Gemeente Aalsmeer

Nota van Beantwoording

Beantwoording van ingekomen zienswijzen op de

Ontwerp bestemmingsplan ‘Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan’ en ontwerp beeldkwaliteitsplan De Hoeksteen.

Aalsmeer, 8 augustus 2023

Inleiding
Het ontwerp bestemmingsplan ‘Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan’ en het ontwerp beeldkwaliteitsplan ‘De Hoeksteen’ hebben vanaf 9 juni 2023 t/m 20 juli 2023 ter inzage gelegen.

Wijze van beantwoording
De ingediende 6 zienswijzen zijn hierna weergegeven. De zienswijze van reclamant F is buiten de formele terinzagelegging ingediend en daarmee niet ontvankelijk. Voor het indienen van beroep is het niet meer vereist om vooraf een zienswijze in te dienen. Daarom is de niet ontvankelijke zienswijze toch meegenomen in de beantwoording. Links staat naast de nummering een opsomming van de punten uit de zienswijze en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het voorstel met indien van toepassing een korte toelichting daarop. In enkele gevallen wordt bij de beantwoording van de zienswijze verwezen naar een antwoord bij een andere zienswijze. Daar is dan ook vermeld of de zienswijze al dan niet tot een aanpassing leidt. De indieners ontvangen het totaaloverzicht inclusief eventuele bijlagen.

Ingediende zienswijze	Beantwoording zienswijze	Planaanpassing
Reclamant A		
1. Reclamant is samen met zijn gezin woonachtig op de Berkenlaan en zijn terrein grenst direct aan het plangebied. In het bestemmingsplan staat beschreven dat "het plangebied aan alle andere zijden [wordt] omsloten door achtertuinen van woonbebouwing". Die beschrijving is niet helemaal accuraat: tussen die andere zijden en het plangebied bevindt zich nl. ook nog een sloot. De huidige breedte van de sloot geeft reclamant een gevoel van veiligheid in die zin dat het een natuurlijke barrière vormt voor eventuele kwaadwillenden. Na de sloot bevindt zich vervolgens een flinke hoeveelheid bomen en bosschages. Deze 'muur van groen' ontneemt het achterliggende terrein van De Hoeksteen geheel aan zicht van reclamant. Dat geeft veel privacy en comfort. Dat waren overigens ook belangrijke redenen voor reclamanten om deze woning aan te kopen (toen hadden deze plannen zich nog niet aangekondigd). Met de voorgestelde plannen lijkt het voorgaande zowel voor wat betreft de sloot als het groen anders te worden.	Met de voorgestelde plannen wordt de situatie achter tuin van reclamant iets anders. Enkele bomen die niet gezond zijn worden verwijderd en bepaald wordt of deze kunnen worden aangevuld met nieuw groen (kunnen bomen zijn). De watergang wordt achter de tuin van reclamant niet verbreed. De watergang, gelegen tegen de erfgrens van reclamant, heeft de bestemming water gekregen met een breedte van ca 2,5 meter. Hiermee is verzekerd dat dit een watergang blijft. Achter de bestemming water heeft het bestaande groen een bestemming 'groen' gekregen. Vanaf de bestemming 'water' is deze bestemming 'groen' ca 11 meter diep. Hiermee is verzekerd dat dit deel van het plangebied groen blijft.	Nee
2. <u>Sloot</u> De genoemde sloot ('watergang' volgens de toelichting bij het bestemmingsplan) bevindt zich aan reclamant zijn achterterrein, zijnde de zuidrand van het plangebied. Deze watergang heeft ook beschoeiingen. In §6.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt besproken dat de watergang	De bestaande watergang wordt niet smaller achter de tuin van reclamant. In de startnotitie, beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan staat binnen welke kaders de inrichting van de	Nee

	zal worden aangepast met de uitvoering van het plan: "De bestaande watergang aan de zuidrand blijft bestaan, maar zal planinwaarts worden verbreed en worden voorzien van een talud/oever. Aan de zuidwestrand/westzijde wordt een nieuwe watergang gerealiseerd met een natuurvriendelijke oever (flauw talud). Per saldo blijft het wateroppervlak gelijk". De volzin dat het wateroppervlak 'per saldo' gelijk blijft, kan betekenen dat de sloot bijv. smaller wordt achter reclamant zijn huis, maar op een andere plek breder. In de plannen is nergens terug te zien of te lezen hoe breed de gehele watergang en/of het talud minimaal blijft. Ook het beeldkwaliteitsplan biedt geen enkel inzicht in de breedte van de watergang en/of het talud volgens het bestemmingsplan. Dat zou reclamant graag concreet uitgewerkt zien. Overigens zouden – om enigszins tegemoet te komen aan het zorgpunt van de veiligheid – bijvoorbeeld óók de beschoeiingen van de aangrenzende percelen één op één vervangen kunnen worden, zodat daarop een hek, heg of andersoortige afscheiding (stevig) kan worden geplaatst.	buitenruimte gerealiseerd kan worden. In het inrichtingsplan wordt de watergang, het talud, de oevers verder uitgewerkt. Deze wordt pas opgesteld wanneer duidelijk wordt welke ontwikkelaar het project gaat realiseren. Dat zal zijn na een tender procedure. Vooralsnog maakt het vervangen van de beschoeiing aan de zijde van reclamanten geen onderdeel uit van de plannen. Bovendien is dit een uitvoeringsaspect. Dergelijk aspecten hoeven niet te worden geregeld in een bestemmingsplan. Zie verder de beantwoording onder 1.	
3.	<u>Groen</u> Onder de term 'groen' wordt op grond van artikel 3 in de toelichting 'openbaar groen' verstaan. Bij 'openbaar groen' zijn – anders dan nu feitelijk het geval is – gelet op de begripsomschrijving kennelijk ook andere functies mogelijk, zoals speelvoorzieningen en voet- en fietspaden. Klaarblijkelijk wordt de huidige 'muur van groen' afgebroken. Daar maakt reclamant zich zorgen over. Zeker ook omdat aan het slot van H5 van de toelichting bij het bestemmingsplan – waarin wordt besproken hoe planspecifiek invulling wordt gegeven aan het groen – is vermeld dat: • Het betreffende stuk bestaande groen door de nieuwbouw 'kleiner wordt'. Wat de 'kwaliteitsimpuls' inhoudt die dat kleiner worden zou moeten compenseren, wordt echter niet inzichtelijk gemaakt. • Bomen die niet behouden kunnen worden dienen één op één gecompenseerd te worden 'binnen het plangebied'. Oftewel, niet per se op dezelfde plek. En dat terwijl er twee tot drie 'risicobomen' die niet behouden zullen worden zich direct aan	De muur van groen blijft achter de tuin van reclamant in tact. Dat is nodig omdat dit belangrijk leefgebied is en moet blijven voor de gewone dwergvleermuis en de ransuil. Het groen (vooral natuur extensieve grasveld) wordt vooral verwijderd ten behoeve van de woningen, de watergang en verhardingen, enkele bomen vanwege de sterk verminderde kwaliteit. Het groen wordt gecompenseerd en geïntensiveerd daar waar de watergang wordt verbreed en waar bomen zijn verwijderd. Dit dient bij te dragen aan de leefomgeving van de gewone dwergvleermuis en de ransuil. Het bestemmingsplan maakt de compensatie mogelijk. Na een	Ja, fietspaden wordt als ondergeschikte functie uit artikel 3 verwijderd.

