reclamanten is vergelijkbaar met de zienswijze van reclamanten 2. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van opmerking 1 van reclamanten 2.</p>	Nee
Reclamant 4, bij brief binnengekomen op 26 oktober 2023		
<p>1. De reclamant heeft het vermoeden dat de ventweg van de Machineweg éénrichtingsverkeer gaat worden en vraagt of dit klopt. Ook is de reclamant benieuwd wat de verkeersintensiteit gaat worden en welke maatregelen er zullen worden getroffen om te voorkomen dat (1) zwaar verkeer dit deel van de Machineweg gaat belasten, (2) dit deel van de Machineweg een sluiproute wordt en (3) de verkeersveiligheid verdwijnt aangezien er nu geen stoep aanwezig is. Volgens de waarneming van de reclamant is de huidige verkeerslichtenregeling niet geschikt voor een ontsluitingsweg dus de vraag is hoe de gemeente hiermee om gaat.</p>	<p>De zienswijze van de reclamanten is vergelijkbaar met de zienswijze van reclamanten 2. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van opmerking 1 van reclamanten 2.</p>	Nee

2. De reclamant is benieuwd hoe de gemeente er voor gaat zorgen dat de afwatering aan de achterkant van het perceel adequaat functioneert.	De gebiedsontwikkelaar Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling BV (GPAG BV) zal zorgdragen voor een goed functionerende afwatering aan de achterzijde van Machineweg 14. Parallel aan de noordwestelijke zijde van de kavel van Machineweg 14 zal in opdracht van de gemeente Aalsmeer een nieuwe watergang worden aangelegd door GPAG BV. Deze watergang maakt onderdeel uit van de nieuw te realiseren waterstructuur in deelgebied 2, die zorgt voor voldoende waterberging, die aansluit op bestaande watergangen en die afstroomt richting het gemaal aan de Machinetocht. Aan de achterzijde van het perceel Machineweg 14 zal de afwatering van het terrein op deze nieuwe watergang plaatsvinden. Mogelijk zal er tussentijds als gevolg van de fasering in de uitvoering van werkzaamheden een tijdelijke oplossing nodig zijn t.b.v. de afwatering van het terrein. GPAG BV zal in contact treden met de bewoner(s) van Machineweg 14 over de werkzaamheden en de manier van afwatering.	Nee
3. Het verzoek is om schriftelijk te bevestigen dat de reclamant geen schade zal lijden als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Eventuele schadekosten zouden op de gemeente moeten kunnen worden verhaald.	Eventuele bouwschade betreft een private verantwoordelijkheid van de aannemer die het werk gaat uitvoeren. Het is gebruikelijk dat de ontwikkelende partij voorafgaand aan de bouw opnames laat maken van de bestaande situatie. Bij eventuele schade kan de verzekering van de aannemer worden aangesproken.	Nee
4. Met betrekking tot het hekwerk langs het perceel van reclamant wil de reclamant dat deze aan de voor-, zij- en achterzijde het perceel afsluit zodat het perceel niet toegankelijk is voor derden. Voorwaarde voor het plaatsen van een dergelijk hekwerk is dat dit enkel gebeurt na inspraak en goedkeuring van de reclamant.	Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor eventuele afscherming van hun perceel ten opzichte van het openbaar toegankelijk gebied of naastgelegen percelen.	Nee
5. De reclamant wenst gegevens met betrekking tot gecumuleerde geluidsoverlast te ontvangen.	Voor de nieuwe woningen is conform de Wet geluidhinder een onderzoek naar gecumuleerde geluidsbelasting uitgevoerd, zoals ook is aangegeven in paragraaf 7.5 van de toelichting en in bijlage 2 bij de toelichting. Er is geen aanleiding om een dergelijk onderzoek uit te voeren voor bestaande woningen. Er is namelijk als gevolg van dit bestemmingsplan geen sprake van de aanleg of aanpassing van een gezoneerde weg nabij de woning van de reclamant. Ter plaatse van het bedrijfskavel ten westen van het perceel van de reclamant is rekening gehouden met milieuzonering doordat in de nabijheid geen overlastgevende activiteiten zijn toegestaan.	Nee

