

Nota van Beantwoording

Beantwoording van ontvangen zienswijzen op het

Ontwerpbestemmingplan Oosteindedriehoek, -exploitatieplan, -besluit Wet geluidhinder en concept beeldkwaliteitplan

Aalsmeer, mei 2023

Inleiding
Deze nota van beantwoording wordt gehanteerd voor de beantwoording van de ontvangen zienswijzen op de ter inzage gelegde stukken betreffende de gebiedsontwikkeling 'Oosteindedriehoek'.

Van 23 december 2022 tot en met 2 februari 2023 hebben de ontwerpbesluiten met de bijbehorende bijlagen ter inzage gelegen. Op 16 januari 2023 heeft van 19.00 uur tot 21.00 uur in het raadhuis een inloopavond plaatsgevonden. Tijdens deze avond konden belangstellenden nadere informatie verkrijgen over het plan. Over de ter inzage gelegde stukken zijn 16 zienswijzen schriftelijk naar voren gebracht, waarvan er één, bij brief ontvangen d.d. 15 mei 2023, is ingetrokken. Met een aantal reclamanten heeft de portefeuillehouder een gesprek gevoerd, veelal op de betreffende locatie. Deze gesprekken zijn ingegeven door de wens van reclamanten dan wel de behoefte vanuit de gemeente om een mondelinge toelichting te verkrijgen op de ontvangen zienswijzen of om nadere informatie te verstrekken aan reclamanten.

Hierna wordt de inhoud van de zienswijzen (samengevat) weergegeven en voorzien van een antwoord.

Wijze van beantwoording
De ingediende zienswijzen zijn hierna weergegeven. Links staat naast de nummering een (beknopte) opsomming van de punten uit de zienswijzen en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het project met, indien van toepassing, een korte toelichting daarop. De indieners van de zienswijzen ontvangen het totaaloverzicht inclusief eventuele bijlagen.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze	Plan-aanpassing
1.	Zienwijze overhandigd d.d. 17 januari 2023 en ingetrokken bij brief ontvangen d.d. 15 mei 2023		
2.	Per e-mail ontvangen op 18 januari 2023		
a.	Reclamant vindt het plan er qua ontwerp mooi uitzien, maar heeft bezwaar tegen de verdeling van woningen en dan met name de "betaalbare" woningen. De gemeente zou zorgen voor meer betaalbare woningen, maar dit uit zich niet in de plannen. Maar liefst 45% van de woningen valt onder de dure categorie. De overige woningen (55%) zit daaronder en is verdeeld over onder andere sociale huur en middeldure koop. Volgens de ontwikkelaar zal een middeldure koopwoning naar verwachting rond de € 340.000 tot € 380.000 euro gaan kosten. Dit soort bedragen zijn totaal onbereikbaar voor mensen die een modaal of zelfs iets boven modaal salaris verdienen. Er zit een enorm gat tussen de sociale huur en de overige huur- en koopwoningen, waar vele mensen in terecht zullen komen. Ik vrees dat het op deze manier onmogelijk wordt voor een groot deel van de bewoners van Aalsmeer om in de gemeente te blijven wonen. Ik hoop dat u nog ruimte ziet om het aanbod in woningen te heroverwegen.	Zoals wij in onze Woonagenda 2020 hebben beschreven, streven wij naar een betaalbare woning voor iedereen. De opgaven die daar op korte termijn uit voortvloeien zijn het vergroten van de sociale woningvoorraad en het toevoegen van nieuwe woningen in het middensegment. Met dit laatste wordt ook de doorstroming vanuit het lagere segment bewerkstelligd. Wij realiseren ons dat wij met dit plan niet de gehele Aalsmeerse huisvestingsproblematiek kunnen oplossen, maar het plan levert daaraan wel een belangrijke bijdrage. Het voorziet in 213 sociale huurwoningen (25%) en 256 woningen in het middeldure segment (30%).	Nee
3.	Per e-mail ontvangen op 18 januari 2023		
a.	In het stedenbouwkundigplan is een groenstrook/park opgenomen grenzend aan de Vlinderweg in de bestaande woonwijk Nieuw Oosteinde. In deze groenstrook zou een sportveld, voetbalveld, wijkvoorziening, bankjes, kinderboerderij of daghoreca moet worden gerealiseerd. Dit is alleen leuk voor mensen die niet in de directe omgeving wonen. Iedereen die rond deze groenstrook woont of komt te wonen, gaat te maken krijgen met (geluid)overlast overdag en in de avond/nachturen. Daarmee wordt het woongenot van direct omwonenden aangetast. In de bestaande	Op 19 april 2023 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen reclamant, de reclamanten onder 4 en de portefeuillehouder. Wij danken reclamanten voor hun hieraan verleende medewerking. Het plan voorziet in de aanleg van een wijkpark op de overgang van Oosteindedriehoek naar Nieuw Oosteinde. Aan de oostrand van Nieuw Oosteinde is momenteel relatief weinig groen en weinig ruimte om te spelen. Het park geeft de bewoners een plek om te wandelen en te spelen in een natuurlijke omgeving. Verblijfs- en speelplekken voor alle leeftijden zorgen voor plezier en ontspanning. Het park is omringd door water en de oevers worden zo natuurlijk mogelijk ingericht. Het park integreert een al bestaande groenopstand, waardoor al snel een volwassen uitstraling aanwezig is. De afwisseling van bomengroepen geeft dit park een	Nee

	woonwijk Nieuw Oosteinde is ook terug te zien dat op pleinen en speeltuinen overlast bestaat van hangjongeren. Prima om een groenstrook te plaatsen tussen de bestaande en nieuwe woonwijk, maar maak daar een eiland van dat niet toegankelijk is voor mensen. Een andere invulling zou een natuurstrook kunnen zijn, wat goed is voor vogels en insecten en een prachtige groene uitstraling heeft.	diversiteit van ruimtes. Het algemene beeld is hier natuurlijk, ruig en ecologisch met een afwisseling van open plekken en dichtere beplanting. In dit park is ruimte gereserveerd voor een eventuele kleinschalige wijkvoorziening. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan een voorziening voor daghoreca in combinatie met een speelplek of kinderboerderij. De inrichting van het park en het karakter van de wijkvoorziening staan vooralsnog niet vast. Dat is een bewuste keuze. De definitieve inrichting van het park wordt onderwerp van een participatietraject met de bestaande inwoners van Nieuw Oosteinde en de nieuwe inwoners van de Oosteindedriehoek. In het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan worden enkele suggesties beschreven. Indien het park onverhoopt tot (geluid)overlast zou leiden, dan kunnen in het kader van de openbare orde daartegen maatregelen worden getroffen in combinatie met een adequate handhaving. Op voorhand denken wij dat met een goede inrichting van het park (geluid)overlast kan worden voorkomen.	
4.	Per e-mail ontvangen op 27 januari 2023		
a.	Reclamanten brengen hun e-mail van 11 juli 2021 in als zienswijzen tegen de ontwerpbesluiten. Zij vinden het heel belangrijk dat als buffer tussen de oude en nieuwe woonwijk een brede bomenrij of ecologisch groen wordt aangelegd. Hierdoor ontstaat een afscheiding en een groene rustzone tussen de oude en de nieuwe wijk, waar beide wijken profijt van hebben.	Reclamanten verwijzen naar hun eerdere, tegen het concept van de Startnotitie, naar voren gebrachte reactie. In dat kader verwijzen wij naar de Nota van Beantwoording die met de Startnotitie door de gemeenteraad is vastgesteld. Voor de inrichting van het wijkpark verwijzen wij naar ons antwoord onder 3a.	Nee
b.	Uit het concept beeldkwaliteitsplan maken reclamanten op dat er een brug wordt gebouwd t.b.v. het langzaam verkeer en de hulpdiensten ter hoogte van Vlinderweg 45/47. Op dit moment is de straat al (te) smal voor auto's en langzaam verkeer (met name fietsers) tegelijk, wat regelmatig tot onveilige situaties leidt. Reclamanten willen graag worden betrokken bij de opzet en inrichting van de ontsluiting tussen de wijken.	De brug ter hoogte van Vlinderweg 45/47 wordt voorzien van een uitneembare paal, waarbij de brug alleen in geval van nood wordt gebruikt door nood- en hulpdiensten. De brug wordt verder, net als de brug ter hoogte van Vlinderweg 11/13, uitsluitend gebruikt voor langzaam verkeer en ook daartoe ingericht. Het is dus niet mogelijk om met een auto over de brug te rijden. De beide bruggen dienen als verbinding voor langzaam verkeer tussen de bestaande en de nieuwe wijk. De beide bruggen sluiten aan op een éénrichtingsweg, waarbij fietsverkeer in beide richtingen is toegestaan. Het beeldkwaliteitplan heeft overigens uitsluitend tot doel om richtlijnen te geven over de verschijningvorm van de brug. In het Ruimtelijk raamwerk Aalsmeer Oost (vastgesteld bij raadsbesluit 28 maart 2019) en de Startnotitie is deze langzaam verkeersroute reeds opgenomen.	Nee
c.	In het concept beeldkwaliteitsplan staat dat er een wijkvoorziening in de vorm van een buurtkas gepland is, naast diverse andere speel- en recreatiefaciliteiten. Past dit allemaal wel tegelijk in	Zie ons antwoord onder 3a.	Nee

	het park tussen het geplande groen? Reclamanten willen graag actief worden betrokken bij de opzet en planvorming van het park en de wijkvoorzieningen.		
d.	Reclamanten geven in overweging om de aansluiting rotonde Legmeerdijk/Marshallsingel voor langzaam verkeer via een tunnel richting Amstelveen Westwijk en v.v. te realiseren. Dit zal de doorstroming van verkeer alsook de verkeersveiligheid ten goede komen.	De aanleg van een fietstunnel is inderdaad een verkeersveilige oplossing die bijdraagt aan de doorstroming van het verkeer op de Legmeerdijk (N231). Het is echter ook een heel kostbare oplossing, omdat een waterkering wordt gekruist. Deze kering stelt extra eisen aan de vormgeving van een eventuele tunnel voor langzaam verkeer. Door de aanleg van de tunnel mag geen "gat" in de dijk worden veroorzaakt. De langzaam verkeerverbinding moet dus aan beide zijden van de dijk op het niveau van de top van de dijk uitkomen. Zowel aan de zijde van Aalsmeer als aan de zijde van Amstelveen, is een dergelijke oplossing ruimtelijk niet inpasbaar. Een gelijkvloerse kruising tussen gemotoriseerd en langzaam verkeer is een passende oplossing en door de aanleg van een rotonde wordt de snelheid van het gemotoriseerde verkeer beperkt. Op de rotonde heeft het langzaam verkeer voorrang op gemotoriseerd verkeer.	Nee
5.	Per e-mail ontvangen op 30 januari 2023		
a.	In 2007 hebben reclamanten hun huis gekocht, waarbij het terrein daarnaast als agrarisch is getypeerd. Ergens in 2015/2016 wordt dat onopvallend omgezet naar onderzoeksgebied woningen. Daarna worden er plannen gemaakt tot creatie Oosteindedriehoek, waar reclamanten niet bij zijn betrokken. Het plan zoals het er nu ligt, is nadelig voor hun woongenot en de economische waarde van het huis.	De planontwikkeling is ingegeven door de 'Structuurvisie Landelijk Gebied Oost', die door ons is vastgesteld op 6 juli 2017. Op 28 maart 2019 hebben wij vervolgens het 'Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer-Oost' vastgesteld, als uitwerking van de Structuurvisie. Daarna hebben wij de Startnotitie voor het plangebied vastgesteld op 28 oktober 2021. Op diverse momenten heeft op de plannen inspraak van onder meer omwonenden plaatsgevonden. Wij herkennen ons dan ook niet in het standpunt dat de planvorming onopvallend en zonder betrokkenheid van belangstellenden tot stand is gekomen. Ook in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan, dat een nadere uitwerking vormt van de eerdere ruimtelijke besluiten, bestaat de mogelijkheid voor een ieder om zijn of haar zienswijze bij ons naar voren te brengen. Reclamanten hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en op basis daarvan vindt een nadere beschouwing plaats van de door hen naar voren gebrachte belangen. Indien reclamanten van mening zijn dat hun woning minder waard wordt ten gevolge van de wijziging van het bestemmingsplan (planschade), dan kunnen zij bij burgemeester en wethouders tegemoetkoming in de schade aanvragen. Dit verzoek wordt overeenkomstig onze 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2015' behandeld. Meer informatie kunt u vinden via de link Schade door een bestemmingsplan (aalsmeer.nl).	Nee

b.	Reclamanten begrijpen niet waarom de groenstrook ter hoogte van hun woning smaller is dan over de lengte van de Vlinderweg. Dit scheelt echt aanzienlijk en dan wordt er in die smallere strook ook nog een flatgebouw geplaatst van 3 a 4 woonlagen. Waar de groenstrook breed is, komen 2-1 kappers en waar een breed en massief gebouw komt wordt de breedte van de groenstrook beperkt?? Dit is niet logisch. Het nu al veel gehoorde argument dat de flat ongeveer zo hoog is als een woning, heeft geen pas met de hoeveelheid mensen die er meer komt te wonen dan in een huis en op die hoeveelheid inkijk zit niemand te wachten. Het flatgebouw, met de daarmee gepaard gaande extra belasting in mensen en verkeer, kan prima anders in het plan worden geplaatst. De lijn 2-1-kappers kan dan gewoon door worden getrokken wat een rustiger "skyline" geeft.	In elke buurt van de wijk zijn één of meerdere appartementengebouwen gedacht. De appartementengebouwen staan steeds aan de rand van een buurt, daar waar het best wordt geprofiteerd van de omliggende ruimte en het aanwezige uitzicht. Ook markeren de wat grotere en hogere gebouwen belangrijke plekken of structuren in de wijk, zoals het wijk- en buurtpark en de Legmeerdijk. In het plan is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de historische slotenstructuur van het gebied. De bestaande sloten achter het perceel van reclamanten vormen hier de begrenzing van het toekomstige wijkpark. De verbreding van het park aan de zuidzijde is onder meer toegepast om het appartementengebouw ook aan deze kant ruimte en uitzicht te geven. De verspringing van de sloot zorgt daarbij voor een herkenbare plek van het appartementengebouw aan het park en in dit deel van de buurt. Bovendien markeert het gebouw een langzaam verkeerroute die de nieuwe en bestaande wijk met elkaar verbindt. Het onderhavige appartementengebouw is gelegen in buurt 1. Deze buurt heeft een dorpse sfeer. Het gebouw mag daarin weliswaar opvallen, maar moet vooral ook zorgvuldig passen binnen de dorpse sfeer van deze buurt. Dit betekent dat het niet veel hoger is dan de omliggende bebouwing en ook lager dan de andere appartementengebouwen in de wijk. Het nieuw te realiseren appartementengebouw heeft 3 bouwlagen met een kap, waarbij op de hoek 4 bouwlagen met een kap is toegestaan. De afstand tussen dit gebouw en de woning van reclamanten is ruim 65 meter. Dit is te vergelijken met de afstand tussen de voorgevels van de woningen aan weerszijden van de groene ruimte in de Snoekbaarsstraat. Door deze afstand wordt de privacy van reclamanten in voldoende mate gewaarborgd, waarbij de latere inrichting van het wijkpark hieraan in positieve zin kan bijdragen. Ten aanzien van verkeer en bewoners kan worden opgemerkt, dat de ontsluiting aan de andere zijde, de noord-oostzijde, van het gebouw plaats vindt. Overlast hiervan is ter plaatse van de woning van reclamanten dus niet te verwachten.	Nee
c.	In een eerder plan was een flatgebouw gepland aan de rand van de wijk, waarbij werd verteld dat dit "een ijkpunt moest zijn als ingang van de wijk." Wat is er met dit plan gebeurd	In het Ruimtelijk raamwerk Aalsmeer Oost (vastgesteld bij raadsbesluit 28 maart 2019) zijn langs de Legmeerdijk hoogteaccenten opgenomen. Deze hoogteaccenten zijn in verschillende gradaties in het bestemmingsplan vastgelegd.	Nee
d.	Reclamanten zijn überhaupt niet blij met een park tegenover hun woning. Zij zitten niet te wachten op hangplekken of recreatieplekken, waarbij zeker in de zomer tot zeer laat in de avond door mensen herrie wordt gemaakt. In diverse parken in Aalsmeer wordt overlast ervaren door hangplekken, drinkplekken, barbecueplekken,	Zie ons antwoord onder 3a. Aanvullend merken wij daarbij het volgende op. Op 25 april 2023 heeft bij reclamanten thuis een gesprek plaatsgevonden met de portefeuillehouder. Wij danken reclamanten voor hun hieraan verleende medewerking. De door hen gesuggereerde inrichting van een onderdeel van het park in de vorm van (ecologische) eilandjes kan deel uitmaken van het participatietraject over de inrichting van het park.	Nee