de overkant van reclamant zijn stuk sloot bevinden (zie de bomeninventarisatie in het beeldkwaliteitsplan). Die zorgen worden niet weggenomen door de bomeninventarisatie, nu die inventarisatie slechts beschrijft hoe de huidige situatie ís, terwijl het bestemmingsplan – waarvan de bomeninventarisatie onderdeel uitmaakt – bovenal goed inzichtelijk zou moeten maken hoe de nieuwe situatie wórdt. Overigens wordt in dezelfde alinea van de toelichting bij het bestemmingsplan (slot van H5) de term 'gesloten groen' gebruikt als tegenhanger van 'open groen'. De term 'gesloten groen' wordt nergens gedefinieerd, maar reclamant kan zich zo voorstellen dat daarin géén andere functies mogelijk zijn. Wellicht is het mogelijk om het stuk groen tussen de te realiseren parkeerplaatsen (volgens de afbeelding met de verkavelingsschets en impressies in §2.2) en de in het verlengde daarvan liggende achtertuinen van de bestaande woningen (waaronder de woning van reclamant) te kwalificeren als 'gesloten groen', ook omdat dat in lijn zou zijn met de huidige situatie.	onherroepelijk bestemmingsplan volgen het bouwplan en het inrichtingsplan dat concrete invulling geeft aan de woningen maar ook aan het groen. Daarin wordt inzichtelijk hoe de nieuwe situatie wordt. Een voetpad is nodig voor onderhoud aan het groen en de watergang. Een fietspad zal er niet worden aangelegd, dus deze ondergeschikte functie zal uit de regels gehaald worden. Hoe het groen precies vorm gegeven gaat worden is een uitvoeringsaspect. Dergelijk aspecten hoeven niet te worden geregeld in een bestemmingsplan.	
4. <u>Toetsing aan eisen/voorwaarden beschermd dorpsgezicht</u> Tot slot is niet voldoende inzichtelijk of a) het bestemmingsplan wordt getoetst door de welstandscommissie (of welke commissie dan ook bevoegd is om te oordelen over hoe bouwplannen – particulier dan wel van de overheid – zich verhouden tot het beschermd dorpsgezicht) en zo ja, wat de uitkomst van die toets was en hoe die uitkomsten in het bestemmingsplan zijn verwerkt; dan wel b) of die commissie een dergelijke toets gaat verrichten en hoe de uitkomsten daarvan zullen worden verwerkt in het bestemmingsplan.	Het beeldkwaliteitsplan is getoetst door de onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en wordt toegevoegd aan de Welstandsnota (en is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan). Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is kan er, na selectie van de ontwikkelaar/bouwer, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend worden. Deze aanvraag dient weer getoetst te worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze toetst het aan de Welstandsnota waar het Beeldkwaliteitsplan dan onderdeel vanuit maakt. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Waarde -	Nee

	Cultuurhistorie Gemeente' (artikel 9) opgenomen. Het bouwplan dient hieraan getoetst te worden. Dat betekent dat het bouwplan getoetst moet worden aan bijlage 1 van de regels de "Waardestelling beschermd' dorpsgezicht Gemeente Aalsmeer". Deze toetsing wordt door de onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan.	
ZIENSWIJZE ONTWERP BEELDKWALITEITSPLAN (reclamant A)		
1. Het "Beeldkwaliteitsplan" van 10 mei 2023 geeft in geen enkel beeld de historische karakteristieken weer! Plus als afsluiter op blz. 15 staat nog vermeld: "er bestaat de mogelijkheid gemotiveerd van de richtlijnen uit dit Beeldkwaliteitsplan af te wijken" De getoonde beelden in het "Beeldkwaliteitsplan" geven nu niet bepaald de indruk bij een aansluiting op het "Beschermd Dorpsgezicht"	Het Beeldkwaliteitsplan begint met de ligging binnen het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. De redengevende omschrijving van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht is opgenomen in de Welstandsnota Aalsmeer. Hierin is opgenomen dat het gevelbeeld aan de straatzijde in alle opzichten gehandhaafd moet worden zowel qua kleur, detaillering als gevelbeeld. Juist de beleving vanaf de straatzijde is hierbij van belang. Dit is ook de reden geweest om het voormalige schoolgebouw "De Hoeksteen" (hoewel niet aangewezen als monument) toch te handhaven en met behoud van het gebouw hieraan een andere invulling te geven. Voor het vervangen van de woning aan de Jac. P. Thijsselaan, is in het Beeldkwaliteitsplan opgenomen dat nieuwbouw zich dient te voegen in de bestaande karakteristiek van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht, hierbij dient te worden aangesloten bij het historisch materiaalgebruik, de maat en schaal van de woningen in de	Nee

	directe omgeving. Op deze wijze is geborgd dat de beleving vanaf straatzijde in overeenstemming is met de uitgangspunten van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. De woningen op het achter terrein zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg, voor deze woningen zijn meer vrijheden opgenomen ten aanzien van de uiterlijke verschijningsvorm. Bovendien biedt dit de mogelijkheid om hier zo optimaal mogelijk geluid adaptief te bouwen. De hardheidsclausule op blz. 15 geeft de mogelijkheid gemotiveerd van het Beeldkwaliteitsplan af te wijken. Dit biedt de mogelijkheid plannen die op onderdelen afwijken van het Beeldkwaliteitsplan, maar toch de instemming hebben van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, van een positief welstandsadvies te kunnen worden voorzien.	
2. Woonbebouwing achterterrein Beeldkwaliteitsplan Bij 5 blz. 10, staat dan beschreven: Architectuur De bebouwing heeft een traditioneel uiterlijk en bestaat uit een eenvoudige hoofdvorm. Moderne vertalingen van het "archetype" zijn zeker welkom, deze kunnen afwijken van genoemde kaders, mits correct invulling wordt gegeven aan de archetypische vorm en materialisatie zoals in dit plan bedoeld. Op het achterterrein is modulair bouwen een van de uitgangspunten."	Zie de beantwoording onder 1.	Nee
Reclamanten B.	**Beantwoording zienswijze**	**planaanpassing**

1. <u>Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht</u> • Onbegrijpelijk en onaanvaardbaar dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, ondanks de beschrijvingen over "het buurtje", zo maar een andere keuze maakt. • Iedere particulier in "dit buurtje" dient zich te conformeren aan de voorwaarden van dit GBD • Op welke gronden is er besloten om hiervan nu toch af te wijken? • Welke motivatie kan er worden aangegeven dat er "in uitzonderlijke gevallen" van kan worden afgeweken? <u>Specifieke beschrijvingen en afwegingen met betrekking tot het "Gemeentelijk Beschermd Dorpsgezicht"</u> Analyse huidige situatie Startnotitie Bij 2.2 blz. 4 Analyse vastgoed, staat dan beschreven: "Wel ligt het gehele plangebied binnen het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht" Bij 2.2 blz. 6 Analyse vastgoed, staat dan beschreven: "De latere bijgebouwen van de school dateren uit 1978, 1995 en 2001." Bij 2.3 blz. 6 Stedenbouwkundige analyse, staat dan beschreven: "Toch is de architectuur van de woningen in grote lijnen samenhangend te noemen" Bij 2.4 blz. 6 Analyse openbare ruimte, staat dan beschreven: "De groene omgeving is van grote waarde voor de kwaliteit van leven in het gebied en vergroot de aantrekkingskracht van de locatie van het plangebied." In bijlage 2 van de Startnotitie is bij 3.10.1 Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht in welstandsnota, beschreven: Voorschriften behorende bij de waardestelling van het gemeentelijke beschermde dorpsgezicht: De Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan (Stommeer) <u>Toetsingskader Startnotitie</u> Bij 3.3 blz. 12 Beschermd Dorpsgezicht, staat dan beschreven: "Cultuur historische waarde, met historische achtergrond" "Stedenbouwkundige waarde, Het is een bijzonder tuinwijkje bij het dorp Aalsmeer, met een groen, informeel en lommerrijk	Als het bestemmingsplan onherroepelijk is kan er een aanvraag om omgevingsvergunning voor een bouwplan ingediend worden. Deze aanvraag wordt dan onder andere getoetst aan de regels in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie Gemeente' (artikel 9) opgenomen. Het bouwplan dient hieraan getoetst te worden. Dat betekent dat het bouwplan getoetst moet worden aan bijlage 1 van de regels de "Waardestelling beschermd' dorpsgezicht Gemeente Aalsmeer". Deze toetsing wordt door de onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Afwijken van de redengevend beschrijving (bijlage 1 van de regels) kan alleen bij een positief advies van de onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en voor specifieke onderdelen genoemd in artikel 9 van de regels. Het beeldkwaliteitsplan is getoetst door de onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en wordt toegevoegd aan de Welstandsnota. Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is kan er, na selectie van de ontwikkelaar/bouwer, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend worden. Deze aanvraag dient weer getoetst te worden door de	Nee