Reclamant 5, bij brief binnengekomen op 9 oktober 2023		
<p>1. Het ter inzage liggende bestemmingsplan is voorzien van een bezonningsonderzoek bijlage 14. Deze heeft als opmaakdatum 2 februari 2023, deze is niet overeenkomstig met de gestelde indicatieve proefverkaveling voor het te her ontwikkelen deel van het plangebied, zoals opgenomen onder 2.2 Ruimtelijke en functionele aspecten planontwikkeling. Er is een bezonningstudie beschikbaar met opmaakdatum 28 juli 2023, deze is opgemaakt voor de woningen 14 t/m 18 aan de Machineweg. Deze is wel overeenkomstig de proefverkaveling. Graag deze bezonningsstudie doorvoeren voor alle betrokken woningen gelegen aan de Machineweg.</p>	<p>Uit deze studie van 2 februari 2023 blijkt dat ruimschoots meer dan 2 uur bezonning mogelijk is in zowel de bestaande als de geplande situatie. Bij uw woning wordt bestaande bebouwing gesloopt en nieuwe bebouwing op een grotere afstand van uw woning toegestaan. Hierdoor zal de bezonningsduur op uw woning licht toenemen.</p> <p>Aanvullend hebben wij in de toelichting (bladzijde 92) aangegeven dat ten opzichte van de uitgevoerde bezonningsstudie er inmiddels voor de nieuwbouw achter Machineweg 14 en 16 wordt uitgegaan van een lagere bouwhoogte voor de nieuwbouw (4,5 meter in plaats van 9,0 en deels 9 meter in plaats van 12 meter). Deze verlaging van de bouwhoogtes ten opzichte van de onderzochte situatie heeft een positief effect op de achtergevels.</p> <p>Op basis van het rapport van 2 februari 2023 kunnen wij daarom concluderen dat er geen onaanvaardbare verslechtering van de bestaande leefomgeving zal plaatsvinden.</p>	<p>Nee</p>
<p>2. De onder 2.2 ruimtelijke en functionele aspecten planontwikkeling aangegeven bouwhoogtes liggende ten oosten van de Samoaweg en grenzend aan de tuinkavels/ woningen van de Machineweg met een maximumhoogte van 12 meter aan de Samoaweg vind ik ontoelaatbaar. De voorgenomen energietransitie, de beoogde al dan niet door de overheid gestuurde besparing op gebruik van gas en/of andere fossiele brandstoffen geeft dat wij eerder en meer zijn toegewezen op het plaatsen van PV dan wel PW- panelen. Dat houdt in dat ik mijn volledige dakoppervlak zo optimaal als mogelijk willen moet blijven/gaan benutten. Zeker in de koudere en vochtige maanden. Het uitgangspunt (in tegenstelling tot lichte bezonningsnorm-TNO) wat betreft de maximale hoogte zou moeten zijn dat; Gedurende het gehele jaar tot het moment van zonsondergang het direct aanwezige en volledig zonlicht op het gehele wzw gelegen pannendak valt. Lopende van goothoogte tot aan de nok.</p>	<p>Uit de schaduwstudie blijkt dat er bij de betreffende woning alleen aan het einde van de dag sprake is van een toename van schaduw als gevolg van de beoogde nieuwbouw. Over de gehele dag gezien ondervindt het dakoppervlak van de woning van de reclamant meer dan voldoende zon. Zie verder de beantwoording onder punt 1.</p> <p>Over de hoogte van de nieuwe bebouwing en de afstand van deze bebouwing tot aan de bestaande woningen heeft afstemming met de omwonenden plaatsgevonden en hebben tot een invulling geleid die ons inziens aanvaardbaar is.</p>	<p>Nee</p>
<p>3. Er is onvoldoende of beter gezegd geen aandacht besteed aan verandering cq toename van geluidsoverlast al dan niet direct of indirect(weerkaatsing) veroorzaakt door vliegverkeer.</p>	<p>In het Luchthavenindelingbesluit (LIB) is aangegeven binnen welk gebied er beperkingen gelden met betrekking tot bebouwing. De ontwikkellocatie in het bestemmingsplan Green Park Aalsmeer deelgebied 2 Oost valt binnen het beperkingengebied 4. De contouren van de gronden 4 zijn gebaseerd op de 58</p>	<p>Nee</p>

<p>Hierbij gaat het om de invloed of toename overlast met betrekking tot de woonlint gelegen aan de Machineweg. De toegestane indeling/ verkaveling, bouwhoogtes, bouwvormen zijn belangrijke aspecten om te toetsen en te vermelden voordat een bestemmingsplan goedgekeurd kan worden. Dit staat nog geheel los van de uiteindelijke te gebruiken bouwmaterialen. Het bestemmingsplan graag na aanpassing en voorzien van een geluidsbelastingkaart (huidige/ nieuwe situatie) opnieuw aanbieden.</p>	<p>dB(A) L_{den}-contour (de ruimtelijke equivalent van de 35 Ke-contour). Bij vaststelling van de ligging van deze contouren en ook bij vaststelling van de geluidscontouren is geen rekening gehouden met bebouwing. De realisatie van gebouwen in het plan heeft geen invloed op de ligging van deze contouren en is mogelijk binnen de regels van het LIB.</p> <p>Wel kan sprake zijn van kortstondig hogere niveaus bij passage van een vliegtuig indien men zich direct naast een gebouw bevindt.</p> <p>De hoogte van het gebouw heeft geen invloed op het geluidsniveau.</p> <p>De geluidsbelasting vanwege het vliegverkeer wordt uitgedrukt in de L_{den} en L_{night} waarde. Dit is een jaargemiddelde waarde. Omdat bij passage van een vliegtuig slecht zeer kort invloed wordt ondervonden vanwege eventuele reflecties, is het effect op de gemiddelde geluidsbelasting zeer beperkt.</p>	
---	--	--