	hondenuitlaatplekken (vooral ’s morgens vroeg en ’s avonds laat met waarschijnlijk veel geblaf). Voordat een park wordt bedacht, moet worden nagedacht hoe de problemen uit andere parken gaan worden voorkomen. Het plan zoals het er nu ligt heeft geen draagkracht bij reclamanten. Andere oplossingen zijn bespreekbaar.		
e.	Reclamanten zouden ook graag zien dat met de aanleg van het groen word gestart, voordat de bouw begint. Groen heeft tijd nodig om te groeien en te bloeien.	Wij begrijpen het punt van reclamanten, maar in de praktijk van de uitvoering van de bouwwerkzaamheden is dit niet reëel. Het is immers niet uit te sluiten dat door de bouwwerkzaamheden schade ontstaat aan het groen. Wij zijn echter bereid om in overleg met reclamanten en reclamanten onder 3 en 4 te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om langs de Vlinderweg en het verlengde daarvan zo snel mogelijk groene afschermende beplanting aan te leggen.	Nee
f.	Het bedachte sportveld ligt redelijk dicht in de buurt van de woning van reclamanten, terwijl die eerst veel verder weg (zuidoostelijker) lag. Op de locatie waar voorheen ook een sportveldje was.	De inrichting van het wijkpark is in het stedenbouwkundige plan indicatief weergegeven. In een later stadium wordt middels een participatietraject een inrichtingsplan opgesteld, waarbij voorzieningen voor sport en spel in deze zone worden opgenomen.	Nee
g.	Door de “langzaam” verkeer weg met brug naar de Vlinderweg worden reclamanten nu dus ook geconfronteerd met overlast van op korte afstand voorbijrijdende scooters/brommers, waarbij er op zomerse avonden waarschijnlijk ergens tussen 23.00 en 01.00 uur gaat worden vertrokken.	Zie ons antwoord onder 4.b. De beide bruggen dienen als verbinding voor langzaam verkeer tussen de bestaande en de nieuwe wijk. Door de aanwezigheid van een wijkpark en scholen in het nieuwe plangebied en de bestaande wijk Nieuw Oosteinde is het wenselijk deze langzaam verkeersverbindingen tot stand te brengen.	Nee
6.	Per e-mail ontvangen op 31 januari 2023		
a.	Reclamant vond de informatiebijeenkomst niet voldoen aan de geschepte verwachtingen. Vragen over onder meer de komst van hoogbouw naast het perceel van reclamant werden niet beantwoord.	Burgemeester en wethouders hebben de inloopavond juist georganiseerd om belangstellenden goed te informeren over de plannen. Het is dan spijtig om van reclamant deze feedback te verkrijgen. Op 2 mei 2023 heeft bij reclamant thuis een gesprek plaatsgevonden met de portefeuillehouder. Wij danken reclamant voor zijn hieraan verleende medewerking. Wij vertrouwen er op dat tijdens dit gesprek en met onderstaande beantwoording alsnog de gevraagde informatie is verstrekt.	Nee
b.	Volgens uw publicatie wordt het plangebied - voor wat betreft de oostzijde – globaal begrensd door: - aan de zuidoostzijde: de Legmeerdijk en de eigendomsgrenzen van de bestaande bebouwing langs de Legmeerdijk tussen de huisnummers 140-168; - aan de noordoostzijde: de eigendomsgrenzen van de bestaande bebouwing van de aldaar gevestigde (agrarische) bedrijven.	Zoals is aangegeven in de publicatie en paragraaf 1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan, wordt de begrenzing globaal aangegeven. Hieruit blijkt dat zich aan de noordoostzijde van het plangebied zowel agrarische als niet agrarische bedrijven bevinden. Wij zien dan ook niet in waarom de globale beschrijving niet juist zou zijn.	Nee

	Deze beschrijving is onjuist. Aan de noordzijde wordt het gebied inderdaad begrensd door percelen met een agrarische bestemming. Aan de oostzijde bevinden zich echter de kadastrale percelen 5154 en 10534, waarop een bedriifsmatige bestemming rust.		
c.	In het oostelijke deel van 'Buurt 3' is hoogbouw toegestaan van maximaal 19 meter. De afstand tussen dit 'hoogteaccent 5' en de kadastrale grens met het perceel van reclamant bedraagt circa 16,75 meter. Uit de documenten blijkt niet dat deze korte afstand tot een perceel met bedrijfsmatige bestemming is meegewogen in de planologische afwegingen.	In paragraaf 6.2 (Bedrijven en milieuzonering) van de toelichting hebben wij de, volgens de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, in acht te nemen richtafstanden tussen woningen en andere functies beschreven. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de Quickscan Bedrijven en milieuzonering (bijlage 7 bij de toelichting) opnieuw uitgevoerd. Naar aanleiding daarvan hebben wij op de verbeelding de grens van het bouwvlak aan de noordoost zijde van het plangebied in westelijke richting verschoven. Zoals uit de quickscan blijkt, wordt daarmee voldaan aan de in acht te nemen richtafstanden.	Ja, een nieuwe Quickscan Bedrijven en milieu-zonering is uitgevoerd, opgenomen als bijlage 7 bij de toe-lichting en de verbeelding is hierop aangepast.
d.	Als uitgangspunt is opgenomen dat omliggende en aangrenzende bedrijven, die buiten het plangebied vallen, worden gehandhaafd en gecontinueerd kunnen worden. Volgens het concept van de Startnotitie zou vandaar tussen de te ontwikkelen woningen en de bedrijven een afstand van (ten minste) 30 meter worden aangehouden. In de hier voorliggende plannen wordt deze minimale afstand niet in acht genomen.	In de Startnotitie staat dat in dat kader vooralsnog een afstand van 30 meter wordt aangehouden tussen de omliggende bedrijven en de te ontwikkelen woningen. Er staat echter ook vermeld dat in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan concreet onderzoek dient te worden verricht naar de te hanteren afstanden (richtlijnen), waaruit dient te blijken dat de huidige bedrijfsvoering kan worden gecontinueerd. Uit de hiervoor, onder 6.c., genoemde Quickscan Bedrijven en milieuzonering blijkt onder meer dat de woningen binnen het plangebied niet zijn gelegen binnen de richtafstanden van de gronden met een bedrijfsbestemming.	Nee
e.	De maximale bouwhoogte van 19 meter is ongewenst. Aanvankelijk zouden er maximaal drie bouwlagen komen. Inmiddels zijn dat er vijf met een puntdak. Door deze bouwhoogte zullen vele bewoners van de te bouwen flat op het naastgelegen terrein uitkijken. De privacy van cliënt wordt daarmee aangetast.	Wij begrijpen de zorgen van reclamant over zijn privacy. Ook op grond van de bebouwingsmogelijkheden in het geldende bestemmingsplan kan het uitzicht aanzienlijk veranderen. In bijlage 1 van deze nota hebben wij op tekening de plattegrond weergegeven van de zichtlijnen overeenkomstig de volledige benutting van de bebouwingsmogelijkheden op grond van het geldende bestemmingsplan en de bebouwingsmogelijkheden op grond van het hoogteaccent in het nieuwe bestemmingsplan. Daaruit valt op te maken dat in de bestaande situatie op een afstand van ca. 31 meter van de woning bebouwing met een maximum bouwhoogte van 11 meter mag worden opgericht. In de beoogde situatie bedraagt de afstand van het appartementengebouw, met een maximum bouwhoogte van 19 meter inclusief de verplichte kap van maximaal 60°, tot de woning van reclamant ca 45 meter. In bijlage 2 bij deze nota zijn deze zichtlijnen in profiel weergegeven. Enige aantasting	Nee

		van de privacy is weliswaar niet uit te sluiten, maar deze aantasting is niet zodanig onevenredig dat bij de afweging van de diverse belangen de balans dient door te slaan naar de belangen van reclamant.	
f.	Daarnaast zal de hoogbouw leiden tot schaduwwerking op het perceel. Een bezonningsstudie ontbreekt.	Naar aanleiding van de naar voren gebrachte zienswijzen is alsnog een bezonningsstudie uitgevoerd. Het rapport is opgenomen als bijlage 3 bij deze nota. Uit deze studie blijkt dat in de nieuwe situatie de schaduwwerking op het kavel en de gevel van de woning van reclamant op alle toetsmomenten later op de dag plaatsvindt dan bij de uitvoering van het geldende bestemmingsplan het geval zou zijn, behalve op 21 maart en 21 september. Op die momenten is er een half uur eerder schaduw. Per saldo zal de schaduwwerking dus niet of nauwelijks toenemen.	Nee
g.	Aan de Legmeerdijk zou uitsluitend lintbebouwing komen. Met deze plannen wordt daarvan afgeweken en wordt ook hoogbouw toegestaan. De onderbouwing van deze doorbreking van gemeentelijk beleid is onvoldoende.	In hoofdstuk 5 van de Startnotitie wordt de actualisatie van de stedenbouwkundige visie beschreven. Hieruit blijkt dat juist aan de Legmeerdijk gestapelde woningen in robuuste bouwblokken worden voorzien. De Legmeerdijk maakt, als provinciale weg, onderdeel uit van de hoofdontsluitingsstructuur van de gemeente Aalsmeer. Langs deze weg is gekozen voor een schaal en bebouwingtypologie die aansluit bij het karakter van de weg en past bij de ontwikkeling van dit gebied tot woningbouw als onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. Hierbij past een grotere schaal van de bebouwing, waarmee aan de Legmeerdijk de historische losse korrel een nieuwe vorm krijgt. De appartementengebouwen worden gekenmerkt door diversiteit in architectuur en hoogte in een groene setting en zijn hiermee een stedelijke vertaling van de oorspronkelijke lintbebouwing langs deze weg (diversiteit in architectuur met een losse korrel). Met het realiseren van hoogteaccenten langs de weg wordt bovendien de frontvorming naar de Legmeerdijk versterkt en de functie van deze weg ondersteund. Feitelijk sluit het realiseren van de hoogteaccenten langs de Legmeerdijk aan bij een ontwikkeling die reeds jaren geleden in gang is gezet met o.a. bebouwing rondom de Bloemenveiling Flora Holland en de ontwikkelingen rondom Green Park Aalsmeer. Ook daar waar Nieuw Oosteinde de Legmeerdijk raakt, wordt de bebouwing gekenmerkt door een appartementencomplex.	Nee
h.	De gewenste woningbouw brengt (logischerwijze) een toename van particuliere auto's met zich mee. De Legmeerdijk is een provinciale weg en is nu al een zeer drukke straat. Er moet geregeld lang worden gewacht om de straat op te kunnen rijden. De verkeerstoename zal deze problemen alleen maar vergroten. In de Nota van Beantwoording met betrekking tot de Startnotitie wordt gesteld dat sprake is van een autonome groei van het	Naar aanleiding van de naar voren gebrachte zienswijzen hebben wij adviesbureau Goudappel gevraagd de eerder door hen uitgevoerde verkeerskundige (ontsluitings)onderzoeken in het kader van dit bestemmingsplan aan te vullen. Door middel van verkeersmodelberekeningen en analyse van de resultaten wordt antwoord gegeven op de vraag wat het effect is van de nieuwe wijk op het omliggende wegennet en kruispunten. Uit dit onderzoek blijkt een toename van de autonome groei van het verkeer, waarvan de toename van het verkeer vanuit het plangebied een klein onderdeel uit maakt.	Ja, een aanvullende verkeerskundige analyse is uitgevoerd en opgenomen als bijlage 19 bij

	autoverkeer. Door transformatie van het glastuinbouwgebied naar woningbouw zal sprake zijn van toename van het personenautoverkeer en een afname van het zwaardere vrachtverkeer. Dit standpunt is niet verder onderbouwd. De gronden liggen al jarenlang braak en worden niet gebruikt. Er is dan ook geen sprake van enig zakelijk (zwaar) vrachtverkeer op die locatie en daarom zullen de vele bewoners alleen maar gaan zorgen voor een aanzienlijke toename van de verkeersdrukte. De rotonde zou afdoende zijn om de doorstroming en de oversteekbaarheid van de Legmeerdijk te bevorderen. Dit geldt uitsluitend voor de toe- en afvoer naar de nieuwe woonwijk. Voor het perceel van cliënt geldt echter dat die direct is aangesloten op de Legmeerdijk. Toename van de verkeersdrukte heeft tot gevolg dat hij (nog) moeilijker vanaf zijn perceel de openbare weg op kan komen. Daar komt bij dat tijdens de informatiebijeenkomst werd aangegeven dat mogelijk ook nog een fietspad langs de Legmeerdijk wordt aangebracht. Ook dat zal de oversteekbaarheid vanaf het perceel ernstig benadelen.	Daarnaast wordt beleid gevoerd door zowel Aalsmeer als Amstelveen om de mobiliteit in onze regio te transformeren en vooral andere modaliteiten, zoals fietsen en openbaar vervoer te versterken. Deze maatregelen moeten de druk op het netwerk voor gemotoriseerd verkeer reduceren. De verkeersdruk op de Legmeerdijk is hoog, maar valt nog binnen de algemene kaders van een wegvak met deze inrichting. Een en ander kan tijdens de spitsmomenten voor reclamant inderdaad betekenen dat het langer duurt voordat hij de Legmeerdijk op kan rijden. Op dit moment is evenwel geen sprake van de aanleg van een fietspad langs de Legmeerdijk in het plangebied, omdat aan de overzijde van de Legmeerdijk een fietspad aanwezig is.	de toe-lichting.
i.	De aanzienlijke toename van verkeer op de Legmeerdijk zal lijden tot een toename van fijnstof. Dit kan gezondheidsrisico's voor aanwonenden met zich meebrengen. Dit aspect is niet althans onvoldoende onderzocht.	In paragraaf 6.9 (Luchtkwaliteit) is onder meer het aspect fijnstof in beschouwing genomen. Zoals daaruit blijkt, voldoet het plan aan de luchtkwaliteitseisen vanuit de Wet milieubeheer.	Nee
7.	Per e-mail ontvangen op 31 januari 2023		
a.	Het perceel van reclamant ligt op minder dan 150 meter van de eerste fase van de toekomstige wijk "Oosteindedriehoek" en recht tegenover de geplande eerstvolgende vervolgfase van deze wijk. De verwachting is dat de verkeersintensiteit zal toenemen tot ca. 17.500 voertuigen per etmaal. Dat is meer dan een verdubbeling vergeleken met de situatie in 2018 (8.600 voertuigen per etmaal). Ondanks dat de toegenomen intensiteit binnen de perken van de maximale capaciteit zou blijven, vrees reclamant dat een verdubbeling van de	Zie ons antwoord onder 6.h. Aanvullend merken wij op dat de bouw van de wijk niet ten grondslag ligt aan de verdubbeling van de verkeersintensiteit op de Legmeerdijk. De wijk heeft slechts een minimale toename van het verkeer tot gevolg ten opzichte van de autonome groei van het verkeer tot 2040.	Nee

	verkeersintensiteit op de Legmeerdijk tot te grote drukte en congestie zal leiden.		
b.	Voor de geplande rotonde bij de Marshallsingel is nog geen definitieve (en goed onderzochte) lay-out. Op enig moment wordt in de toelichting aangegeven dat er nog geen duidelijk plan is voor de nieuwe rotonde, terwijl in 6.10.1 wordt aangegeven dat de rotonde vergelijkbaar wordt ingericht met de rotonde op de Jane Adamslaan/Legmeerdijk/ Snoekbaarsstraat". Echter, uit de mailwisseling tussen uw organisatie en bureau Goudappel (bron: akoestiek rapport) blijkt dat de door u aangedragen "'eenvoudige, enkele rotonde', zoals een stukje verderop bij de wijk Nieuw Oosteinde" niet voldoet vanwege te weinig capaciteit. Volgens Goudappel zou dit een "voorrangsplein ofwel LARGAS oplossing" moeten worden. Nergens lees ik terug dat dit advies gaat worden opgevolgd, laat staan of daar ruimte voor is. Ik vrees dan ook de nodige files op de Legmeerdijk. Dit zal tevens leiden tot moeilijke, zo niet onmogelijke toegang van mijn perceel (geen voorrangsregeling) op de Legmeerdijk.	Uit het aanvullende onderzoek van Goudappel blijkt dat de aanleg van een rotonde, conform de inrichting van de rotonde ter hoogte van de Snoekbaarsstraat/Jane Adamslaan, zorgt voor een goede afwikkeling van het verkeer. De rotonde kan het verkeer op een betere manier afwikkelen dan een verkeersregelinstallatie.	Nee
c.	Het rapport van Goudappel Coffeng gaat niet (expliciet) in op eventuele congesties die kunnen ontstaan bij de nu al drukke kruisingen Legmeerdijk-Aalsmeerderweg-Schweitzerlaan en Legmeerdijk-Beneluxbaan-Bosrandweg. Een verdubbeling van voertuigen, komende van de Legmeerdijk, zal hier mijns inziens leiden tot ernstige congesties.	Zie ons antwoord onder 6.h.	Nee
d.	Het rapport van Goudappel Coffeng stamt klaarblijkelijk uit 2018. Dat is alweer (bijna) vijf jaar geleden. Naar mijn mening is de intensiteit op de Legmeerdijk, na een tijdelijke dip in coronatijd, sínds die tijd alleen maar toegenomen. Ik vraag mij af of dit afdoende is meegenomen en of het rapport qua actualiteit nog wel voldoet.	In het aanvullende rapport heeft Goudappel, op basis van de meest recente gegevens over het aantal woningen, een nieuwe berekening gemaakt naar 2040. Er is gekeken naar autonome groei en de planvariant, waarbij de planvariant een minimale toename van het verkeer tot gevolg heeft ten opzichte van de al aanwezige autonome groei van het verkeer.	Nee
e.	In het geluidrapport wordt aangegeven dat voor de Legmeerdijk de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48dB ruim wordt overschreven. De hoogst berekende waarde zou 59 dB zijn, wat dicht bij de	Naar aanleiding van het aanvullende rapport van Goudappel is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin de meest recente gegevens uit het verkeersmodel zijn gebruikt. De door reclamant weergegeven doorrekening geeft een onjuiste voorstelling van zaken. Door ca.13%	Nee