karakter.” “Architectonische waarde, De toepassing van conventionele materialen, zorgvuldige traditionele detaillering en bijpassende stijlmiddelen zijn van belang.” “De onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseert het college ten aanzien van welstand (ruimtelijke kwaliteit) en erfgoed (borging van de karakteristieken van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht aan de hand van de waarde stelling en de gebied specifieke voorschriften die zijn toegevoegd aan de welstandsnota). De commissie beoordeelt aan de hand van deze ruimtelijke voorschriften elk voorstel voor een nieuw project in zijn specifieke context en richt zich op behoud van de karakteristiek van het gebied” <u>Toetsingskader Startnotitie</u> Bij 3.3 blz. 13 Beschermd Dorpsgezicht, staat dan beschreven: “In uitzonderlijke gevallen (als de context hierom vraagt) kan hiervan, op onderdelen, gemotiveerd worden afgeweken” <u>Randvoorwaarden Gemeentelijk Beschermd Dorpsgezicht Startnotitie</u> Bij 4.3.3 blz. 19/20 staat dan beschreven: “De later bijgebouwde lokalen op het achter terrein van de school vertegenwoordigen geen historische waarde en dragen niet bij aan de waarden zoals opgenomen in het toetsingskader beschermd dorpsgezicht en worden gesloopt.” “In zijn algemeenheid dient de nieuwbouw in maat en schaal aan te sluiten bij de ruimtelijke karakteristieken van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht.” De hieronder weergegeven tekst aldus overgenomen uit: Waardestelling beschermd dorpsgezicht Gemeente Aalsmeer Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan (Stommeer) 2013, WZNH adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit. “Het beschermde gedeelte bestaat uit drie straten: de Berkenlaan die loopt tussen de Jac.P. Thijsselaan aan de noordoostelijke en de Kastanjelaan aan de zuidwestelijke zijde. Ongeveer in het midden van de Berkenlaan ligt aan de noordkant een plantsoentje en iets westelijker staat het doodlopende Elzenlaantje loodrecht op de Berkenlaan. De basisschool De Hoeksteen aan de Ophelialaan 230	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze toetst het aan de Welstandsnota waar het Beeldkwaliteitsplan dan onderdeel vanuit maakt en toetst het ook aan bijlage 1 van de regels de “Waardestelling beschermd' dorpsgezicht Gemeente Aalsmeer”. Het Beeldkwaliteitsplan begint met de ligging binnen het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. De redengevende omschrijving van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht is opgenomen in de Welstandsnota Aalsmeer. Hierin is opgenomen dat het gevelbeeld aan de straatzijde in alle opzichten gehandhaafd moet worden zowel qua kleur, detaillering als gevelbeeld. Juist de beleving vanaf de straatzijde is hierbij van belang. Dit is ook de reden geweest om het voormalige schoolgebouw “De Hoeksteen” (hoewel niet aangewezen als monument) toch te handhaven en met behoud van het gebouw hieraan een andere invulling te geven. Voor het vervangen van de woning aan de Jac. P. Thijsselaan, is in het Beeldkwaliteitsplan opgenomen dat nieuwbouw zich dient te voegen in de bestaande karakteristiek van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht, hierbij dient te worden aangesloten bij het historisch materiaalgebruik, de maat en schaal van de woningen in de directe omgeving. Op deze wijze is geborgd dat de beleving vanaf	

	is bij het beschermde dorpsgezicht gerekend omdat het gebouw met de erfafscheiding en het naastgelegen huis aan de Ophelialaan 228 ruimtelijk, historisch en architectonisch gezien een geheel vormen met de rest van het dorpsgezicht. Dit buurtje verdient bescherming om de kleine korrel en het sobere karakter van de bebouwing in de ruime, groene setting ook voor de toekomst te waarborgen." Terwijl op 08-11-2022 (en nog steeds) op de website van de gemeente Aalsmeer terug te lezen is: https://www.aalsmeer.nl/wonen-leven/project/de-hoeksteen "De ambitie is dat hier in totaal 22 woningen komen. In het ruimtelijk kader zijn specifieke planvoorwaarden opgenomen met als speerpunten het behoud van het beschermd dorpsgezicht, oog voor de natuur en het bouwen van geluid adaptieve woningen." Het "Beeldkwaliteitsplan" van 10 mei 2023 geeft in geen enkel beeld de historische karakteristieken weer! Plus als afsluiter op blz. 15 staat nog vermeld: "er bestaat de mogelijkheid gemotiveerd van de richtlijnen uit dit Beeldkwaliteitsplan af te wijken" Bij de aanbouw/verbouw in 1978, 1995 en 2001 was er toen een andere eigenaar. Beoordeling klaslokalen is dan ook geheel anders dan woningen. De huidige aanwezige rust, ruimte, uitzicht en lommerrijk staan, voor onze omgeving en dit buurtje, zo mooi omschreven in het "Gemeentelijk Beschermd Dorpsgezicht". Deze invullingen vinden wij totaal niet terug in de Startnotitie Onbegrijpelijk en onaanvaardbaar dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, ondanks de beschrijvingen over "het buurtje", zo maar een andere keuze maakt. Iedere burger, in deze omgeving, dient rekening te houden met dit "Beschermd Dorpsgezicht"! ➢ Dan behoeft nu de gemeente Aalsmeer zelf, bij dit specifieke project in "dit buurtje", hier geen rekenschap van te geven? ➢ Omdat de nieuwbouw vanaf de straat niet zichtbaar is? ➢ Welke straat? ➢ Het is toch straks ook weer een straat, in "dit buurtje"? Overal in de beschrijvingen komt steeds "het buurtje" terug. Vragen die nu overblijven zijn onder andere:	straatzijde in overeenstemming is met de uitgangspunten van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. De woningen op het achter terrein zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg, voor deze woningen zijn meer vrijheden opgenomen ten aanzien van de uiterlijke verschijningsvorm. Bovendien biedt dit de mogelijkheid om hier zo optimaal mogelijk geluid adaptief te bouwen. De hardheidsclausule op blz. 15 geeft de mogelijkheid gemotiveerd van het Beeldkwaliteitsplan af te wijken. Dit biedt de mogelijkheid plannen die op onderdelen afwijken van het Beeldkwaliteitsplan, maar toch de instemming hebben van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, van een positief welstandsadvies te kunnen worden voorzien.	

➢ Op welke gronden is er besloten om hiervan nu toch af te wijken? ➢ Welke motivatie kan er worden aangegeven dat er "in uitzonderlijke gevallen" van kan worden afgeweken?		
2. <u>Specifieke beschrijvingen en afwegingen met betrekking tot de Bouwhoogte</u> ➢ Overal wordt er een maximale bouwhoogte van 7,5 meter genoemd ➢ Wij willen een garantie van deze maximale bouwhoogte, vanaf huidig maaiveld en niet met een verhoogde fundering Op verschillende punten en beschrijvingen in de Startnotitie is melding gemaakt van de maximale bouwhoogte van 7,5 meter. Onder andere bij ➢ 3.1 blz. 10 van de Startnotitie ➢ 4.4 blz. 20 van de Startnotitie ➢ 2.c blz. 4 van de Nota van Beantwoording Waarbij een extra vermelding is opgemerkt bij 4.a blz. 9 in de Nota van Beantwoording; zijnde: "Het toekomstige peil van de woningen moet nog worden bepaald bij uitwerking van het bestemmingsplan en bouwplan. Over het algemeen geldt dat de nieuwe woningen net wat hoger liggen dan de omgeving om wateroverlast te voorkomen." De opmerking over wateroverlast begrijp ik niet. Er worden rondom sloten gecreëerd, bij de herinrichting. In de online informatieavond, van 10 februari 2022, bevestigde de heer Leo Kiep, van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling, dat de uiteindelijke bouwhoogte gemeten zal worden vanaf het huidige maaiveld en dus niet van een verhoogde fundering. De verhoogde fundering heeft wel plaatsgevonden met de bouw van de huidige gymzaal, vandaar mijn bezorgdheid in deze.	De maximale bouwhoogte van 7,5 meter is vastgelegd op de verbeelding van het bestemmingsplan. In artikel 2.2 van de regels is bepaald hoe je de bouwhoogte moet meten. Artikel 2.2 staat het volgende: *vanaf het peil tot aan de nok van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;* In artikel 1.57 van de regels staat het volgende: *a. voor een (te realiseren) gebouw, waarvan de gevel direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg naast die gevel;* *b. voor een (te realiseren) bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg;* *c. voor een (te realiseren) gebouw waarvan de gevel niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de voorgevel, of in het geval van ligging in het talud van een dijk ter plaatse van de naar de dijk gekeerde gevel, waarbij plaatselijke niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven;* *d. voor een (te realiseren) bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijke niet bij*	Nee

	het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven; *e. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil dan wel een ander plaatselijk aan te houden oppervlaktewaterpeil.* Gezien artikel 2.2 en 1.57 van de regels zal de bouwhoogte niet gemeten worden vanaf de verhoogde fundering, maar vanaf het omliggende afgewerkte maaiveld. De bouwhoogte van maximaal 7,5 meter zal naar verwachting ruimschoots voldoende zijn om woningen, bestaande uit maximaal 2 bouwlagen, te kunnen realiseren.	
3. <u>Specifieke beschrijvingen en afwegingen met betrekking tot het Kopen of Huren</u> ➢ De Startnotitie is in de Raadsvergadering van 16 maart 2023, met meerderheid van stemmen, als koopwoningen voor 22 starters aangenomen. ➢ Volstrekt onaanvaardbaar dat er nu toch huizen voor de sociale huur worden toegewezen voor dit project. De eerste beschrijvingen over het project De Hoeksteen gaf aan: "De ambitie is om het hoofdgebouw van de voormalige school te transformeren in een woongebouw met 7 ruimere koopwoningen in het dure segment en 1 kleine koopwoning in het lage middensegment. De aan- en bijgebouwen en de woning aan de Jac.P.Thijsselaan 2 worden gesloopt. Op het vrijkomende terrein worden 18 nieuwe koopwoningen in het lage middensegment gerealiseerd. Belangrijk is de nog te realiseren woningen aan te laten sluiten bij cultuurhistorische waarden van het gebied en omgeving, de woningen geluidsadaptief te laten ontwerpen en in	De raad heeft 16 maart 2023 de wens uitgesproken om 6 sociale huurwoningen in het programma op te nemen in plaats van de 6 goedkope koopwoningen. Het gaat over de woningen op het achterterrein van de school. Het betreft een inspanningsverplichting en geen resultaatsverplichting	Nee

te bedden in een natuurvriendelijke leefomgeving. Dit resulteert dan in realisatie van in totaal 26 nieuwe woningen." In de Startnotitie De Hoeksteen Met nummer Z21-012009 - D21-248532 Met de datum 15 december 2022 Bij 1.3 blz. 3 Projectdoelstelling, staat dan beschreven: "De doelstelling van het project is het tot stand brengen van woningbouw in de wijk Stommeer op de locatie De Hoeksteen. Het plangebied is één van de inbreidingslocaties in de wijk Stommeer. Aalsmeer kent een groot tekort aan woningen. Met voorliggend plan wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van de grote woningbouwbehoefte. Deze doelstelling wordt als volgt vormgegeven: Een woningbouwprogramma met in totaal 22 koopwoningen, dat conform de volgende prijsklasseverdeling dient te worden gerealiseerd: ➢ 7 koopwoningen 32% in het goedkope segment ➢ 6 koopwoningen 27% in het dure segment ➢ 9 koopwoningen 41% in het middeldure segment, waarvan 6 koopwoningen in het lage middeldure segment." Het bovenstaande is ook nog eens opgenomen in > dezelfde Startnotitie onder 4.1 blz. 15 Randvoorwaarden woningbouwprogramma > het Raadsvoorstel van 17 januari voor de Raadsvergadering van 16 maart De Raadscommissie Ruimte heeft op 7 en 21 februari 2023 ruim voldoende de tijd voor deze Startnotitie genomen. Ondanks enkele opmerkingen over Eigen Haard. Maar dan is de Startnotitie uiteindelijk toch, in de Raadsvergadering van 16 maart 2023, met meerderheid van stemmen aangenomen. Met andere woorden dat er voor 22 starters een koopwoning beschikbaar zal komen. Dan plotseling een bericht in de Nieuwe Meerbode van 22 juni 2023 waarin melding wordt gemaakt van een verandering van 6 woningen van koop naar sociale huur. Hoe geloofwaardig is dit? Hoe betrouwbaar is de lokale overheid?		
4. <u>Specifieke beschrijvingen en afwegingen met betrekking tot het Slopen en Heien</u> ➢ Prima dat er naar aanleiding van vragen rekening zal worden gehouden met een speciale manier van heien.	De risico's die reclamanten benoemen zijn uitvoeringsaspecten die een ontwikkelaar moet meenemen alvorens deze start met de bouw. Dergelijk	Nee

➢ Echter is er voor het slopen totaal géén aandacht ➢ Niet onbelangrijk om maatregelen hiervoor schriftelijk vast te leggen Planspecifieke randvoorwaarden Startnotitie Bij 4.9 blz. 27/28 Randvoorwaarden energie en bodem, staat dan beschreven: "De gebouwen in en rondom het plangebied zijn vaak niet onderheid, bij de uitvoering van de werkzaamheden dient hier rekening mee gehouden te worden. De ontwikkelaar dient voorzorgsmaatregelen te treffen om schade te voorkomen en te monitoren bij direct omwonenden. Dit door, op verzoek, een bouwkundige vooropname van gebouwen zowel in- als exterieur of een nulmeting op een nader te bepalen afstand van het plangebied. Dit dient te worden uitgevoerd door een gecertificeerd bureau. De nieuwbouw dient met schroefpalen te worden gefundeerd." Ook in de Nota van Beantwoording is hier aandacht voor bij 4.c. blz. 9/10 Prima beschrijvingen voor de uitvoering straks. Echter…..voor het slopen van de bijgebouwen van De Hoeksteen zijn helemaal geen maatregelen, voor deze sloopwerkzaamheden, opgenomen. Niet echt onbelangrijk, mede gezien de ervaringen bij de sloop van de apotheek, op de hoek van de Kastanjelaan en Ophelialaan. Hier was: ➢ Géén afstemming ➢ Géén Plan van Aanpak ➢ Géén nulmeting ➢ Géén monitoring Een extra punt van aandacht.	aspecten hoeven niet te worden geregeld in een bestemmingsplan. Voordat specialisten bouwwerken mogen slopen wordt een sloopmelding gedaan bij de Omgevingsdienst. De sloop- en bouwwerkzaamheden moeten voldoen aan de regels van het Bouwbesluit.	
5. <u>Specifieke beschrijvingen en afwegingen met betrekking tot Verkeer, Parkeren en Bebouwing</u> ➢ Parkeren alléén op de daarvoor bestemde plaatsen ➢ Parkeernorm geeft aan 36 parkeerplekken, met 32 op het terrein; waarom staan er dan maar 30 ingetekend? ➢ Niet doorrijden naar achteren; hoe dit te handhaven? ➢ Bewoners krijgen géén eigen tuin; tegenstrijdige beschrijvingen	In paragraaf 6.3 op bladzijde 31 van de toelichting van het bestemmingsplan is ter onderbouwing van het onderdeel parkeren het volgende opgenomen: *Het onderhavige plan met 22 woningen op de locatie 'Ophelialaan 230 - Jac. P. Thijsselaan 2' leidt tot een nieuwe parkeervraag. In het kader van de voorgestane 22 woningen is de*	Nee

➢ Géén algemeen grasveld – feestveld – speelveld inrichten; beslist anders invullen ➢ Geef iedereen zijn eigen tuin Randvoorwaarden verkeer en parkeren Startnotitie Bij 4.7 blz. 25, staat dan beschreven: "Verkeer De ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer dient vanaf de Ophelialaan plaats te vinden." Bij 4.7 blz. 26, staat dan beschreven: "Voor de bereikbaarheid van de nood- en hulpdiensten dient in het plangebied een keermogelijkheid te worden gerealiseerd bij doodlopende wegen." Dit kan toch niet inhouden dat de nieuwe bewoners straks ook gewoon naar achteren kunnen doorrijden? Randvoorwaarden geluidadaptief bouwen Startnotitie Bij 4.2 blz. 16, staat dan beschreven: "Om toch een aanvaardbaar woon- en leefklimaat buiten de woningen te realiseren dient elke woning te worden voorzien van een buitenruimte in de vorm van een (afsluitbare) serre/tuinkamer. Deze serre/tuinkamer dient een geluidisolatie van minimaal 15 dB voor luchtvaartlawaai te hebben. Daarbij is het streven om zo goed mogelijk te borgen dat de serre/tuinkamer niet bij de woonkamer/woning wordt betrokken maar echt tot de buitenruimte blijft behoren." De nieuwe huizen krijgen dus géén tuin, alléén een tuinkamer. Echter staat dan bij 4.2 blz. 17 beschreven: "De tuinen dienen zo veel als mogelijk een niet reflecterende bodem te hebben. Daarbij valt te denken aan gras en lage beplanting om bij te dragen aan minder geluidreflectie en dus een beleving van een lager geluidniveau" Maar…..men krijgt toch helemaal géén tuin? Daarom is het belangrijk dat het foerageergrasveld hiervoor niet als algemene tuin en recreatie- en feestveld zal worden ingevuld. Voorstel: geef iedereen zijn eigen tuin(tje) aan huis! Verkavelingsschets Startnotitie Bij 5.1 blz. 28, staat dan beschreven:	*parkeervraag, ofwel de behoefte aan parkeerplaatsen, bepaald. De parkeervraag wordt berekend op basis van de bij de woningen behorende parkeernorm. De bepaling van de parkeervraag met betrekking tot het onderhavige plan is hierna gegeven. De gemeente Aalsmeer heeft in de Nota Parkeernormen 2016 de parkeernormen vastgelegd. Uitgangspunt is dat het parkeren binnen het plangebied wordt opgelost. Gezien de ligging van de woning, is het uitgangspunt voor de Jac. P. Thijsselaan 2 om het parkeren op eigen terrein (perceel) op te lossen. Daarin geldt een norm van 1,5 plekken voor woningen kleiner dan 100m2 en 1,9 plekken per woning met een grootte tussen de 100m2 en 140m2. Een woning groter dan 140m2 kent een parkeernorm van 2,2. In het plan zijn 16 (16 x 1,5) kleine woningen en 6 (6 x 1,9) middelgrote woningen* *voorzien. De totale parkeernorm komt afgerond naar boven uit op 36. De parkeerplekken in het openbaar gebied ten behoeve van de huidige school mogen gebruikt worden in de parkeerbalans van het plangebied, mits er in de huidige situatie aantoonbaar geen knelpunt ontstaat als gevolg van een verandering in het dubbelgebruik. Het gebruik van de parkeerplaatsen ten behoeve van de school vindt namelijk op andere momenten plaats, dan het parkeren voor bewoners. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages, genoemd in de Nota parkeernormen 2016. De langsparkeerplaatsen aan de Ophelialaan en Jac. P. Thijsselaan blijven gehandhaafd en uit parkeeronderzoek blijkt dat deze parkeerplaatsen grotendeels niet* *gebruikt worden. Aan de achter-/zuidzijde van het schoolgebouw worden op het eigen terrein 30 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd bij de 2 woningen aan de Jac. P. Thijsselaan. De overige 4 benodigde parkeerplaatsen kunnen worden gevonden in de bestaande beschikbare parkeerplaatsen in de Jac. P. Thijsselaan. Binnen en bij het plangebied is gezien het bovenstaande voldoende ruimte en*	