	maximale ontheffingswaarde van 63 dB ligt. Bij de berekening van de geluidsniveaus gaat men uit van verkregen verkeersintensiteiten vanuit de gemeente Aalsmeer. De verkeerintensiteit van de Legmeerdijk voor 2040 reikt daarbij tot maximaal 15.660 voertuigen per etmaal. Dit terwijl eerder door u is aangegeven dat dit maximum 17.500 voertuigen zou zijn. Derhalve een verschil van bijna 7%. Als ik dit met een simpele berekening doorreken op de berekende maximum waarde van 59 dB, dan zou dit leiden tot een nieuwe maximum waarde van 66 dB. En dit zou dan weer boven de maximale ontheffingswaarde van 63 dB liggen.	meer verkeer kan geen verhoging van 7dB geluidbelasting optreden. Bij 40% meer verkeer komt er ongeveer 2dB bij (komt voor bij zogenaamde "reconstructies"). Dat zou een maximum van 61dB betekenen en dat is nog steeds binnen de maximale ontheffingswaarde van 63dB.	
f.	De berekeningen van de geluidswaarden zijn allemaal uitgevoerd op gevels in het nieuwe plangebied. Wat de gevolgen zijn van het nieuwe plangebied op de geluidsniveaus aan "onze kant" van de Legmeerdijk (de even nummers vanaf 140 en aflopend) is nergens onderzocht. Weliswaar kent "onze kant" van de Legmeerdijk geluidschermen, maar om er dan maar op de gok van uit te gaan dat daardoor de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden lijkt mij onvoldoende onderbouwing. En híerbij dient ook rekening te worden gehouden met het "trechterende" geluid dat binnenkomt in de toegangspad-openingen van de geluidsschermen. Daarbij liggen onze percelen ogenschijnlijk dichter aan de Legmeerdijk dan de te bouwen randwoningen in het nieuwe plangebied.	In de huidige systematiek van de Wet geluidhinder worden bestaande situaties niet opnieuw beoordeeld, tenzij sprake is van reconstructie-effecten. Dit kan een grote aanpassing van een weg betreffen, waarbij het verkeer toeneemt met meer dan 40% of de geluidbelasting toeneemt met meer dan 2dB. Het feit dat er aan de Amstelveense kant van de Legmeerdijk schermen zijn geplaatst impliceert, dat ter plaatse van de woning van reclamant de voorkeursgrenswaarde destijds werd overschreden. Deze schermen zijn overigens geplaatst toen de snelheid op de Legmeerdijk nog 80 km/u was. De huidige snelheid van 50 km/u leidt tot een lagere geluidbelasting.	Nee
g.	In par. 6.9. van de toelichting schrijft u onderaan pagina 59 dat de jaargemiddelde concentraties stikstof en fijnstof langs de wegen bij het plangebied onder de toegestane grenswaarden blijven. Echter, als uitgangspunt is daarbij het jaar 2020 genomen. Bijna geheel 2020 werd gedomineerd door het corona-virus, inclusief langdurige lockdowns. Derhalve kan 2020 qua verkeersintensiteit niet representatief zijn voor de normale situatie op de wegen rond het plangebied. Mijns inziens diskwalificeert dat de uitkomsten van het onderzoek. Ik verzoek u dan ook om2022 als uitgangspunt voor de Monitoringstool NSL te nemen.	De resultaten uit de monitoringsronde 2022 zijn nog niet gereed en komen pas later in het jaar beschikbaar. Wel zijn de berekende waarden voor het jaar 2021 beschikbaar. Ook hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide en fijnstof rondom het plangebied voldoen aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit.	Nee

	Bij ontbreken daarvan verzoek u om zelf onderzoek te laten doen.		
h.	In de noordoosthoek van het plangebied, direct aan de Legmeerdijk, zullen twee appartementsgebouwen van vijf bouwlagen plus kap gebouwd worden. De hoogte van deze gebouwen zal daardoor toch al snel meer dan 15 meter zijn. Op andere plekken in het plangebied, eveneens direct gelegen aan de Legmeerdijk, is zelfs sprake van zeven bouwlagen. Dergelijke hoogten zijn aan de andere kant van de Legmeerdijk niet toegestaan als zijnde "niet passend in het karakter van het gebied". Als door u voor een aanpassing van het gebiedskarakter wordt gekozen middels het toestaan van hoogbouw in de nieuwe wijk, dan lijkt mij dat er ook ruimte voor afwijkende bouwmaten (hoogte, breedte) aan de andere kant van de Legmeerdijk mogelijk moet zijn. Ik sta er uiteraard voor open om hierover met u als gemeente in gesprek te gaan. Mocht u echter op het standpunt blijven dat het gebiedskarakter behouden dient te blijven, dan verzoek ik u van hoogbouw in de nieuwe wijk af te zien.	In het ruimtelijk raamwerk Aalsmeer Oost en de Startnotitie is reeds voorzien in gestapelde bouw aan de Legmeerdijk. De andere zijde van de Legmeerdijk ligt in de gemeente Amstelveen, waar andere afwegingen worden gemaakt en er al een wijk is gerealiseerd. Over beleid van de gemeente Amstelveen doen wij geen uitspraken.	Nee
8.	Per e-mail ontvangen op 31 januari 2023		
a.	Als bewoner van de Aalsmeerderweg vraag ik mij af of er 1 of 2 extra ontsluitingen op de Aalsmeerderweg worden aangelegd. In de Startnotitie wordt gesproken over 1 extra ontsluiting vanuit de nieuwe wijk op de Aalsmeerderweg. Op de plankaart stonden er 2 aangegeven. De detaillering wel of geen hoofdtoegang en type verkeer werd niet benoemd.	Op 17 april 2023 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen reclamant en de portefeuillehouder. Wij danken reclamant voor zijn hieraan verleende medewerking. Op de Aalsmeerderweg wordt ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe woonwijk 1 extra ontsluiting aangelegd, naast de ontsluiting op de Legmeerdijk ter hoogte van de Marshallsingel, zoals op de verbeelding van het bestemmingsplan is te zien. Daarnaast zijn er twee langzaamverkeer verbindingen die de nieuwe wijk verbinden met de bestaande wijk Nieuw Oosteinde. De ontsluiting op de Legmeerdijk wordt hierbij als hoofdontsluiting gezien en wordt conform het onderzoek van Goudappel over de afwikkeling van het verkeer van het plangebied ook zo gezien. Het meeste verkeer zal via de ontsluiting op de Legmeerdijk het plangebied in- en uitgaan (2/3 deel van het verkeer).	Nee
b.	In het ontwerp bestemmingsplan is 1 aansluiting opgenomen op de Aalsmeerderweg. Kijk ik nu naar het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden dan wordt gesproken over 2 ontsluitingen. Dit lijkt me niet juist. Het gemak	In het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden wordt gesproken over 'twee nieuwe ontsluitingswegen ZO en NW'. Dit komt overeen met één ontsluiting op de Legmeerdijk en één ontsluiting op de Aalsmeerderweg.	Nee

	waarmee een toename van 3 dB als gevelbelasting wordt geaccepteerd verbaast mij. Het betekent dat het geluid voor de waarneming wordt verdubbeld. Het lijkt me raadzaam dat in combinatie met het soort aansluiting op de Aalsmeerderweg daar nog eens kritisch naar moet worden gekeken. Een aansluiting voor langzaam verkeer of alleen voor fietsers en voetgangers is misschien ook een optie.	Voor zover met de toename van 3dB gevelbelasting wordt gedoeld op de gecumuleerde geluidsbelasting merken wij op, dat volgens de regionale Deelnota Hogere Waarden 2007 de gecumuleerde geluidbelasting van alle geluidsbronnen niet meer mag bedragen dan de ten hoogste te verlenen hogere waarde +3 dB. Zo wordt een onaanvaardbare geluidbelasting voorkomen.	
c.	Ten aanzien van het verkeer voor het bouwrijp maken van het gebied en de bouwwerkzaamheden mis ik nadere info. Wordt de ontsluiting op de Legmeerdijk eerst aangelegd voordat de werkzaamheden van voorbereiding starten?	De rotonde moet worden aangelegd nadat in de eerste fase van de bouw in, zijnde buurt 1 met een Integraal Kindcentrum en 256 woningen zijn gerealiseerd. In de planregels is dit geborgd. Dit betekent dat de eerste fase volledig op de Aalsmeerderweg wordt ontsloten. Na de eerste fase moet een nieuwe ontsluiting op de Legmeerdijk zijn gerealiseerd om het verkeer uit fase 2 en fase 3 te ontsluiten. Voor bouwverkeer wordt een tijdelijke ontsluiting op de Legmeerdijk gerealiseerd.	Nee
9.	Per e-mail ontvangen op 2 februari 2023		
a.	Reclamant heeft grote bezwaren tegen de bouw van de hoge appartementengebouwen van 14, 19, 20, 22 en 25 meter hoogte nabij zijn woning. De bouwaanduidingen hoogteaccent 3 en 4 zijn gelegen op respectievelijk 45 en 30 meter van zijn woning. De bestemmingen 'Wonen-2' en 'Wonen-3' met woningen met een bouwhoogte van 14 en 10 meter zijn gelegen op respectievelijk 45 en 30 meter van zijn woning. In het vigerende bestemmingsplan zijn bedrijfsgebouwen en kassen toegestaan met een bouwhoogte van (slechts) 11 meter. De bouwhoogtes van de appartementengebouwen leiden tot minder licht en bezonning op zijn perceel. Ten onrechte is geen onderzoek gedaan naar (tekort) licht- en bezonningsschade.	Op 24 april 2023 heeft bij reclamant thuis een gesprek plaatsgevonden met de portefeuillehouder. Wij danken reclamant voor zijn hieraan verleende medewerking. Naar aanleiding van de naar voren gebrachte zienswijzen is alsnog een bezonningsstudie uitgevoerd. Het rapport is opgenomen als bijlage 3 bij deze nota. Uit de bezonningsstudie blijkt dat in de nieuwe situatie de schaduwwerking op het perceel van reclamant op alle toetsmomenten later op de dag plaatsvindt dan bij uitvoering van de bebouwingsmogelijkheden conform het geldende bestemmingsplan.	Nee
b.	Het uitzicht van reclamant verslechtert en zijn privacy wordt ernstig aangetast.	Wij begrijpen de zorgen van reclamant over zijn uitzicht en privacy. Formeel kan echter niet worden gesproken van een recht op uitzicht en kan de huidige situatie niet als een gegeven worden beschouwd die iedere verandering onmogelijk maakt. Ook op grond van de bebouwingsmogelijkheden in het geldende bestemmingsplan kan het uitzicht aanzienlijk veranderen. In bijlage 4 van deze nota hebben wij op tekening de plattegrond weergegeven van de zichtlijnen overeenkomstig de volledige benutting van de bebouwingsmogelijkheden op grond van het geldende bestemmingsplan en de bebouwingsmogelijkheden op grond van de hoogteaccenten in het nieuwe bestemmingsplan. Daaruit valt op te	Nee

		maken dat in de bestaande situatie ten westen van de woning van reclamant op een afstand van ca. 17 meter van de woning bebouwing met een maximum bouwhoogte van 11 meter mag worden opgericht. In de beoogde situatie bedraagt de afstand van het appartementengebouw, met een maximum bouwhoogte van 22 meter inclusief de verplichte kap van maximaal 60°, tot de woning van reclamant ca. 44,6 meter. Voorts valt uit bijlage 4 op te maken dat in de bestaande situatie ten noorden van de woning van reclamant op een afstand van ca. 16,6 meter van de woning bebouwing met een maximum bouwhoogte van 11 meter mag worden opgericht. In de beoogde situatie bedraagt de afstand van het appartementengebouw, met een maximum bouwhoogte van 20 meter inclusief de verplichte kap van maximaal 60°, tot de woning van reclamant ca. 28,7 meter. In bijlage 5 bij deze nota zijn deze zichtlijnen in profiel weergegeven. Enige aantasting van uitzicht en privacy is weliswaar niet uit te sluiten, maar deze aantasting is niet zodanig onevenredig dat bij de afweging van de diverse belangen de balans dient door te slaan naar de belangen van reclamant.	
c.	Er is niet zorgvuldig beoordeeld of de appartementengebouwen, gelet op omvang en hoogte, in planologische zin passend zijn te achten. Daarbij is sprake van precedentwerking voor de bouw van gestapelde woningen met voornoemde bouwhoogtes.	In het ruimtelijk raamwerk Aalsmeer Oost (vastgesteld bij raadsbesluit 28 maart 2019) is reeds voorzien in gestapeld bouw aan de Legmeerdijk, ook voor de eventueel in de toekomst te ontwikkelen gebieden. Van ongewenste precedentwerking is dan ook geen sprake.	Nee
d.	In een planschaderisicoanalyse in het ontwerpexploitatieplan is aangegeven dat dit risico zich bevindt in een bandbreedte van € 185.000 en € 300.000. Het is onduidelijk welke objecten in de analyse zijn meegenomen. Ter zake van mijn fraaie vrijstaande woning zal de planschade fors zijn. Indien de bouwhoogtes niet fors naar beneden worden bijgesteld, zal ik een verzoek om planschade indienen.	Het staat reclamant vrij om bij burgmeester en wethouders een verzoek om planschade in te dienen. Voor de wijze waarop dit kan, verwijzen wij naar ons antwoord onder 5.a.	Nee
10.	Per e-mail ontvangen op 2 februari 2023		
a.	De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient te zijn gegarandeerd. De volgende kanttekeningen worden bij het ontwerpexploitatieplan geplaatst: - Artikel 6.14, eerste lid, Wro verplicht dat de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpexploitatieplan geschiedt aan degenen die	- Alle eigenaren in het gebied zijn aangeschreven. De geadresseerden van retour gekomen stukken zijn opnieuw aangeschreven. Daarop zijn geen retouren gekomen. Er hebben diverse gesprekken plaatsgevonden tussen eigenaren in het gebied en de gemeente. Daarbij is specifiek uitleg gegeven over het (ontwerp) exploitatieplan en ook over de mogelijkheden om daartegen zienswijzen naar voren te brengen. Reclamanten waren ook aanwezig bij de algemene informatieavond over	Nee

	in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van gronden in het exploitatiegebied. Eén van de reclamanten is niet aangeschreven. – Er heeft geen inspraak/participatie plaatsgevonden met de grondeigenaren die belanghebbenden zijn bij het exploitatieplan. Dat is in strijd met de Algemene inspraak- en participatieverordening Aalsmeer 2010 (de verordening), omdat het plan het ingrijpen in de directe leefomgeving van burgers betreft. Gelet hierop is sprake van een onzorgvuldige voorbereiding van het ontwerpexploitatieplan. - In het rapport van Steenhuijs, dat ten grondslag ligt aan het ontwerpexploitatieplan, worden voor het prijspeil verschillende datums genoemd die voor uiteenlopende kosten en opbrengsten gelden. Onduidelijk is per wanneer die prijspeilen zijn genomen. - In het ontwerpexploitatieplan wordt – in navolging van het rapport van Steenhuijs – uitgegaan van een disconteringsvoet van 6,0% op basis van de WACC. Het betreft paragraaf 20.8 uit het rapport. Die paragraaf is innerlijk tegenstrijdig. Steenhuijs begint met de stelling dat 6% in de markt van ontwikkelaars en grondbedrijven marktconform is. Steenhuijs vervolgt met de stelling dat de rente op vreemd vermogen relatief laag is en dat (daarom?) de disconteringsvoet van 6% bij de looptijd van het project past. Daarna wordt de stelling ingenomen dat in gemeentelijke grondexploitaties wordt gerekend met een disconteringsvoet van tussen de 2% en 4%. Steenhuijs eindigt met de stelling dat de afgelopen periode de rente sterk is gestegen en dat om die reden een hogere disconteringsvoet wordt gehanteerd, waar zij dus eerder stelde dat het een marktconforme toepassing betrof. De onderbouwing/redenering gaat kortom alle kanten op en een disconteringsvoet van 6% is sowieso aan de hoge kant. - Uit het rapport van Steenhuijs volgt terecht dat voor het plangebied de inbrengwaarden zijn	onder andere het ontwerp exploitatieplan. Op grond van artikel 2, eerste lid van de Algemene inspraak- en participatieverordening Aalsmeer 2010 zijn burgemeester en wethouders bevoegd om te besluiten of inspraak wordt verleend. Gelet op het voorgaande en het feit dat met alle grondeigenaren gesprekken zijn gevoerd, hebben burgemeester en wethouders besloten om van inspraak af te zien en de ontwerpbesluiten gelijktijdig vrij te geven voor het naar voren brengen van zienswijzen. Reclamanten hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt, zodat hun belangen expliciet bij de besluitvorming worden betrokken. Onzes inziens is dan ook sprake van een zorgvuldige voorbereiding van de besluitvorming over de plannen. - De inbrengwaardetaxatie is uitgevoerd op 19 november 2022. Dat is ook het prijspeil van de taxatie. De inbrengwaarde is een onderdeel van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Deze is toegepast in het exploitatieplan met als prijspeil 1 januari 2023. - De taxatie is uitgevoerd door een beëdigd onafhankelijke taxateur die van burgemeester en wethouders opdracht heeft gekregen de inbrengwaarde te bepalen van de gronden en opstallen behorende tot het plangebied. De taxateur heeft voor zijn taxatie gehandeld conform de daarvoor bestaande richtlijnen (artikelen 40b t/m 40f van de Onteigeningswet). Wij zien geen aanleiding om te twijfelen aan de getaxeerde inbrengwaarde. Daarnaast heeft de zienswijze onvoldoende inhoud om uitgangspunten te heroverwegen; alternatieve uitgangspunten worden niet, bijvoorbeeld door middel van een tegenrapport, onderbouwd.	