"Deze verkavelingsschets is te zien in onderstaande afbeelding, maar is tevens in groter formaat in bijlage 4 van deze startnotitie opgenomen" De parkeernorm is vastgesteld op 36, met 32 parkeerplekken op het "oude schoolterrein". Waarom staan er dan maar 30 plekken ingetekend? Zie hiervoor onder andere de schets bij 5.1 blz. 28 (15+15) en in bijlage 4 (14+16). Bij 5.1 blz. 28, staat dan beschreven onder: Bebouwing, parkeren en verharding "De bijzondere verspringing van de nieuwe smalle rijwoningen op het achter terrein van de voormalige school ontstaat hier een eigentijdsere uitstraling, waarbij de massa en korrel blijft aansluiten bij het beschermd dorpsgezicht." De getoonde beelden in het "Beeldkwaliteitsplan" geven nu niet bepaald de indruk bij een aansluiting op het "Beschermd Dorpsgezicht" Woonbebouwing achterterrein Beeldkwaliteitsplan Bij 5 blz. 10, staat dan beschreven: "Architectuur De bebouwing heeft een traditioneel uiterlijk en bestaat uit een eenvoudige hoofdvorm. Moderne vertalingen van het "archetype" zijn zeker welkom, deze kunnen afwijken van genoemde kaders, mits correct invulling wordt gegeven aan de archetypische vorm en materialisatie zoals in dit plan bedoeld. Op het achterterrein is modulair bouwen een van de uitgangspunten."	*parkeergelegenheid om de 36 benodigde parkeerplaatsen te realiseren en beschikbaar te hebben voor de beoogde woningen.* De weg naar achteren is voor calamiteiten en eventueel laden en lossen. De weg zal daarmee sporadisch gebruikt worden. Gezien de zware geluidsbelasting op het gebied wordt aangesloten bij geluid adaptief bouwen. Dat betekent dat de woningen geen of slechts een beperkte buitenruimte hebben. De gezamenlijke buitenruimte dient daarbij een niet reflectieve bodem te hebben (zo veel mogelijk gras en lage beplanting).	
6. <u>Specifieke beschrijvingen en afwegingen met betrekking tot Randvoorwaarden voor groen en natuur</u> ➢ Het zogenaamde foerageGebied van de dwergvleermuis, onder andere op het kruidenrijk grasveld van 8 x 28 meter, beslist anders invullen ➢ Het grasveld beplanten met bomen en struiken; ook goed voor de biodiversiteit ➢ Als alternatief voor dit foerageGebied is er, zelfs binnen de 100 meter, een geweldige oplossing beschikbaar; zijnde het Seringenpark. Er hangen al vier kasten in de buurt, namelijk bij de Ophelialaan 232 ➢ Onaanvaardbaar dat de nieuwe bewoners dit grasveld als feestveld gaan gebruiken	Om een ontheffing Wet natuurbescherming te krijgen van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord is zorgvuldig nagegaan welke maatregelen genomen moesten worden om de ontheffing te verkrijgen zodat het project doorgang kon vinden. De ontheffing hiervoor is dan ook verleend door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. De inrichting van het terrein moet voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in deze ontheffing. Het kruidenrijk grasveld is	Nee

➢ Verder is het niet aan de gemeente Aalsmeer om onze tuin, voor minimaal 10 jaar, als extra foerageGebied te bestempelen. Natuurbescherming: gewone dwergvleermuis Startnotitie Bij 4.5.2 blz. 22, staat dan beschreven: "Op grond van deze startnotitie dient te worden geborgd dat het foerageergebied van de gewone dwergvleermuis blijft behouden. De permanente verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis moeten dan aan de volgende punten voldoen. Deze dienen: - Binnen het kerngebied van de aanwezige vleermuizenpopulatie, binnen geschikt leefgebied en buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden geplaatst te worden. De vervangende verblijfplaatsen worden bij voorkeur zo dicht mogelijk, maar altijd binnen 100 à 200 m van de oorspronkelijke verblijfplaats geplaatst;." Bij 4.5.2 blz. 23, staat dan beschreven: "Inmiddels zijn door RPS vier vleermuiskasten opgehangen aan de woning (Ophelialaan 232) Voor het essentieel foerageergebied van gewone dwergvleermuis is het van belang dat een aaneengesloten foerageergebied aanwezig is met voldoende groen en open plaatsen. Door een deel van het grasveld te behouden en de aanwezigheid van open, groene tuinen rondom het plangebied (er vanuit gaande dat deze tenminste 10 jaar een dergelijke indeling behouden) welke aansluiten op het grasveld blijft een voldoende groot foerageergebied voor gewone dwergvleermuis aanwezig.." Analyse huidige situatie Startnotitie Bij 2.4 blz. 6 Analyse openbare ruimte, staat dan beschreven: "De groene omgeving is van grote waarde voor de kwaliteit van leven in het gebied en vergroot de aantrekkingskracht van de locatie van het plangebied." Randvoorwaarden "Ten oosten van de nieuw aan te leggen watergang dient een kruidenrijk grasland van tenminste 8 meter behouden te blijven. Deze 8 meter is aanvullend op de watergang en niet inclusief de watergang." Dit "kruidenrijk grasveld" van 224 m² (8x28 mtr) kan anders worden ingevuld; zijnde met bomen en struiken.	voorgeschreven in de ontheffing en hier kan niet van afgeweken worden. Bovendien is dit in de huidige situatie ook een grasveld behorende bij de voormalige school en was daarmee toegankelijk voor o.a. scholieren. De gemeente kan inderdaad niet voorschrijven dat tuinen van particulieren op een bepaalde manier worden en blijven ingericht. Wel mogen er ook in particuliere tuinen geen activiteiten plaatsvinden in strijd met de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming geldt immers voor iedereen.	

	Dit laatste om te voorkomen dat het grasveld als recreatie- en feestveld zal worden gebruikt, door de nieuwe bewoners. Als alternatief foerageergebied is er, zelfs binnen de 100 meter, een geweldige oplossing beschikbaar, van dit foerageergebied; zijnde het Seringenpark. Met voldoende open groen voor de dwergvleermuis. De vier kasten hangen al aan de gevel bij Ophelialaan 232. Verder kan het niet zo zijn dat de gemeente Aalsmeer kan bepalen dat wij ons grasveld, in onze tuin, voor tenminste 10 jaar onveranderd laten.		
7.	<u>Specifieke beschrijvingen en afwegingen met betrekking tot Veiligheid en Privacy</u> ➢ Veiligheid en Privacy is een belangrijke factor voor de huidige bewoners ➢ In de beschrijvingen wordt er nu niet of onvoldoende rekening mee gehouden ➢ De huidige heg kan blijven staan ➢ De grenswaarde te bepalen op 11,5 meter inclusief de te graven sloot, met een minimale breedte van 250 cm Borgen veiligheid en privacy Startnotitie Bij 4.6 blz. 25, staat dan beschreven: "Door het dempen een bestaande watergang en de komst van een nieuwe watergang is er zorg vanuit de omgeving over de veiligheid en privacy ten aanzien van de achtertuinen. In de uitwerking van het inrichtingsplan openbare ruimte dienen passende maatregelen te worden genomen om de veiligheid en privacy ten aanzien van de huidige achtertuinen te borgen." Verder kan worden opgemerkt dat, uit de beschrijvingen in de Startnotitie over de grensbepaling circa 5 meter (als grens) is genoemd; dit is dus 11,5 meter. Zijnde: ➢ 2,0 meter voor de beschermingszone, als baggerruimte aan onze zijde ➢ 2,5 meter voor de sloot ➢ 2,0 meter voor de beschermingszone, als baggerruimte ➢ 5,0 meter voor de groenstrook	De gemeente is gestart met een traject om samen met de omwonenden tot afspraken te komen over de veiligheid en privacy ten aanzien van de huidige achtertuinen te borgen. Dit traject zal - met tussenpozen - doorlopen worden tot de overdracht aan de nog te selecteren ontwikkelaar/bouwer. Er komt of er blijft in de nieuwe situatie een watergang van 2,5 meter breed lopen langs de erfgrens van de bewoners aan de Berkenlaan (bij huurders aan de Ophelialaan niet namelijk). De verbeelding zal worden aangepast op de delen waar de bestemming water smaller is dan 2,5 meter. De 5 meter is nodig voor leefgebied. Daarbinnen is voldoende ruimte voor een strook om onderhoud aan de watergang uit te voeren. Zie de beantwoording onder 6. Het kruidige grasveld mag dus niet beplant worden met struiken of ander groen. Dat is in de strijd met de verleende ontheffing Wet natuurbescherming en	Ja, bestemming water wordt aangepast.