	bepaald uitgaande van een onteigening (artikel 6.13 lid 5, tweede volzin, van de Wet ruimtelijke ordening). Bij het bepalen van de werkelijke waarde/inbrengwaarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. Wat zou een marktpartij betalen voor de gronden c.q. het bedrijf van cliënten en voor welke prijs zouden zij dat willen verkopen? Als gekeken wordt naar de waardering van de gronden van Ruhe, dan zien we in tabel 21.4 van het rapport van Steenhuijs de gebruikswaarde afgezet tegen de berekende complexwaarde. De complexwaarde (waarbij dan als uitgangspunt geldt dat de gebouwen 'in de grond zakken') overstijgt de gebruikswaarde (EUR 4,3 miljoen om EUR 2,8 miljoen), aldus het rapport. Dit wordt betwist. Er is geen onderbouwing van die lagere gebruikswaarde gegeven. Gezien de hoogte van de waarde lijkt Steenhuijs uitgegaan te zijn van een liquidatie van het bedrijf in plaats van reconstructie daarvan. Dat is onjuist. Het bedrijf van cliënten is economisch rendabel en cliënten hebben ook niet een dusdanige leeftijd dat zij niet op een andere locatie de bedrijvigheid zouden kunnen doorzetten. Anders gezegd, een redelijk handelend ondernemer zou in deze situatie eerder kiezen voor het voortzetten van zijn bedrijf elders dan voor stoppen. Dat geldt ook voor cliënten. Dat maakt de waardering in hun geval hoger. Reconstructie is naar zijn aard altijd kostbaarder dan liquidatie en leidt dus tot een hogere waardering, mogelijk zelfs boven het bedrag dat aan complexwaarde wordt aangehouden. Indien dit ook bij andere eigenaars in het gebied gebeurd is, dan heeft dat verstrekkende gevolgen voor de hoogte van de inbrengwaarden. - Voor wat betreft het aspect stikstof is in paragraaf 8.7 op blz 56 van het rapport van Steenhuijs opgemerkt dat er kennis is genomen van de RvS	- In april 2023 is het eerder uitgevoerde onderzoek van de stikstofdepositie ten gevolge van het plan geactualiseerd. Daarbij is met de meest recente AERIUS Calculator de depositie voor de aanleg- en de	

	uitspraak van 29 mei 2019. Er zijn daarna echter in de jurisprudentie van de ABRS verzwarende en aanvullende eisen gesteld. Ten onrechte is hier geen rekening mee gehouden. Als dit wel gebeurd zou zijn, zou dat een negatief effect op de haalbaarheid van het plan gehad hebben. - Er is blijkens paragraaf 20.4, laatste tabel op blz. 209 van het rapport van Steenhuijs met verschillende W&R percentages gerekend. Betwist wordt dat dat realistisch is. Aanpassing zorgt voor een negatief effect op de haalbaarheid van het plan. - De juistheid van de referenties voor de grondexploitatiekosten wordt in twijfel getrokken. - De juistheid van de geraamde grondopbrengsten wordt in twijfel getrokken.	gebruiksfase berekend. Hieruit is gebleken dat significant negatieve gevolgen voor nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.	
b.	Voor meer specifieke bezwaren betreffende het exploitatieplan wordt verwezen naar onderstaande, paginagewijs gemaakte opmerkingen: - pag.15, 2 parameters, is dit in of excl. BTW?; - pag. 17, hoofd ontsluiting wordt in geheel in fase 1 aangelegd (ronde dus ook); - pag. 19, kosten, prijspeil 2022 blz. 211, is hetzelfde als prijspeil 19 nov 2022?; - pag. 21, geraamde plankosten, huidig prijspeil?; - pag. 23, grondopbrengsten zijn marktconform bepaald?; - pag. 24, tabel, prijspeil, pag. 109 Steenhuijs peil 2022, is dat 1/1/22?; - pag. 24, 4.8.2 gewogen basiseenheden; - pag. 26, tabel, contante waarde; - pag. 29, Grondexploitatiekosten pm?;	Wij geven hier, in navolging van de door reclamant paginagewijs gemaakte opmerkingen, een reactie op het exploitatieplan. - Pag. 15: de parameters zijn geen geldbedragen, maar percentages (of data). Dit houdt geen verband met btw. - Pag. 17: de hoofdontsluiting maakt deel uit van fase 1. De rotonde valt grotendeels buiten het exploitatiegebied. - Pag. 19: prijspeildatum exploitatieplan is 1 januari 2023. - Pag. 21: prijspeildatum exploitatieplan is 1 januari 2023. - Pag. 23: deze zijn marktconform bepaald. - Pag. 24: prijspeildatum exploitatieplan is 1 januari 2023. - Pag. 24: het is ons niet duidelijk welk punt hier naar voren wordt gebracht. - Pag.26: het is ons niet duidelijk welk punt hier naar voren wordt gebracht. - Pag. 29: afhankelijk van de gemaakte grondexploitatiekosten door de grondeigenaar. Dat is nu nog onbekend.	Nee

	- pag. 8 Steenhuijs, inbrengwaarde per 19-11-2022, 195,00/m^2: bieding Ruhe is 250,00/m^2 - pag. 16, peildatum 19 nov. 2022 is niet gelijk aan de vaststellingsdatum; - pag. 17 Alles exclusief BTW; - pag. 18 uitgangspunt taxatie is schone grond geschikt voor publieke bestemming; - pag 30, in de taxatie zijn sloopkosten e.d. niet geraamd!; - pag. 33, een complex moet nauwkeurig worden afgebakend; - pag 56, 8.7, stikstof, taxateurs hebben kennis genomen van de uitspraak van de RvS dd 29 mei 2019. Dit is bepaald niet de laatste; - pag. 57, Invloed besluit RvS 25 nov 2022 niet meegenomen!; - pag. 59, 8.11, prijspeil blz 18 is 1/1/22 en hier 2019?; - pag 59, 8.12, prijspeil planschade 2022; - pag. 173, kengetallen bouwkostenkompas is inclusief rentekosten; - pag 174, 15.5, op pag 209 in tabel bouwkosten staat een laag percentage W&R over de ontwikkelomzet. Zijn de hier opgenomen percentages vergelijkbaar en ook over de ontwikkelomzet?; - pag. 176, 16.1 juiste referenties grondexploitatiekosten?; - pag 209, 20.4, Opdrachtgever leverde een overzicht met geraamde grondopbrengsten? prijspeil 2022?; - pag 213, Planschade 3 ton?, de tabel geeft 4.447.129,00, geïndexeerd 5% pj.; - pag 215, Disconteringsvoet; - pag 216, 20.8, prijspeil 19 november 2022; - pag. 217, complexwaarde 52,6 mio bij 195,00/m2, groot verschil bij duurdere aankoop.; - pag. 218, 21.3, Excessieve verwervingskosten, waarde perceel; - pag. 220, prijspeil 19 november 2022.	De overige opmerkingen van reclamant hebben betrekking op de inbrengwaardentaxatie. Voor onze reactie op deze opmerkingen verwijzen wij naar ons antwoord onder 10.a.	
c.	Een en ander leidt ertoe dat de economische uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan	Er is niets dat erop wijst dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het geding is. Er is reeds een anterieure	Nee

	ernstig in twijfel wordt getrokken. Er is eerder een (zwaar) negatief dan een (flink) positief resultaat te verwachten. Gelet daarop kan het ontwerpbestemmingsplan niet door uw raad worden vastgesteld, tenzij uw raad de garantie geeft dat een eventueel tekort door uw gemeente zal worden gedekt. Uw raad wordt dan ook verzocht ervan af te zien om zowel het ontwerpbestemmingsplan 'Oosteindedriehoek' als het ontwerpexploitatieplan 'Oosteindedriehoek' vast te stellen.	overeenkomst gesloten tussen de gemeente en een marktpartij. De hoofdlijn van deze overeenkomst is dat de marktpartij de grondexploitatie van deze ontwikkeling voor haar eigen rekening (en risico) neemt. Ook zijn in de overeenkomst afspraken gemaakt over de dekking van de publieke kosten. In de overeenkomst zijn hiertoe voldoende zekerheidsstellingen opgenomen. Deze overeenkomst biedt daarmee voldoende zekerheden over de economische uitvoerbaarheid van het plan.	
11.	Per e-mail ontvangen op 2 februari, 7 februari en 22 februari 2023		
a.	Reclamant heeft het perceel, gelegen tussen Aalsmeerderweg 370 en 374 in eigendom. Dit perceel is in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte gedeeltelijk niet meegenomen. Hij wenst op het perceel één vrijstaande woning te realiseren. Op basis van het huidige bestemmingsplan is dat niet toegestaan en ook artikel 6.9 van de provinciale Omgevingsverordening staat eraan in de weg. Door het perceel mee te nemen in het voorgestelde plangebied, maakt het perceel onderdeel uit van de nieuwe stedelijke ontwikkeling die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt en is daarmee artikel 6.9 van de Omgevingsverordening niet van toepassing. Het perceel draagt ook bij aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte binnen het plangebied. Daarnaast past de door reclamant gewenste bebouwing uitstekend in het huidige lint, omdat de huidige woningen in het lint eveneens vrijstaande woningen zijn. Daarmee is het voorstel ook ruimtelijk aanvaardbaar. Bovendien dient uw raad rekening te houden met onderhavig concreet voorstel (ABRvS 28 december 2022, ECLI:NL: RVS:2022:3987 en ABRvS 7 december 2022, ECLI:NL: RVS:2022:3627). Het initiatief is al bekend bij het college, getuige ook de brief van 16 januari 2023 die het college naar cliënt heeft verstuurd (bijlage 2). Niets staat uw raad dan ook in de weg om begrenzing van het ontwerpbestemmingsplan daarom aan te passen.	Als uitwerking van de 'Structuurvisie Landelijk Gebied Oost', het 'Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer-Oost' en de 'Startnotitie Oosteindedriehoek deelgebied 1' is het plangebied van dit bestemmingsplan tot stand gekomen. Het bestemmingsplan strekt er niet toe om de planologisch-juridische regeling van de overige lintbebouwing langs de Aalsmeerderweg te wijzigen. Zoals burgemeester en wethouders in hun brief van 16 januari 2023 aan reclamant hebben medegedeeld, zijn zij onder voorwaarden bereid om via een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan planologische medewerking te verlenen aan de bouw van een woning. Bij brief van 23 februari 2023, met kenmerk 1316, heeft DNS planvorming B.V. namens reclamant aan burgemeester en wethouders medegedeeld dat reclamant heeft besloten om af te zien van de wens om op de onderhavige locatie een woning te bouwen. Overigens is de door reclamant genoemde jurisprudentie i.c. niet van toepassing, omdat in die gevallen de desbetreffende percelen zijn gelegen binnen het plangebied.	Nee

	Reclamant verzoekt uw raad daarom om het volledige kadastrale perceel kadastraal bekend als Aalsmeer, sectie B, nr. 4336 onderdeel te laten zijn van de ontwikkeling Oosteindedriehoek en mee te nemen in het gelijknamige bestemmingsplan.		
b.	In het kader van het exploitatieplan wil reclamant inzicht krijgen in hoeverre de door hem gewenste bouw van een woning van invloed is op de door hem te betalen exploitatiebijdrage. Ook wil hij graag weten wat de hoogte van de exploitatiebijdrage wordt op het moment dat wordt gekozen om de bestemming van het perceel conform de brief van het college d.d. 16 januari 2023 te wijzigen.	Het exploitatieplan heeft geen betrekking op eventuele lintbebouwing op de door reclamant genoemde locatie, omdat die locatie is gelegen buiten het exploitatieplangebied. Zoals hiervoor onder 11.a. is geconstateerd heeft reclamant aan burgemeester en wethouders medegedeeld af te zien van de wens om een woning te bouwen op deze locatie.	Nee
12.	Per e-mail ontvangen op 6 februari en 22 februari 2023		
a.	Reclamanten dienen een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpexploitatieplan, het concept beeldkwaliteitplan en het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder. Zij hebben het perceel gelegen tussen de Aalsmeerderweg 348 en 354 (hierna: Perceel 1) in eigendom. Daarnaast hebben zij in eigendom het zuidelijk deel van het perceel Aalsmeerderweg 362 en 364 (hierna: Perceel 2). Perceel 1 is in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte niet meegenomen. Reclamanten wensen op het perceel twee vrijstaande woningen te realiseren. Op basis van het huidige bestemmingsplan is dat niet toegestaan en ook artikel 6.9 van de provinciale Omgevingsverordening staat eraan in de weg. Door het perceel mee te nemen in het voorgestelde plangebied, maakt het perceel onderdeel uit van de nieuwe stedelijke ontwikkeling die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt en is daarmee artikel 6.9 van de Omgevingsverordening niet van toepassing. Het perceel draagt ook bij aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte binnen het plangebied. Daarnaast past de door cliënten gewenste	Zie ons antwoord onder 11.a met dien verstande dat over de hier aan de orde zijnde locaties niet is medegedeeld dat wordt afgezien van de wens om een woning te bouwen.	Nee

	bebouwing uitstekend in het huidige lint, omdat de huidige woningen in het lint eveneens vrijstaande woningen zijn. Daarmee is het voorstel van reclamanten ook ruimtelijk aanvaardbaar. Bovendien dient uw raad rekening te houden met onderhavig concreet voorstel. Het initiatief is al bekend bij het college, getuige ook de brief van 16 januari 2023 die het college naar reclamanten heeft verstuurd (bijlage 2). Niets staat uw raad dan ook in de weg om begrenzing van het ontwerpbestemmingsplan daarom aan te passen en Perceel 1 onderdeel te laten zijn van de ontwikkeling Oosteindedriehoek en mee te nemen in het bestemmingsplan.		
b.	Perceel 2 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Op dit perceel wensen reclamanten twee vrijstaande woningen te realiseren. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan is dat ook toegelaten. Op pagina 12 van het stedenbouwkundig plan is te zien dat beide woningen een ontsluiting krijgen via één enkele brug. De voorgestelde weergave in het stedenbouwkundig plan sluit niet (helemaal) aan bij de visie van reclamanten. Zij willen graag dat iedere bouwkavel een eigen ontsluiting krijgt en dat dit planologisch en stedenbouwkundig wordt geborgd.	Het bestemmingsplan en het huidige stedenbouwkundige plan verzetten zich niet tegen het realiseren van meerdere bruggen op de door reclamanten bedoelde locatie. Bij de uitwerking van de deelgebieden kan hieraan invulling worden gegeven overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan en het nog op te stellen inrichtingsplan.	Nee
c.	In het kader van het exploitatieplan willen reclamanten inzicht krijgen in hoeverre de door hen gewenste bouw van twee woningen op Perceel 1 en de extra ontsluiting ten behoeve van Perceel 2 van invloed is op de door hen te betalen exploitatiebijdrage. Ook willen zij graag weten wat de hoogte van de exploitatiebijdrage wordt op het moment dat wordt gekozen om de bestemming van het Perceel 1 conform de brief van het college d.d. 16 januari 2023 te wijzigen.	Zie voor wat betreft Perceel 1 ons antwoord onder 11.b. Daarnaast ontbreekt in dit stadium voldoende informatie om aan te geven wat de impact kan zijn op de exploitatiebijdrage van een eventuele extra ontsluiting van Perceel 2. In zijn algemeenheid geldt dat kostenverhogende ingrepen binnen het exploitatieplangebied leiden tot een hoger kostenverhaal voor alle woningen binnen het exploitatieplangebied.	Nee
13.	Per e-mail ontvangen op 6 februari en 22 februari 2023		
a.	Reclamant dient een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpexploitatieplan, het concept	Reclamant heeft geen anterieure overeenkomst inzake het kostenverhaal met de gemeente afgesloten. Daarom is hij, als hij overgaat tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouw van 1 of meer	Nee