Te maken afspraken over de afbakening van het terrein ➢ De huidige heg zal blijven staan Waarbij ook het "kruidenrijk grasveld" van 224 m² (8x28 mtr) anders zal worden ingevuld; zijnde met bomen en struiken. Dit laatste om te voorkomen dat het grasveld als recreatie- en feestveld zal worden gebruikt, door de nieuwe bewoners, met alle nodige overlast tot gevolg. Zie ook mijn oplossing van dit foerageergebied; zijnde het Seringenpark bij de beschrijvingen van Natuurbescherming. Dan kan de bedoelde strook gewoon met de voorgestelde bomen en struiken worden vol gezet. Ook goed voor de biodiversiteit. De huidige omwonenden zitten niet bepaald te wachten op een feest- en speelveld in hun achtertuin! Dit alles om voor ons de nodige veiligheid en voldoende privacy te waarborgen.	daarmee in strijd met de Wet natuurbescherming.	
8. <u>Specifieke beschrijvingen en afwegingen met betrekking tot Watergang en Waterberging</u> ➢ Aan onze kant van de watergang een beschermingszone (baggerruimte) van minimaal 2 meter breed ➢ Een watergang, van minimaal 2,5 meter breed, aan de achterzijde van ons perceel ➢ Aansluitend op de watergang een beschermingszone (baggerruimte) van minimaal 2 meter breed ➢ Plus aansluitend op de beschermingszone een groenstrook van tenminste 5 meter ➢ Waarbij bij de laatste strook niet alléén met gras zal worden ingezaaid ➢ Voor wateroverlast geldt een waterbergingseis ➢ Waar staan deze berekeningen voor de waterberging? ➢ Hoe worden deze berekeningen aangetoond? Natuurbescherming: gewone dwergvleermuis Startnotitie Bij 4.5.2 blz. 23, staat dan beschreven: "Conform de plannen van de gemeente dient langs de gehele watergang rondom het plangebied een natuurvriendelijke oever aangelegd te worden met een groenstrook van tenminste 5 meter breed."	Aan de zijde van het particuliere eigendom zal geen beschermingszone komen. Deze is ook niet nodig om onderhoud te kunnen plegen aan de watergang. Een beschermingszone aan de zijde van het plangebied is voldoende. Wel is er een strook van 1,5 bestemd als groen langs kadastrale grens van reclamanten. In paragraaf 6.2 van de toelichting is het onderdeel water onderbouwd. Aangezien er geen toename van het verhard oppervlak van meer dan 500 m2 is, geldt de 15% eis niet. Desondanks wordt er 90 m2 nieuw water gerealiseerd. Zie verder de beantwoording onder 7.	Ja, bestemming water wordt aangepast.

	Bij 4.6 blz. 24 bij Randvoorwaarden water, staat dan beschreven: "De maatgeving voor het nieuwe water dient 2,5 meter breed te zijn". "In principe dient aan beide zijden van overige watergangen een beschermingszone van 2 meter te worden gerealiseerd." "Aan de zijde waar particulieren eigendommen grenzen aan de nieuwe watergang wordt bij het opstellen van het inrichtingsplan openbare ruimte bekeken of deze beschermingszone noodzakelijk is of dat een andere oplossing, zoals beschoeiing kan worden gerealiseerd. Bij het opstellen van het inrichtingsplan openbare ruimte wordt de exacte begrenzing tussen de watergang en achtertuinen van de betreffende eigenaren ter plaatse afgestemd." In de Nota van Beantwoording, van 9 januari 2023, is opgenomen Bij 5 e blz. 12 "De afstand tussen de grenzen van de achtertuinen en het de grens van het bouwvlak waarbinnen de nieuwe woningen op het achter terrein van de school is circa 5 meter te zien in bijlage 4 van de startnotitie." Helaas staan er in de Bijlage 4 van de Startnotitie, helemaal géén exactheden voor wat betreft de afmetingen beschreven. Verder kan worden opgemerkt dat, uit de beschrijvingen in de Startnotitie, deze circa 5 meter (als grens) moet worden gelezen als 11,5 meter. Zijnde: ➢ 2,0 meter voor de beschermingszone, als baggerruimte ➢ 2,5 meter voor de sloot ➢ 2,0 meter voor de beschermingszone, als baggerruimte ➢ 5,0 meter voor de groenstrook Deze berekening is ook in de online informatieavond, van 10 februari 2022, door de heer Leo Kiep van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling bevestigd. Bijlage 2: Startnotitie Aanvullend beleid, wet- en regelgeving plangebied De Hoeksteen 3.10 Sectoraal gemeentelijk beleid Bij 3.10.7 Klimaatadaptatie, staat dan beschreven: Onder Wateroverlast: inrichting voor extreme buien "Nieuwbouw: Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen geldt een waterbergingseis van 70 mm voor het te ontwikkelen gebied. Deze waterberging moet primair een plaats vinden in oppervlaktewater		

(minimaal 10% van het plangebied). De openbare ruimte en privaat terrein moeten zo zijn ontworpen en ingericht dat de resterende berging hier plaatsvindt en het water zonder schade kan worden vastgehouden, geborgen en afgevoerd. Dit moet worden aangetoond in het ontwerp." Dit moet worden aangetoond in het ontwerp. Waar vind ik deze berekeningen voor de waterberging terug?		
reclamanten C.	**Beantwoording zienswijze**	**planaanpassing**
1. Paragraaf 4.2.2 Bro-partners Hier wordt gesproken over het verzoek van het vervangen van een duiker door een open watergang. Omdat deze niet binnen het plangebied ligt zal deze niet vervangen worden. Reclamanten wil de gemeente erop wijzen dat met de huidige duiker er geen doorstroming van water is en de sloot geregeld "droog" staat bij weinig regen. Reclamanten zouden graag zien dat er altijd voldoende water in de sloot staat (ook als het lange tijd niet geregend heeft) zodat deze niet droog komt te staan. Een open doorgang is hiervoor een vereiste. Omdat het plangebied in de toekomst openbaar terrein is zorgt een sloot met een jaarrond voldoende hoge waterstand tevens voor voldoende veiligheid voor de bewoners van de achtertuinen in de Berkenlaan, zonder dat deze bewoners een nieuwe dichte erfafscheiding moeten maken om deze veiligheid alsnog te kunnen waarborgen.	De bedoelde duiker (onder de schuur behorende bij de woning aan de Jac. P. Thijsslaan 4) maakt geen onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan en is een bestaand onderdeel van het watersysteem. De gemeente dient er voor zorg te dragen dat de duiker goed wordt onderhouden en functioneert. Dit aspect maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan en is een uitvoeringsaspect.	Nee
2. Paragraaf 5.4.5 Groenvisie In de alinea "planspecifiek" wordt vermeld dat het bestaande groen tussen de beoogde nieuwbouw en de achtertuinen van de Berkenlaan kleiner wordt maar wel een kwaliteitsimpuls krijgt. Hier wordt niets vermeld over de hoogte van het groen. I.v.m. de huidige privacy verwachten reclamanten dat de nieuwe groenstrook voldoende hoog is om de privacy van de bewoners van de achtertuinen van de Berkenlaan te waarborgen.	Dit is een uitvoeringsaspect en dergelijke aspecten hoeven niet te worden geregeld in een bestemmingsplan. Bij de uitvoering kan daar concreet naar worden gekeken met betrokken partijen (ontwikkelaar/bouwer en gemeente). In de huidige situatie is de strook water met groen ca 5 meter tot aan de speelplaats van de school. In de nieuwe situatie wordt de strook water met groen ca 7,5 meter tot aan het	Nee