	beeldkwaliteitplan en het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder. Hij heeft het perceel, gelegen tussen Aalsmeerderweg 368 en 370 in eigendom. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan krijgt het meest noordelijke deel van het perceel de bestemming Wonen – Lintbebouwing, daarin is een bouwvlak ingetekend. Op 27 december 2022 heeft het college bekendgemaakt dat er ten aanzien (van een deel) van het perceel een anterieure overeenkomst is gesloten. Reclamant ziet daarom graag bevestigd dat ten aanzien van dat deel waarop de anterieure overeenkomst ziet, hij geen exploitatiebijdrage is verschuldigd aan de gemeente.	woningen in het exploitatieplangebied, een exploitatiebijdrage verschuldigd op grond van het exploitatieplan.	
b.	In paragraaf 4.8.4 wordt in het ontwerpexploitatieplan overwogen dat het bestemmingsplan globaal is bestemd en dat daarom het beoogde programma per grondeigenaar niet vaststaat. De (mogelijke) exploitatiebijdrage per eigenaar wordt daarom berekend op basis van het stedenbouwkundig plan. Mocht reclamant het bouwvlak wensen te bebouwen, bijvoorbeeld met een woning, dan is voor de bouw daarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist. Als de omgevingsvergunning wordt verleend, is de vergunninghouder een exploitatiebijdrage verschuldigd. De hoogte van die exploitatiebijdrage dient gelijk te zijn aan het bedrag dat is berekend in het exploitatieplan. Reclamant verzoekt daarom om aan te geven welke exploitatiebijdrage hij is verschuldigd bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning.	De hoogte van de verschuldigde exploitatiebijdrage is afhankelijk van het bouwprogramma. De bruto exploitatiebijdrage voor 1 vrijstaande woning is circa € 257.000,- (prijspeil 1-1-23). Een vrijstaande woning is gelijk aan 15,3 gewogen basiseenheden. De te verhalen kosten per gewogen eenheid bedragen € 16.798,- (prijspeil 1-1-23).	Nee
14.	Per e-mail ontvangen op 6 februari en 22 februari 2023		
a.	Als eigenaar van de woonhuizen met adres Legmeerdijk 141-143 verwachten wij schade te lijden, omdat wij de woningen sinds vele jaren verhuren en wij de huurders derhalve schadeloos moeten gaan stellen.	Wij gaan voor het plangebied uit van een integrale ontwikkeling voor de terreinen die bij reclamanten in eigendom zijn en hebben reeds een aanbieding voor de aankoop van de terreinen ontvangen en op deze aanbieding een besluit tot aankoop genomen. Eventuele huurders betrekken wij in de beoordeling van de waarde van de eigendommen van de percelen.	Nee

b.	De ontsluiting van de Oosteindedriehoek op de Legmeerdijk zal overlast en waardevermindering opleveren voor de woonhuizen.	Zie ons antwoord onder 14.a.	Nee
c.	De bestaande uitritten op de Legmeerdijk zijn door de aanleg van de rotonde niet meer bruikbaar.	Wij gaan voor het plangebied uit van een integrale ontwikkeling voor de terreinen die bij reclamanten in eigendom zijn met één ontsluiting van het plangebied op de Legmeerdijk en één ontsluiting op de Aalsmeerderweg. De bestaande inritten aan de Legmeerdijk zullen nog tijdelijk in gebruik kunnen blijven als de nieuwe ontsluiting op de Legmeerdijk al in gebruik is genomen.	Nee
d.	Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door het woonhuis met bijbehorende gronden buiten het Oosteindedriehoekgebied te houden en de rotonde zuidwaarts te verplaatsen.	Het verplaatsen van de rotonde zuidwaarts is geen optie, omdat conform de eisen van de provincie Noord-Holland (wegbeheerder van de Legmeerdijk) alleen een ontsluiting vanuit de Oosteindedriehoek kan worden gerealiseerd recht tegenover de aansluiting vanuit Westwijk in Amstelveen via de Marshallsingel. Met het vaststellen van het Ruimtelijk raamwerk Oost in 2018 is deze keuze gemaakt. De door reclamanten bedoelde woningen maken onderdeel uit van de eigendommen met de achterliggende bedrijfsbebouwing. Met de bewoners worden passende oplossingen getroffen, zodra de ontwikkeling van dit deel van het plangebied aan de orde komt.	Nee
15.	Per e-mail ontvangen op 2 februari 2023		
a.	Als huurder van het woonhuis met adres Legmeerdijk 141 verwacht ik schade te lijden. Sinds vele jaren zijn wij woonachtig aan de Legmeerdijk 141 en nu verwachten wij de woning kwijt te raken. Het lijkt ons zeer moeilijk een woning te vinden met hetzelfde woongenot/huur.	Zie ons antwoord onder 14.a.	Nee
b.	De ontsluiting van de Oosteindedriehoek op de Legmeerdijk zal zorgen voor overlast en vermindering van woongenot van het woonhuis en de tuin.	Zie ons antwoord onder 15.a.	Nee
c.	De bestaande uitrit op de Legmeerdijk is door de aanleg van de rotonde niet meer bruikbaar.	Zie ons antwoord onder 14.c.	Nee
d.	Bouwoverlast in de bouwfase - in de breedste zin van het woord.	De ontwikkeling van de onderhavige gronden zijn pas in de laatste fase aan de orde. Wij verwachten dat het bouwverkeer in een beperkt deel van de ontwikkeling tijdelijk tot overlast gaat leiden.	Nee
e.	Hoogbouw in de directe omgeving zal schaduw veroorzaken en uitzicht verminderen wat van invloed is op het woongenot.	Wij gaan voor het plangebied uit van een integrale ontwikkeling van de terreinen die bij reclamanten onder 14 in eigendom zijn, waarbij het waarschijnlijk is dat nieuwbouw wordt gerealiseerd op plek van de woningen. Het verrichten van een bezonningsstudie is onzes inziens in deze situatie niet zinvol.	Nee

f.	Het plan voelt voor mij als diefstal. Ik verzoek u het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door het woonhuis met bijbehorende gronden buiten het Oosteindedriehoekgebied te houden en de ontsluiting/rotonde significant zuidelijk op te schuiven.	Zie ons antwoord onder 14.d.	Nee
16.	Per brief ontvangen op 30 maart 2023		
a.	Reclamant is eigenaar van het perceel Legmeerdijk 135A en vreest dat de bedrijfsbestemming overeenkomstig de bedrijfscategorieën 1 en 2 wordt belemmerd door de geplande woningbouw. Er dient daarom voldoende afstand tussen de woningen en het perceel van reclamant in acht te worden genomen.	Zie ons antwoord onder 6.c. Aanvullend merken wij daarbij het volgende op. Bij de planvorming van de nieuwe woonwijk hebben wij altijd als uitgangspunt genomen dat gevestigde bedrijven niet in hun bedrijfsvoering mogen worden beperkt. In paragraaf 6.2 (Bedrijven en milieuzonering) hebben wij deze situatie beschouwd. Uit de nieuwe Quickscan Bedrijven en milieuzonering, opgenomen als bijlage 7 bij de toelichting, blijkt dat ons uitgangspunt bij de planvorming in acht wordt genomen. Ter plaatse van het perceel van reclamant, met de milieucategorieën 1 en 2, dient, wegens de situering in gemengd gebied, een richtafstand van tenminste 10 meter in acht te worden genomen. Wij hebben het bouwvlak van de woningen met ca. 3 meter in westelijke richting opgeschoven, waardoor de afstand tot het perceel van reclamant 10 meter bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de eerdergenoemde richtafstand.	Ja, zie 6.c.
b.	Reclamant voorziet dat schade kan ontstaan aan zijn perceel, de zich daarop bevindende bouwwerken en het elektrische toegangshek. Hij gaat er daarom vanuit dat door of namens de vergunninghouder tijdig een 0-meting wordt uitgevoerd.	Voordat met de werkzaamheden wordt gestart, wordt door de betrokken aannemer in de directe omgeving een bouwkundige vooropname gedaan om de situatie van belendingen in kaart te brengen. Deze vooropname (0-meting) dient als referentiepunt bij eventuele schade aan aangrenzende terreinen en bouwwerken door de uitgevoerde werkzaamheden. Eventuele schade ten gevolge van de werkzaamheden wordt door of namens vergunninghouder vergoed.	Nee

Staat van Wijzigingen

Hieronder is een overzicht opgenomen van de door burgemeester en wethouders aan de raad voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat ondergeschikte tekstuele wijzigingen, zoals verbeteringen in spelling, interpunctie, woordvolgorde enzovoorts niet separaat worden benoemd, aangezien deze niet leiden tot inhoudelijke wijzigingen van de in het bestemmingsplan opgenomen regelingen. Overigens leiden de voorgestelde aanpassingen op onderdelen tot een gewijzigde nummering van de bijlagen van de toelichting.

Regels

- In artikel 1.2 is de IMRO-code NL.IMRO.0358.02X-OW01 gewijzigd in NL.IMRO.0358.02X-VG01;

Verbeelding

- aan de (noord)oost zijde van het plangebied is de grens van het bouwvlak van de bestemming 'Wonen-3' in westelijke richting verschoven.

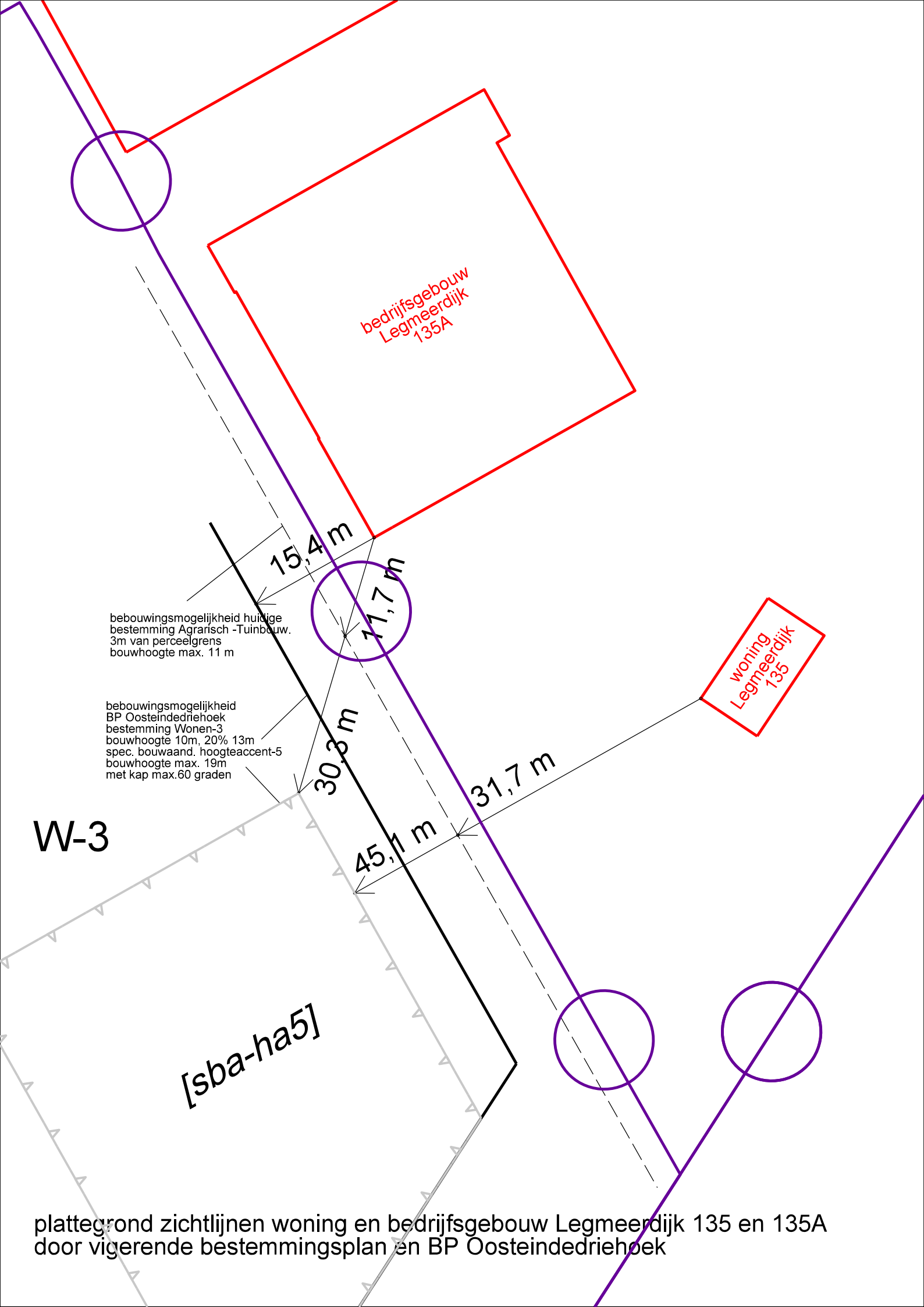
Toelichting

- In de volgende paragrafen zijn (tekstuele) wijzigingen doorgevoerd: 1.1, 3.1, 4.2.3, 5.1, 5.2,, 5.2.3, 6.5, 6.6, 6.7, 6.10.1 en 6.11.

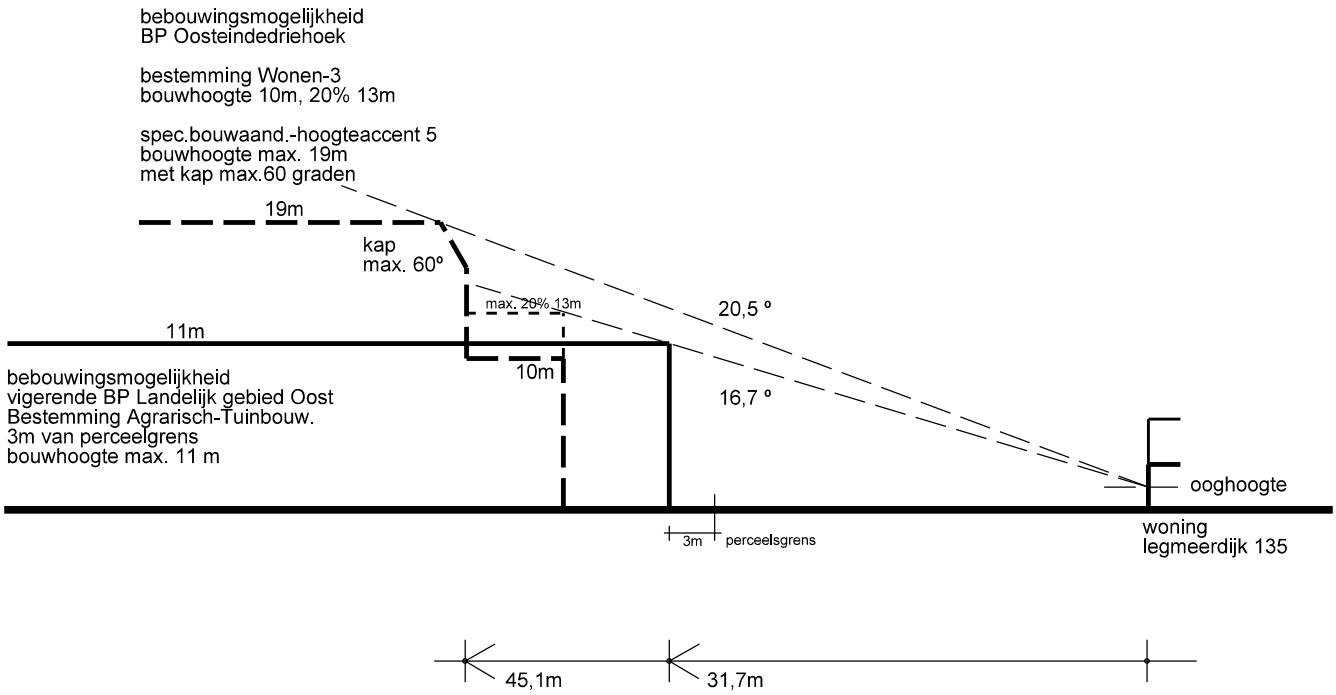
Bijlagen bij toelichting

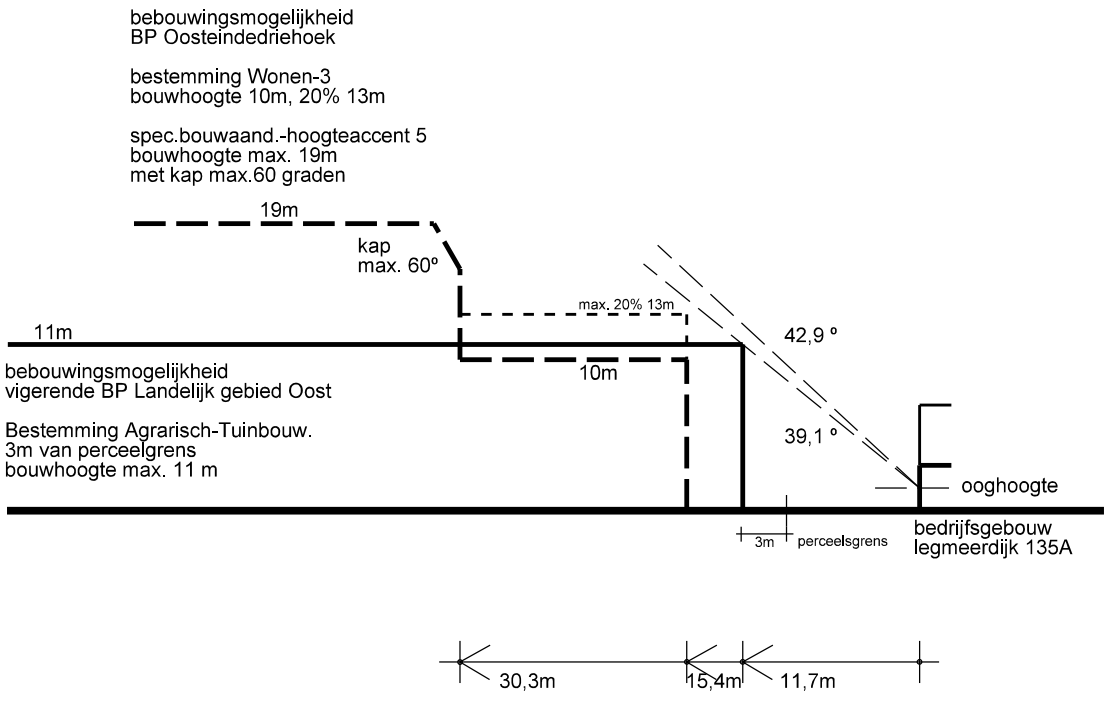
- als bijlage 2 is de Nota van Beantwoording zienswijzen toegevoegd;
- onder vernummering van bijlage 6 naar bijlage 7 is het rapport Quickscan Bedrijven en milieuzonering d.d. 27 augustus 2021 vervangen door het rapport d.d. 14 april 2023
- onder vernummering van bijlage 9 naar bijlage 10 is het rapport Stikstofdepositie Onderzoek d.d. 7 december 2021 vervangen door het rapport d.d. 26 april 2023;
- onder vernummering van bijlage 10 naar bijlage 11 is het rapport Verkennend flora- en faunaonderzoek d.d. 19 juli 2021 vervangen door het rapport d.d. 13 april 2023;
- onder vernummering van bijlage 12 naar bijlage 13 is het rapport Quickscan Externe Veiligheid d.d. 21 juli 2021 vervangen door het rapport d.d. 12 april 2023;
- onder vernummering van bijlage 14 naar bijlage 15 is het rapport Akoestisch onderzoek d.d. 15 november 2022 vervangen door het rapport d.d. 16 mei 2023;
- onder vernummering van bijlage 15 naar bijlage 16 is het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder vervangen door het definitieve besluit;
- als bijlage 19 is het aanvullende rapport Verkeerskundige analyse Oosteindedriehoek Aalsmeer d.d. 14 april 2023 opgenomen;
- onder vernummering van bijlage 18 naar bijlage 20 is het rapport Aanmeldingsnotitie (vormvrije) M.E.R.-beoordeling d.d. 29 december 2021 vervangen door het rapport d.d. 26 april 2023;
- onder vernummering van bijlage 19 naar bijlage 21 is het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit vervangen.

Bijlagen:
- 1. zichtlijnen plattegrond Legmeerdijk135
- 2. zichtlijnen profiel Legmeerdijk 135
- 3. bezonningsstudie Legmeerdijk135 en Legmeerdijk 147
- 4. zichtlijnen plattegrond Legmeerdijk 147
- 5. zichtlijnen profiel Legmeerdijk 147



plattegrond zichtlijnen woning en bedrijfsgebouw Legmeerdijk 135 en 135A door vigerende bestemmingsplan en BP Oosteindedriehoek





profiel zichtlijnen
woning en bedrijfsgebouw Legmeerdijk 135 en 135A
door vigerende bestemmingsplan en BP Oosteindedriehoek

Bezonningsstudie

Oosteindedriehoek

Aalsmeer

26-04-2023

SVP

Colofon

26-04-2023

Adres
SVP architectuur en stedenbouw
't Zand 17, 3811 GB Amersfoort

In opdracht van
Oosteindedriehoek B.V.

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen dient men toestemming van SVP te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

Voorbehoud
Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Opzet studie en resultaten

Op basis van de voorwaarden uit het bestemmingsplan voor de ontwikkeling Oosteindedriehoek Aalsmeer is een schaduwstudie gemaakt. Hiervoor werd het 3D programma Sketchup gebruikt.

Sketchup

De schaduw functie in Sketchup is ontwikkeld om bezonnings- en schaduweffecten algemeen inzichtelijk te maken. Hierbij wordt rekening gehouden met de positie en de loop van de zon op een dag en van een jaar. De berekeningen zijn gebaseerd op de locatie Aalsmeer, breedte/latitude = 52.262164N (noord) en lengte/longitude = 4.761922W (west). Het model is noordzuid georiënteerd en in de overeenkomstige tijdszone geplaatst en aangepast aan de zomertijd (*UTC+1of UTC+2).

* UTC = Coordinated Universal Time
UTC+1 = CET (Central European time).

Werkwijze

Om de effecten van de schaduwwerking van gebouwen op Legmeerdijk 135 en Legmeerdijk 147 zichtbaar te maken zijn twee scenario's onderzocht. Er wordt in beiden scenario's geen rekening gehouden met de bestaande of toekomstige bomenstructuur.

Beleid, wet- en regelgeving

Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. Bezonningsdiagrammen geven inzicht in de bezonning van de gevels en (extra) schaduw op de omgeving.

TNO-norm

TNO kent een 'lichte' en een 'strenge' norm:

• De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van februari – oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

• De 'strenge' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode januari – november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.

Scenario A: bestaande situatie vigerend bestemmingsplan.

Dit scenario gaat uit van de maximale bouwmogelijkheden conform het vigerend bestemmingsplan. Voor de bestemming 'Agrarisch - tuinbouw' geldt hierbij dat een maximale bouwhoogte voor gebouwen is toegestaan van 11 meter, met een afstand van 3 meter tot de perceelsgrens.

Scenario B: situatie bestemmingsplan Oosteindedriehoek.

Dit scenario gaat uit van de maximale bouwmogelijkheden conform de verbeelding van het bestemmingsplan Oosteindedriehoek.

Gekeken naar de bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan zullen de locaties met "bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent" bepalend zijn voor de schaduwval op de genoemde percelen. Desondanks is voor de volledigheid gekozen alle maximale bouwmogelijkheden in 3D weer te geven.
Hoewel er op de locaties met hoogteaccenten eisen gesteld worden aan de kapvorm, zal voor deze studie uitgegaan worden van een maximaal volume met plat dak. Er is voor de locaties geen architectonisch ontwerp dat op dit moment getoetst kan worden.
In scenario B is de peilhoogte van het maaiveld van het studiegebied aangepast naar de verwachte toekomstige situatie, waardoor het ca. 1 meter hoger ligt dan de huidige maaiveldhoogte.

Toetsmomenten

Voor de studie wordt uitgegaan van de normen bepaald door TNO. Hierbij is het van het belang dat er "ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam zijn". Er wordt in de studie getoetst op de momenten 21 januari, 21 maart (zon half), 21 juni (zon hoogst), 21 september (zon half) en 21 november. Het gaat om de tijdstippen 9, 11, 13, 15, 17 en 19 uur.

Resultaten

Voor alle toetsmomenten wordt op de komende pagina's visualiseerd en beschreven op welk moment er schaduwwerking optreedt op de kavel en op welk moment op de hoofdbebouwing.

Schaduwwerking Legmeerdijk 135

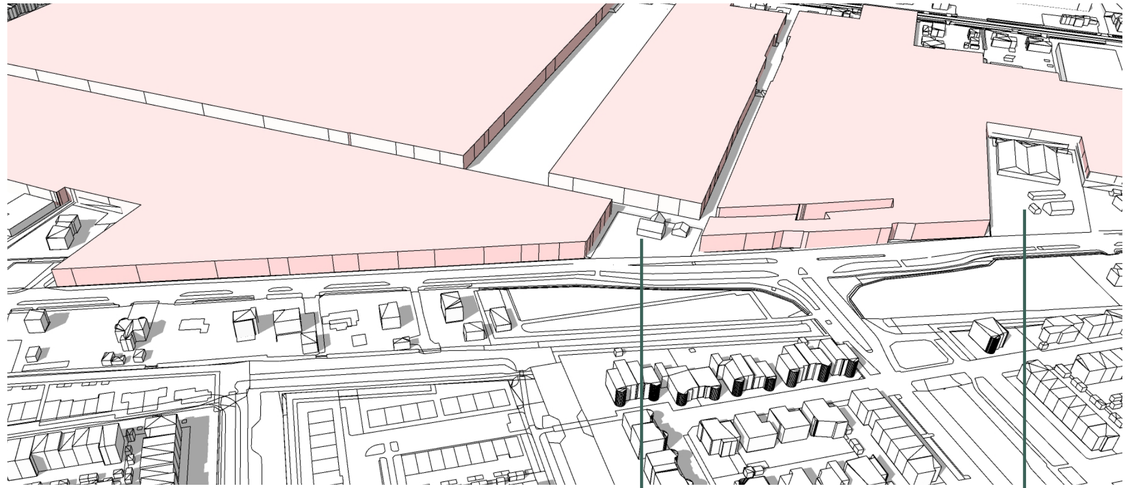
Ten opzichte van scenario A vindt er in scenario B latere schaduwwerking plaats in alle toetsmomenten met uitzondering van:

- 21 maart (half uur eerder schaduw op het kavel en op de gevel)
- 21 september (half uur eerder schaduw op het kavel en op de gevel)

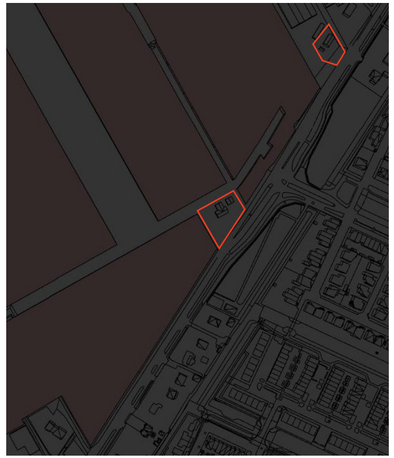
Schaduwwerking Legmeerdijk 147

Ten opzichte van scenario A vindt er in scenario B latere schaduwwerking plaats in alle toetsmomenten.

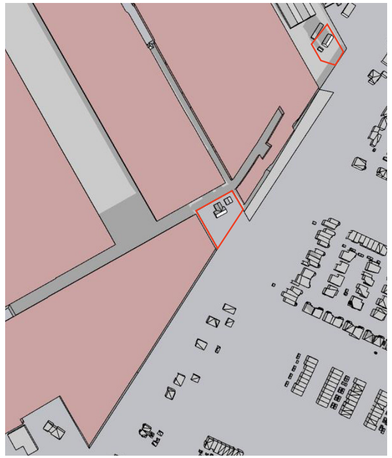
Situatie scenario A



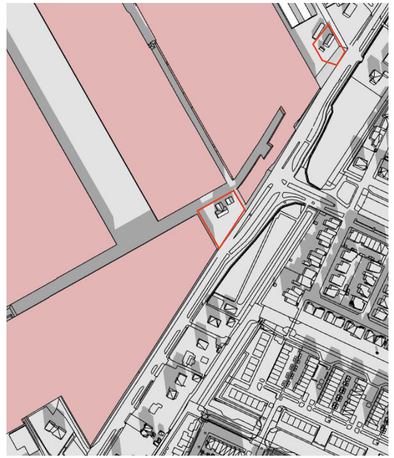
21 januari



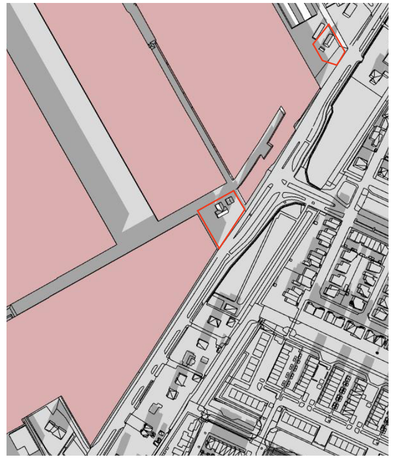
9:00 uur



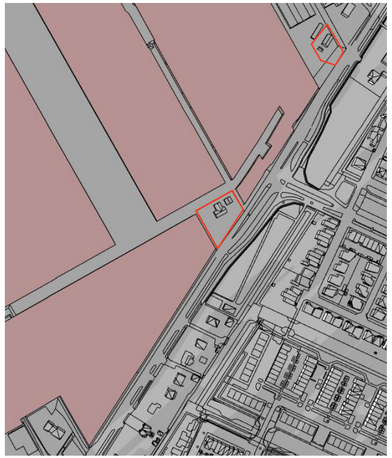
11:00 uur



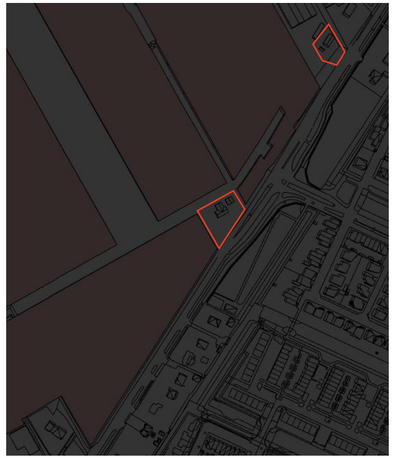
13:00 uur



15:00 uur



17:00 uur



19:00 uur

Legenda

Legmeerdijk 135 - 147

Plangebied bebouwing

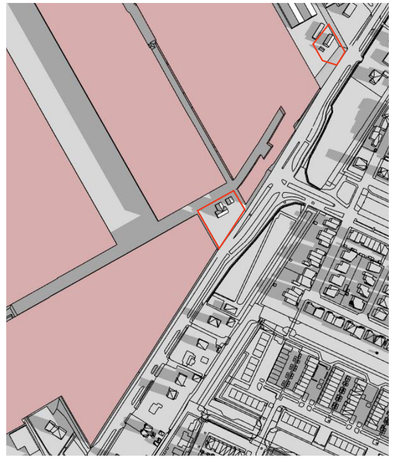
Schaduw op ondergrond

Analyse 21 januari scenario A

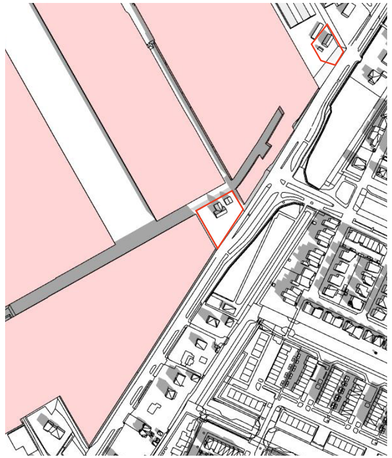
Legmeerdijk 135 heeft schaduw op kavel vanaf ca. 12:00 uur. Op hoofdbebouwing vanaf ca. 15:00 uur.

Legmeerdijk 147 heeft schaduw op kavel vanaf ca. 12:00 uur. Op hoofdbebouwing vanaf ca. 14:00 uur.

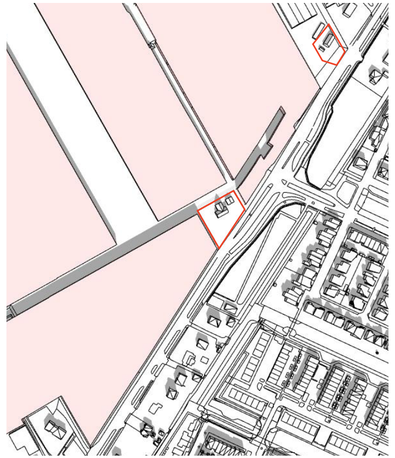
21 maart



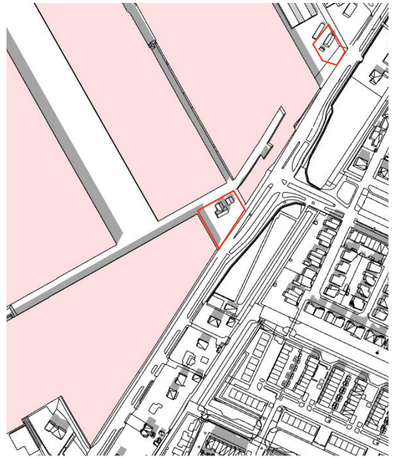
9:00 uur



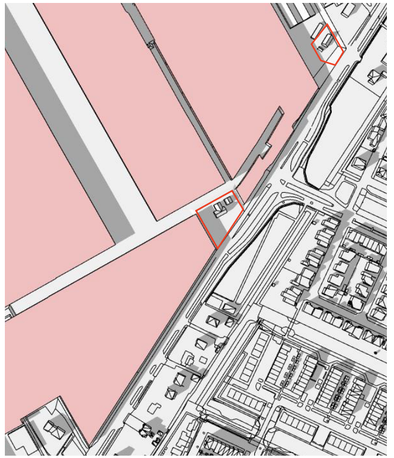
11:00 uur



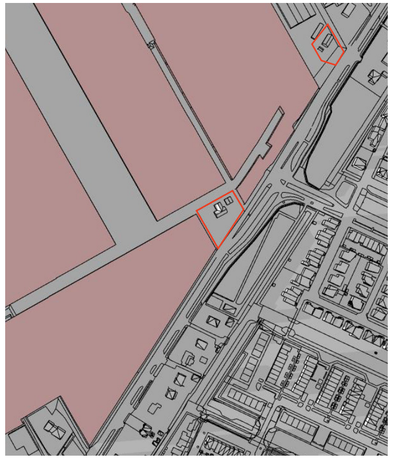
13:00 uur



15:00 uur



17:00 uur



19:00 uur

Legenda

Legmeerdijk 135 - 147

Plangebied bebouwing

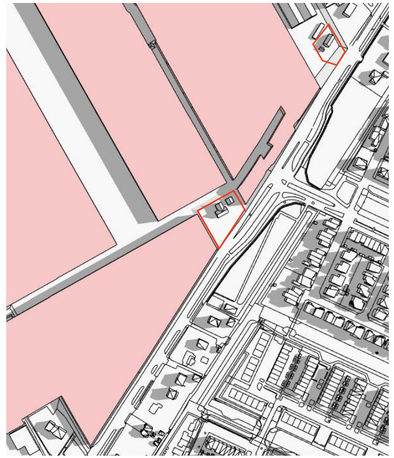
Schaduw op ondergrond

Analyse 21 maart scenario A

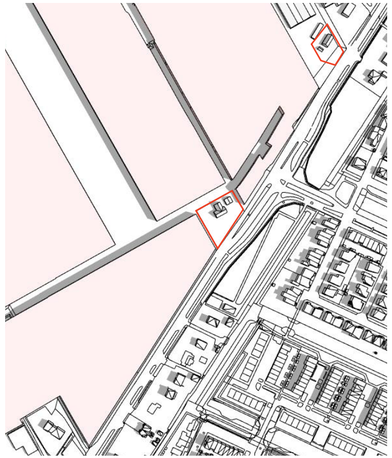
Legmeerdijk 135 heeft schaduw op kavel vanaf ca. 16:30 uur. Op hoofdbebouwing vanaf ca. 17:30 uur.