	bouwvlak en voor een gedeelte is deze strook zelfs 14 meter. De verwachting is daarmee dat de privacy van reclamanten ongeveer hetzelfde blijft met de nieuwe ontwikkeling.	
3. Algemeen Er wordt nergens gesproken over een sloopplan. Gezien de situatie die is ontstaan bij het slopen van de apotheek in de kastanjelaan zouden wij het zeer op prijs stellen als er een sloopplan wordt gemaakt, rekening houdend met het feit dat de woningen in de directe omgeving van het plangebied niet onderheid zijn. 4. Als laatste zouden reclamanten willen voorstellen dat de eventuele huurwoningen bestemd worden voor ouderen. Er zijn voldoende ouderen in Aalsmeer die momenteel alleen of met zijn tweeën een eengezinswoning huren. Deze mensen zouden graag kleiner willen wonen maar het aanbod daarvoor ontbreekt. Als deze ouderen verhuizen komen er weer eengezinswoningen vrij voor gezinnen. Een win-win situatie naar mening van reclamanten.	De risico's die reclamanten benoemen zijn uitvoeringsaspecten die een ontwikkelaar moet meenemen alvorens deze start met de bouw. Dergelijk aspecten hoeven niet te worden geregeld in een bestemmingsplan. Voordat specialisten bouwwerken mogen slopen wordt een sloopmelding gedaan bij de Omgevingsdienst. De sloop- en bouwwerkzaamheden moeten voldoen aan de regels van het Bouwbesluit. Het toewijzen van huurwoningen aan een doelgroep is geen ruimtelijk relevant aspect en is daarom niet te regelen in een bestemmingsplan.	Nee
ZIENSWIJZE ONTWERP BEELDKWALITEITSPLAN (reclamanten c)		
1. Woonbebouwing achter Er wordt bij de raamopeningen niet gesproken over waar deze geplaatst worden. I.v.m. privacy verwachten wij dat er geen raamopeningen in de zijmuur van de hoekwoningen worden geplaatst zodat directe inkijk in de tuinen voorkomen wordt.	Het Beeldkwaliteitsplan geeft niet aan waar raamopeningen gerealiseerd moeten worden. Dat is ook niet het doel van het Beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan geeft alleen randvoorwaarden aan ten aanzien van de architectonische uitstraling.	Nee
reclamanten D.	**Beantwoording zienswijze**	**planaanpassing**
1. Ten eerste gaan reclamanten niet akkoord met de informatie die ze uit de krant hebben moeten vernemen dat Eigen Haard of vergelijkbare andere club gaat deelnemen in dit project. Het worden allemaal koop woningen en NIET anders.	De raad heeft 16 maart 2023 de wens uitgesproken om 6 sociale huurwoningen in het programma op te nemen in plaats van de 6 goedkope koopwoningen. Het gaat over de	Nee

	woningen op het achterterrein van de school. Het betreft een inspanningsverplichting en geen resultaatsverplichting	
2. Ten tweede willen reclamanten op papier de garantie dat de heg in de huidige vorm blijft bestaan.	De intentie is om de heg in stand te houden.	Nee
3. Ten derde, de sloot achter het huis van reclamanten krijgt een talud aan beide zijde zoals de eerste plannen ons hebben voorgehouden. (dit is voor reclamanten een stukje privé want dan kunnen anderen niet zomaar over de sloot springen). Het is nm nog steeds zo dat er in de achtertuin van reclamanten gebouwd wordt.	De bestaande watergang wordt doorgetrokken achter het perceel van reclamanten. Het vormgeven van de watergang is een uitvoeringsaspect wat niet hoeft te worden geregeld in een bestemmingsplan.	Nee
4. Ten vierde; reclamanten willen een hek van minimaal 2 meter hoog over de gehele lengte van hun perceel om onze privacy en veiligheid waarborgen. Dit was in de oude situatie ook zo omdat er rond de school een hek stond welke na schooltijd op slot ging.	Indien reclamanten een hek willen op hun perceel is dat een zaak van reclamanten. De gemeente gaat geen hek plaatsen op particuliere grond, dan wel een hek geplaatst door reclamanten vergoeden. Bovendien vormt de nieuwe watergang een afscheiding tussen de particulieren tuinen en het plangebied die reclamanten een gevoel van privacy en veiligheid kunnen geven.	Nee
5. Laat hierbij heel duidelijk zijn dat als er niet schriftelijk op deze punten een akkoord komt reclamanten tegen het wijzigen bestemmingsplan later in deze fase in verweer gaan. Het is in de startnotitie anders aan reclamanten verkocht dan op dit moment gebeurt en dat is iets wat reclamanten erg scherp maakt.	Het is reclamanten hun goed recht om later in verweer te gaan. De gemeente heeft het initiatief genomen om zo snel als mogelijk tot komen tot afspraken ten aanzien van de achtertuinen en het plangebied. Dit is gestart met de brief van d.d. 29 juni 2023. Medio augustus/september worden er afspraken ingepland met de omwonenden. Bij elke particuliere eigenaar wordt dan gekeken naar de situatie en gepoogd daarbij afspraken	Nee

	te maken die uiteindelijk worden opgenomen in het inrichtingsplan.	
reclamanten E.	**Beantwoording zienswijze**	**planaanpassing**
1. Toekomstige situatie en omgeving (sectie 2.2) De verkavelingsschets zoals die is opgenomen in de toelichting komt echter niet in overeen met de afspraken en richtlijnen uit de startnotitie. De startnotitie specificeert dat de nieuwe watergang tussen het bouwgebied en de naastgelegen percelen worden aangelegd op basis van de volgende regels: • Vanaf de perceelgrens komt er een baggerzone van 2m breed • De watergang krijgt een breedte van 2.5m • Aan de kant van de nieuw te bouwen woningen komt een baggerzone van 2m. Dit alles omdat het onderhoud door de projectontwikkelaar te laten uitvoeren. De verkavelingsschets suggereert echter dat de watergang direct op de erfgrens komt te liggen. Dit is in strijd met de afspraak op basis waarvan de Startnotitie is geschreven. Het zou betekenen dat de bestaande beukenhaag in gevaar komt, en dat onderhoud van de waterweg voor een deel vanaf het perceel van de buren moet plaatsvinden. Dit is voor ons onacceptabel. De afbeelding in de Verbeelding (Bijlage 5) bevestigt dit vermoeden. n de Nota van Beantwoording van 9 januari 2023 staat als reactie van de gemeente Aalsmeer bij punt 4b het volgende: "De watergang krijgt alleen aan de zijde van het gemeentelijke perceel een strook van 2 meter om baggerwerkzaamheden uit te kunnen voeren. De situatie aan de kant van particuliere eigendommen ten aanzien van de watergang wordt opgelost met een beschoeiing. Dit wordt aangepast in de Startnotitie. In paragraaf 4.6 en 5.1 van de startnotitie is dit aangepast. De gemeente laat de bestaande beschoeiing aan de zijde van de bewoners van de Berkenlaan zoals deze nu is. Dit wordt opgenomen in de startnotitie."	Het klopt dat de watergang zoveel mogelijk op de erfgrens komt te liggen. De bestaande watergang loopt tot halverwege nummer 29 langs de erfgrens. Deze wordt zoveel als mogelijk doorgetrokken langs de bestaande erfgrens. De onderhoudszone komt alleen aan de zijde van het bouwplan. Het is niet noodzakelijk om aan 2 zijden van de watergang een onderhoudszone te hebben. Met de uitvoering zal rekening gehouden worden met particuliere tuinen door een strook van 1,5 meter te bestemmen als groen.	Ja, er wordt een strook van 1,5 meter bestemd als groen tussen de erfgrens van reclamanten en de bestemming water.