Legmeerdijk 147 heeft schaduw op kavel vanaf ca. 13:00 uur. Op hoofdbebouwing vanaf ca. 16:30 uur.

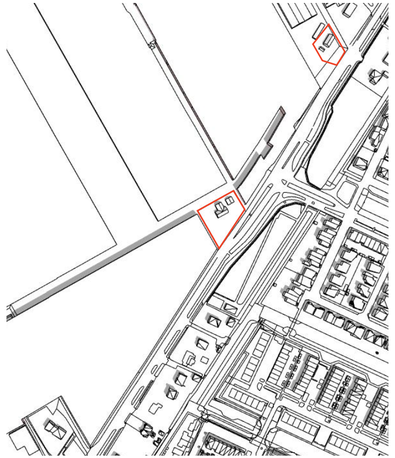
21 juni



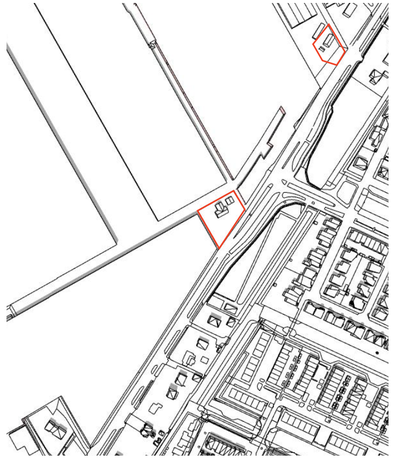
9:00 uur



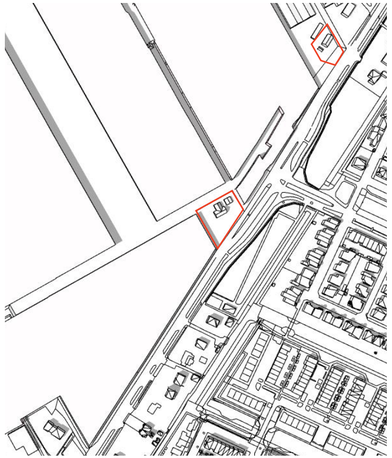
11:00 uur



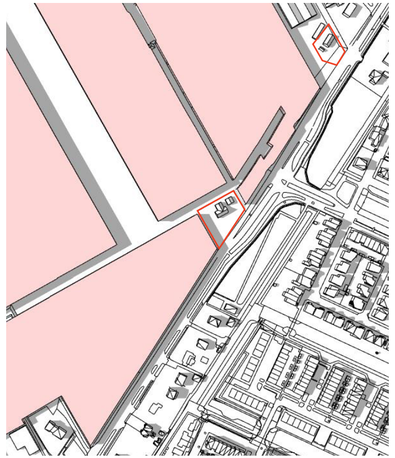
13:00 uur



15:00 uur



17:00 uur



19:00 uur

Legenda

Legmeerdijk 135 - 147

Plangebied bebouwing

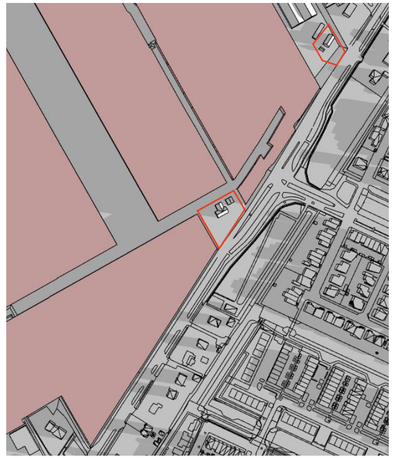
Schaduw op ondergrond

Analyse 21 juni scenario A

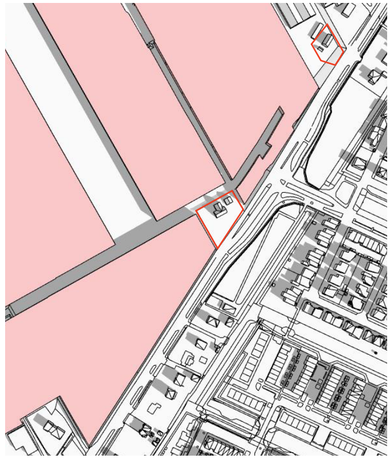
Legmeerdijk 135 heeft schaduw op kavel vanaf ca. 20:00 uur. Op hoofdbebouwing vanaf ca. 21:00 uur.

Legmeerdijk 147 heeft schaduw op kavel vanaf ca. 15:00 uur. Op hoofdbebouwing vanaf ca. 20:00 uur.

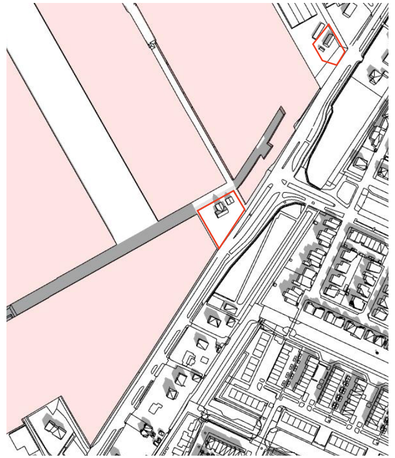
21 september



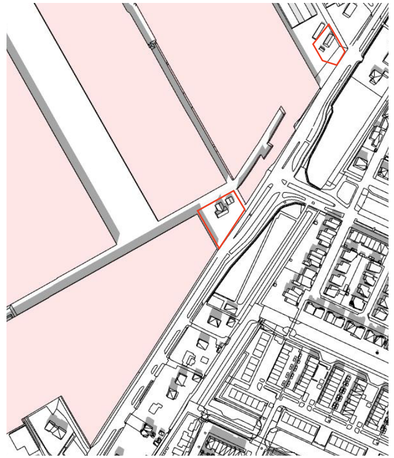
9:00 uur



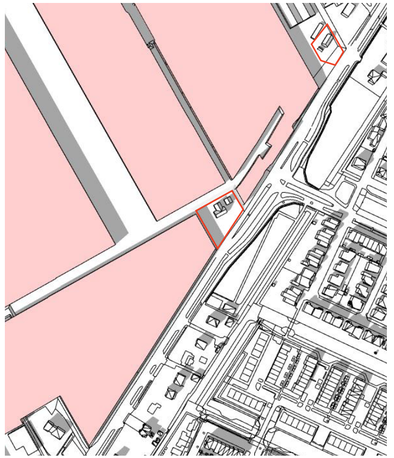
11:00 uur



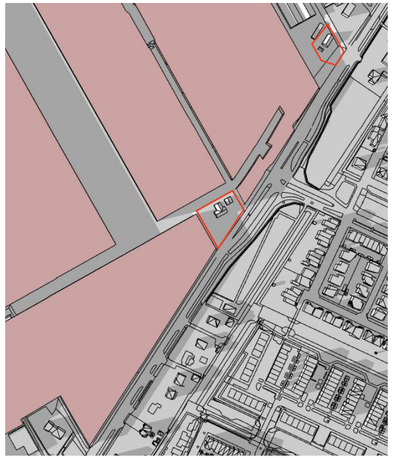
13:00 uur



15:00 uur



17:00 uur



19:00 uur

Legenda

Legmeerdijk 135 - 147

Plangebied bebouwing

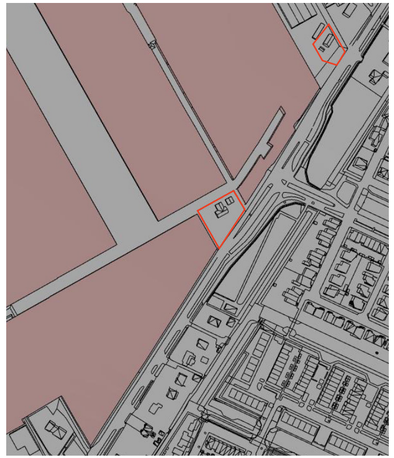
Schaduw op ondergrond

Analyse 21 september scenario A

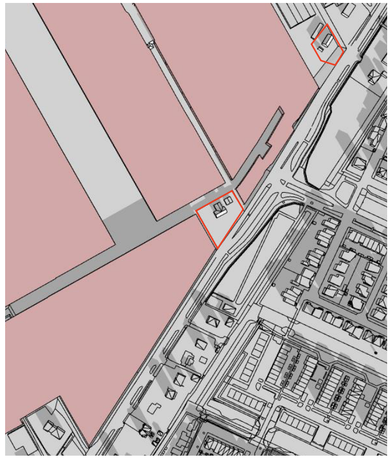
Legmeerdijk 135 heeft schaduw op kavel vanaf ca. 17:30 uur. Op hoofdbebouwing vanaf ca. 18:00 uur.

Legmeerdijk 147 heeft schaduw op kavel vanaf ca. 13:30 uur. Op hoofdbebouwing vanaf ca. 17:30 uur.

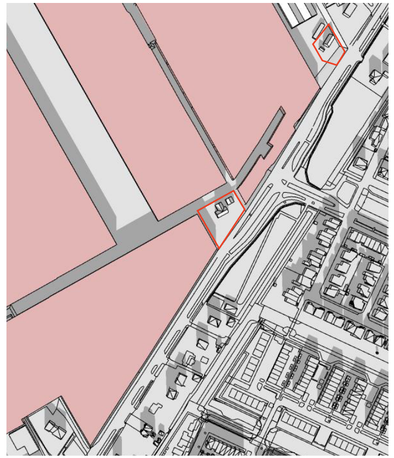
21 november



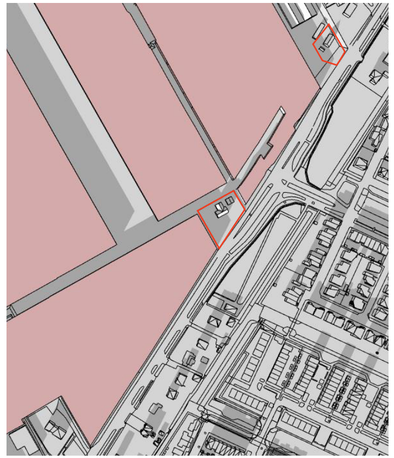
9:00 uur



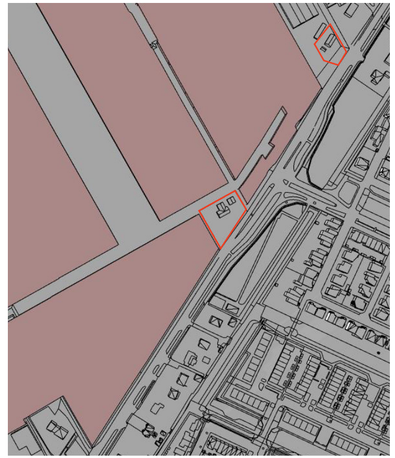
11:00 uur



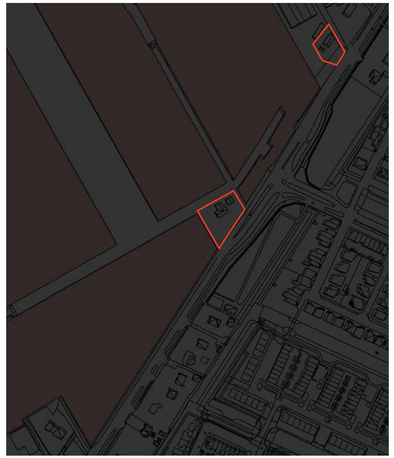
13:00 uur



15:00 uur



17:00 uur



19:00 uur

Legenda

Legmeerdijk 135 - 147

Plangebied bebouwing

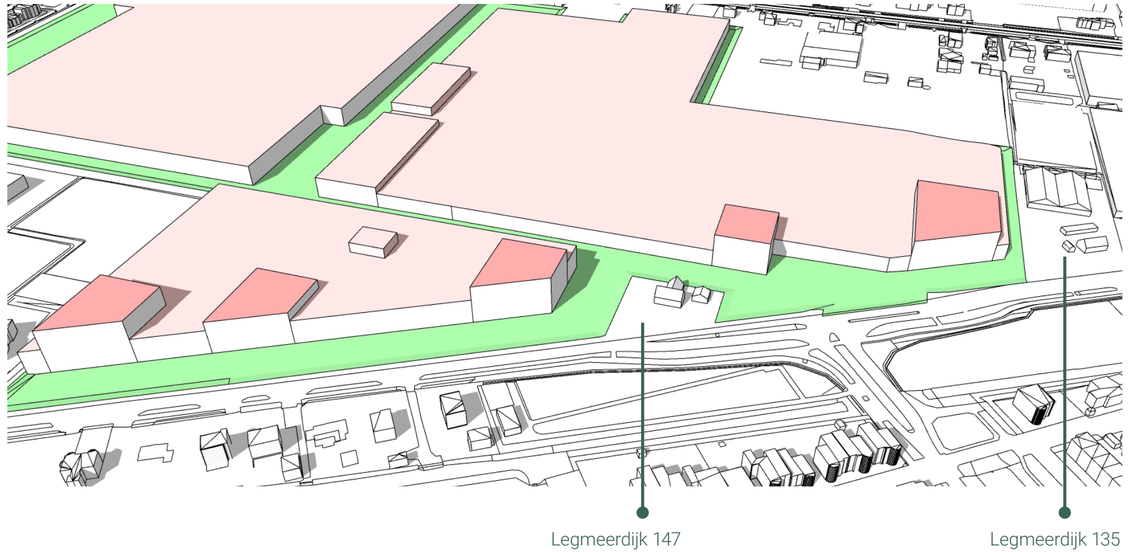
Schaduw op ondergrond

Analyse 21 november scenario A

Legmeerdijk 135 heeft schaduw op kavel vanaf ca. 13:30 uur. Op hoofdbebouwing vanaf ca. 14:30 uur.

Legmeerdijk 147 heeft schaduw op kavel vanaf ca. 11:30 uur. Op hoofdbebouwing vanaf ca. 13:30 uur.

Situatie scenario B



21 januari



9:00 uur



11:00 uur



13:00 uur



15:00 uur



17:00 uur



19:00 uur

Legenda

Legmeerdijk 135 - 147

Plangebied bebouwing

Schaduw op ondergrond

Analyse 21 januari scenario B

Legmeerdijk 135 heeft schaduw op kavel vanaf ca. 14:30 uur. Op hoofdbebouwing vanaf ca. 15:30 uur.

Legmeerdijk 147 heeft schaduw op kavel vanaf ca. 14:00 uur. Op hoofdbebouwing vanaf ca. 15:00 uur.

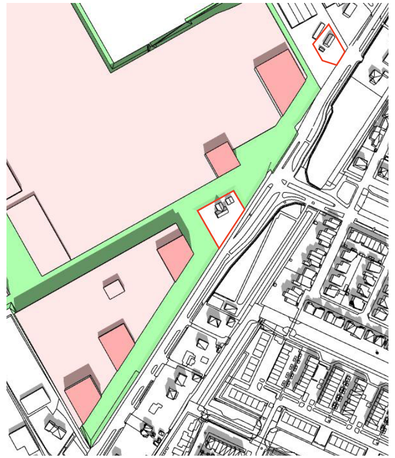
21 maart



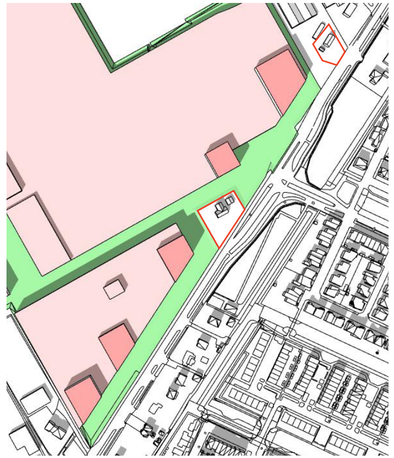
9:00 uur



11:00 uur



13:00 uur



15:00 uur



17:00 uur



19:00 uur

Legenda

Legmeerdijk 135 - 147

Plangebied bebouwing

Schaduw op ondergrond

Analyse 21 maart scenario B

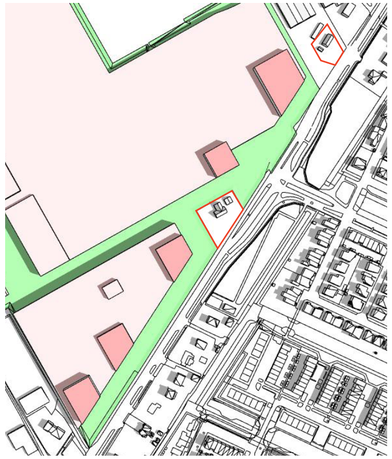
Legmeerdijk 135 heeft schaduw op kavel vanaf ca. 16:00 uur. Op hoofdbebouwing vanaf ca. 17:00 uur.

Legmeerdijk 147 heeft schaduw op kavel vanaf ca. 15:30 uur. Op hoofdbebouwing vanaf ca. 16:30 uur.

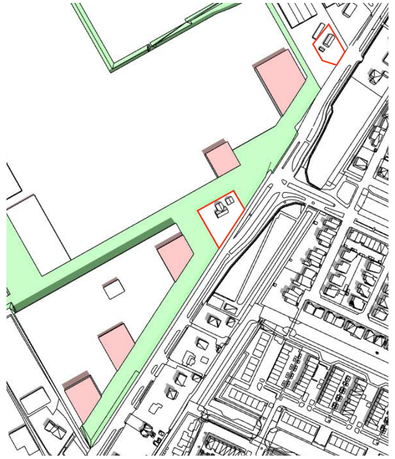
21 juni



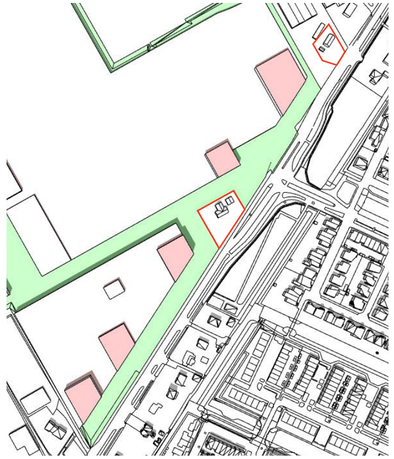
9:00 uur



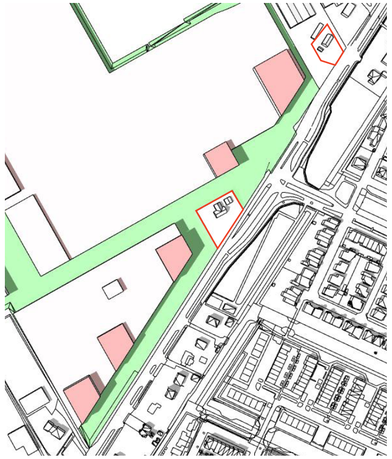
11:00 uur



13:00 uur



15:00 uur



17:00 uur



19:00 uur

Legenda

Legmeerdijk 135 - 147

Plangebied bebouwing

Schaduw op ondergrond

Analyse 21 juni scenario B

Legmeerdijk 135 heeft schaduw op kavel vanaf ca. 21:00 uur. Op hoofdbebouwing vanaf ca. 21:30 uur.

Legmeerdijk 147 heeft schaduw op kavel vanaf ca. 19:00 uur. Op hoofdbebouwing vanaf ca. 21:00 uur.

21 september



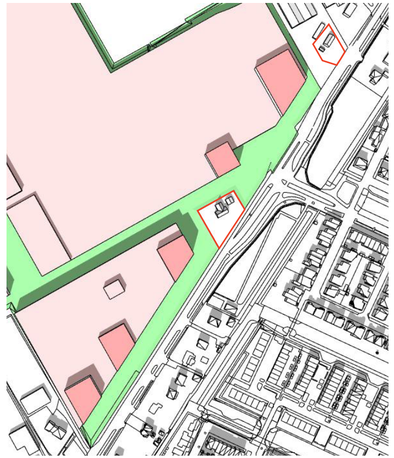
9:00 uur



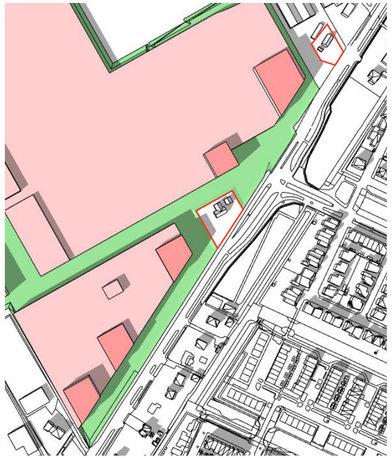
11:00 uur



13:00 uur



15:00 uur



17:00 uur



19:00 uur

Legenda

Legmeerdijk 135 - 147

Plangebied bebouwing

Schaduw op ondergrond

Analyse 21 september scenario B

Legmeerdijk 135 heeft schaduw op kavel vanaf ca. 17:00 uur. Op hoofdbebouwing vanaf ca. 17:30 uur.

Legmeerdijk 147 heeft schaduw op kavel vanaf ca. 16:00 uur. Op hoofdbebouwing vanaf ca. 17:30 uur.

21 november

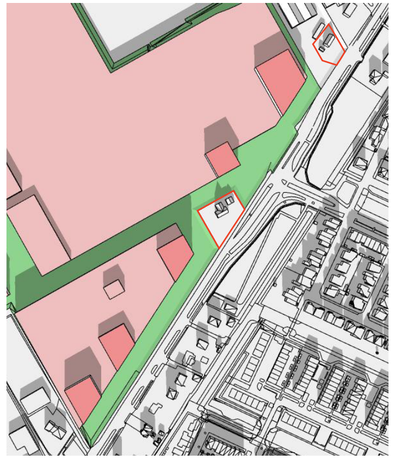
scenario B



9:00 uur



11:00 uur



13:00 uur



15:00 uur



17:00 uur



19:00 uur

Legenda

Legmeerdijk 135 - 147

Plangebied bebouwing

Schaduw op ondergrond

Analyse 21 november scenario B

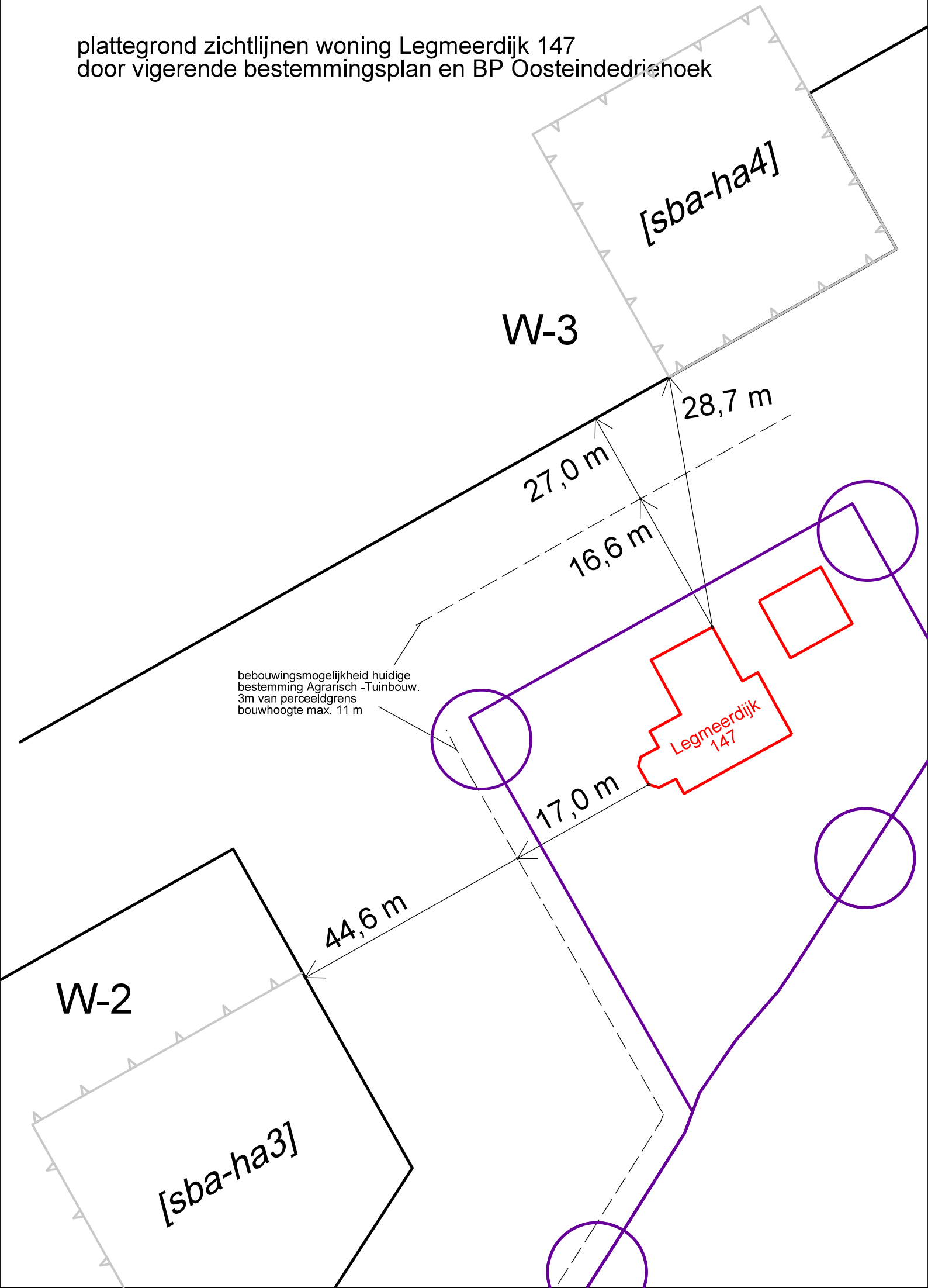
Legmeerdijk 135 heeft schaduw op kavel vanaf ca. 14:30 uur. Op hoofdbebouwing vanaf ca. 15:00 uur.

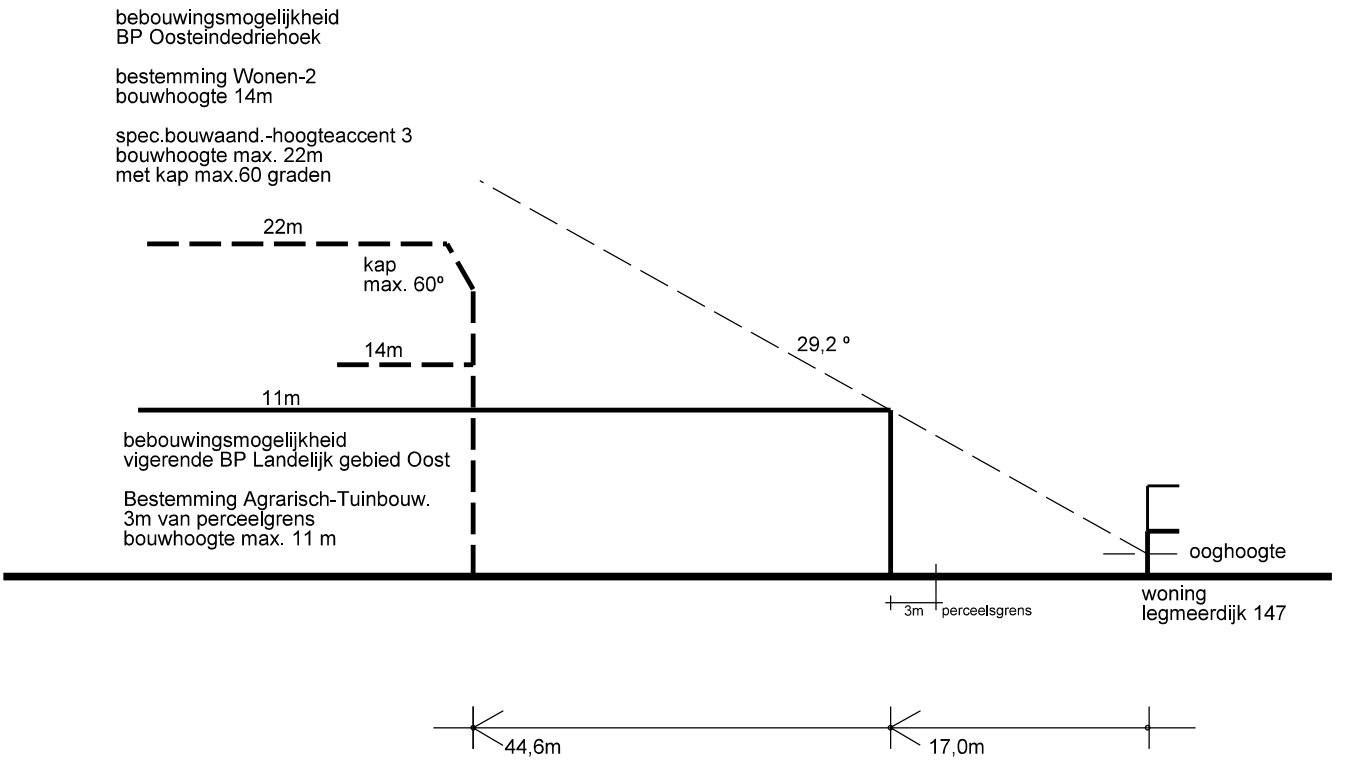
Legmeerdijk 147 heeft schaduw op kavel vanaf ca. 13:30 uur. Op hoofdbebouwing vanaf ca. 15:00 uur.

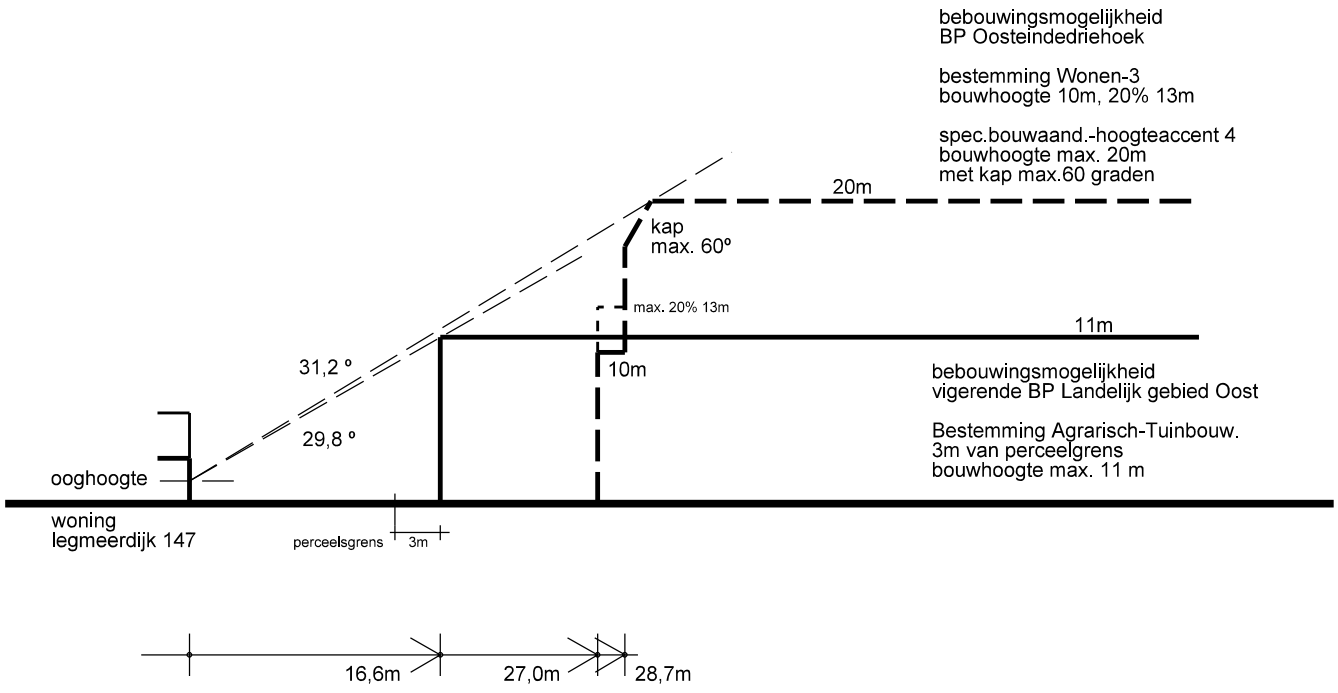
Het Zand 17,
3811 GB Amersfoort
T: +31 33 470 1188
E: info@svp-svp.nl

SVP

plattegrond zichtlijnen woning Legmeerdijk 147
door vigerende bestemmingsplan en BP Oosteindedriehoek







profiel zichtlijnen
woning Legmeerdijk 147
door vigerende bestemmingsplan en BP Oosteindedriehoek