We verzoeken u dan ook met klem on de om de genoemde schetsen aan te passen en in de tekst aan te geven wat de regels zijn met betrekking tot de afmetingen en maatvoering watergangen en de bijbehorende baggerzones en oevers. De regels voor wat betreft de watergangen zijn duidelijk beschreven in de startnotitie: Bij de uitbreiding van de watergang moet worden voldaan aan de uitvoeringsregels omtrent het graven en dempen van oppervlaktewater. De te dempen (delen) oppervlaktewater hebben volgens de legger van Waterschap Rijnland de status "overig water". De maatgeving voor het nieuwe water dient 2,5 meter breed te zijn. In principe dienen de diepte 0,6 meter en de bodembreedte 0,4 meter te zijn. Wanneer de maatgeving van de omgeving afwijkt dan wordt in overleg met waterschap Rijnland maatwerk toegepast. In principe dient aan beide zijden van overige watergangen een beschermingszone van 2 meter te worden gerealiseerd. Dit is inzichtelijk in onderstaande afbeelding.		
2. Toelichting Bijlage 1 (Quickscan Wnb) en Bijlage 2 (aanvullend onderzoek Wnb). In genoemde bijlagen is beschreven wat de verwachtte invloed zal zijn op flora en fauna. Opmerkelijk is de inhoud van paragraaf 4.3 van bijlage 1 van de toelichting: "Waarnemingen NDFF: geen beschermde grondgebonden zoogdieren gemeld. Verspreidingsgegevens: egel, konijn, ree, vos, bosmuis, veldmuis, rosse woelmuis, bosmuis, hermelijn, wezel en bunzing. Tijdens het veldonderzoek zijn geen zoogdieren waargenomen. Ook zijn er geen sporen van grondgebonden zoogdieren waargenomen." Op ons perceel (Berkenlaan 25) hebben we de genoemde waargenomen, met uitzondering van reeën, hermelijnen en vossen. We kunnen ons niet voorstellen dat deze diersoorten zich zouden beperken tot ons perceel. Verspreid over onze tuin vinden we nestel, schuil- en voederplaatsen voor deze zoogdieren. Het is niet verrassend dat deze soorten niet zijn aangetroffen tijdens het veldonderzoek dat plaatsvond op 6 februari 2020. In de winter	Er is onderzoek uitgevoerd naar aanwezige Flora & Fauna in het kader van de Wet natuurbescherming. De dieren waargenomen op uw perceel zijn niet waargenomen binnen het plangebied. Wij moeten dan ook uitgaan van de resultaten van dit onderzoek.	Nee.

zijn deze egels in winterslaap en muizensoorten zoeken in die tijd de bescherming van huizen en schuren in de omgeving. Wij hebben dan ook onze bedenkingen bij de waarde van de Wnb quickscan.		
reclamanten F. (buiten de formele termijn ingediend)	**Beantwoording zienswijze**	**planaanpassing**
1. De beloofde landmeter, waarmee wij officieel een afspraak mee hadden, is niet bij ons langs geweest, schijnbaar wel bij een aantal buren, maar kon naar verluid, zijn benodigde piketpaaltjes op andere punten in de grond slaan en had daarvoor dus schijnbaar een bezoek aan ons perceel niet meer nodig. Hij heeft zich dan ook niet afgemeld en heeft ook geen kaartje in de brievenbus gedaan en achteraf ons ook geen mailtje gestuurd met enige uitleg, een bijzondere gang van zaken.	Onze excuses voor het niet nakomen van de gemaakte afspraak. Er zal nagegaan worden of een nieuwe afspraak alsnog nodig is.	Nee
2. Wij hebben ruim 25 jaar geleden deze woning en perceel gekocht, omdat er vooral veel rust en ruimte was, geen woningen aan de achterkant, nu komt de gemeente met het bizarre plan om op de postzegel grond, een veel te groot aantal woningen te bouwen. Bij de eerste presentatie, ook in de gemeenteraad is er alleen gesproken dat er alleen maar koopwoningen zouden komen, nu zijn we geïnformeerd dat er nu het plan ligt om van het geheel 6 sociale huurwoningen te realiseren, waar wij niet gelukkig mee zijn. Het gehele plan leent zich, zeker ook met de sfeer die de omgeving, het beschermde dorpsgezicht uitstraalt, er uitstekend voor, om juist alleen maar senioren te laten wonen. Heel veel alleen staande senioren in de gemeente Aalsmeer, zouden graag hun huidige eensgezinswoningen verruilen voor iets kleiners, met minder tuinzorgen, maar juist in een rustige omgeving. I.s.m. de Open Hof kerk, zou een medische ondersteuning/wijkzorg mogelijk ook nog te realiseren zijn.	Met het ontwerpen van het bouwplan is o.a. rekening gehouden met de bestaande omgeving. De raad heeft 16 maart 2023 de wens uitgesproken om 6 sociale huurwoningen in het programma op te nemen in plaats van de 6 goedkope koopwoningen. Het gaat over de woningen op het achterterrein van de school. Het betreft een inspanningsverplichting en geen resultaatsverplichting Het toewijzen van huurwoningen aan een doelgroep is geen ruimtelijk relevant aspect en is daarom niet te regelen in een bestemmingsplan.	Nee
3. Wij maken ons zorgen om de te verwachten overlast aan muziek, geschreeuw, geluid, autobewegingen wat leidt tot mogelijke waardevermindering van onze woning.	De nieuw te bouwen woningen komen in een bestaande woonwijk. De nieuwe bewoners zullen niet meer geluid mogen produceren als bestaande	Nee

	bewoners doen in uw omgeving. Wij zijn daarom ook van oordeel dat op voorhand geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Bovendien is bij overlast artikel 37 van Boek 5 BW van toepassing. Wanneer er mogelijk sprake is van onrechtmatige hinder, zal op dit artikel een beroep kunnen worden gedaan. Het artikel bepaalt namelijk: 'De eigenaar van een erf mag niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 162 van Boek 6 onrechtmatig is, aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun. Alle belangen afwegende wordt eventuele planschade (waardevermindering) niet zodanig geacht dat dit ertoe zou moeten leiden dat het project niet kan worden uitgevoerd. Voor eventuele tegemoetkoming in planschade bestaat bovendien een afzonderlijke procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Indien reclamanten van mening zijn dat hun onroerende zaak minder waard wordt als gevolg van de planologische wijziging, dan kunnen zij ingevolge artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade indienen. De planschadeprocedure staat los van de bestemmingsplanprocedure.	

4. Als er dan toch gebouwd zal gaan worden, dan vinden wij als buren van het project, dat de gemeente een aantal zaken voor ons als gedupeerden zou moeten realiseren: Een brede sloot van minimaal 3 meter breed, met minimaal 80 cm diep water, waar mensen niet zomaar over heen kunnen springen en waar wij sproeiwater voor de tuin uit kunnen halen, door nalatigheid van de gemeente is de sloot verwaarloosd. De gemeente moet zorgdragen voor de realisatie / herstel van de brede sloot, niet een afvoerbeekje, inclusief een degelijke schoeiing aan beide zijden van het water, dus ook aan de kant van de Berkenlaan.	Er komt of er blijft in de nieuwe situatie een watergang van 2,5 meter breed lopen langs de erfgrens van de bewoners aan de Berkenlaan (bij huurders aan de Ophelialaan niet namelijk). De verbeelding zal worden aangepast op de delen waar de bestemming water smaller is dan 2,5 meter. De diepte van de watergang wordt minimaal 0.6 meter conform de eisen van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Op deze manier is er een voldoende robuuste watergang tussen de particuliere tuinen en het bouwplan.	Ja, bestemming water wordt aangepast.
5. Wij kijken nu al vele jaren tegen een hoge en brede buffer van dichte bossage van bomen en struiken, waardoor wij alleen maar de daktoppen van de school zien, deze duidelijke natuurlijke afscheiding dient gewoon weer terug te komen. De Gemeente moet ons deze natuurlijke groene uitzicht, van hoog tot laag, blijvend garanderen. Uitgaande van de uitleg/plattegrond in Maart, kan de bebouwing niet dichter dan 11,5 meter gemeten vanuit 0,8 meter vanaf onze slootkant starten.	In de huidige situatie is de strook water met groen ca 5 meter tot aan de speelplaats van de school. In de nieuwe situatie wordt de strook water met groen ca 7,5 meter tot aan het bouwvlak. Door hiervoor een bestemming groen en water op te nemen is hiermee verzekerd dat dit een watergang en een groenstrook blijft.	Nee
6. Ook de hekken die nu rond het perceel van De Hoeksteen staan, zien wij weer graag terugkomen, zeker met de ervaring die eigenaren halverwege de Berkenlaaan ervaren, dat er bewoners vanuit de Opheliaan, de sloot overspringen en groente en fruit uit de moestuinen 'lenen'.	Indien reclamanten een hek willen op hun perceel is dat een zaak van reclamanten. De gemeente gaat geen hek plaatsen tussen het plangebied en de particuliere tuinen. Bovendien vormt de watergang van 2,5 meter breed een voldoende afscheiding tussen de tuin van reclamanten en het plangebied.	Nee
7. Zoals al meerdere keren aangegeven vanuit de omwonenden, zouden wij het op prijs stellen, dat de projectleider persoonlijk een bezoek zal brengen aan ons perceel, om onze kant van het verhaal vanuit ons zicht te bekijken.	Er wordt een afspraak gemaakt met de omwonenden die een zienswijze hebben ingediend.	Nee