



Gemeente Aalsmeer

Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijzen en beantwoording van zienswijzen
op het

Bestemmingsplan Nieuw Oosteinde – Machineweg

Aalsmeer, januari 2018

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw Oostende - Machineweg heeft van 1 december 2017 en met 11 januari 2018 samen met het bijbehorende ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder voor eenieder ter inzage gelegen. Tevens is inspraak verleend over de concept Welstandscriteria Machineweg- Aalsmeer.

Tijdens deze termijn zijn drie ontvankelijke (en vrijwel identieke) zienswijzen op dit bestemmingsplan ingekomen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder. Ook zijn er geen inspraakreacties binnengekomen.

Wijze van beantwoording

Omdat het gaat om (vrijwel) identieke zienswijzen zijn deze in één zienswijze samengevat.

Links staat naast de nummering het onderdeel waar de zienswijze betrekking op heeft en in de kolom daarnaast vindt per onderdeel de beantwoording plaats. In de meest rechtse kolom wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het voorstel met indien van toepassing een korte toelichting daarop. De indieners (hierna reclamanten), ontvangen het totaaloverzicht inclusief eventuele bijlage(n).

Samenvatting ingediende zienswijzen	Beantwoording	Planaanpassing
Indiener zienswijze acht het opnemen van een woonbestemming op deze locatie in strijd met een goede ruimtelijke ordening om de volgende redenen.		
1. <u>Zeer sterk verminderde bezonning</u> Bijlage 2 van het Beeldkwaliteitsplan biedt een weergave van een bezonningsstudie. De opgenomen afbeeldingen zijn erg vaag en biedt onvoldoende basis voor het nemen van ruimtelijke besluiten. Er zijn geen heldere afbeeldingen op detailniveau en er is geen splitsing in tijdstippen, waardoor het onderzoek niet voldoet aan de TNO-normen voor bezonningsonderzoek. Ook moet worden opgemerkt dat zowel in maart als in september achtertuinen aan de Hendrikstraat ter hoogte van de nummers 2, 4 en/of 6 volledig in de schaduw worden gelegd. Zelfs in juni vindt voor één perceel – onduidelijk is voor welk perceel precies – een aanmerkelijke achteruitgang plaats. Het punt van bezonning is onvoldoende in beeld gebracht. Afgaande op de resultaten die wel beschikbaar zijn blijkt evident dat de achteruitgang van de bezonning volstrekt onhoudbaar is. Het betreffende bouwvlak kan niet worden opgenomen zoals dat nu het geval is.	Allereerst wordt opgemerkt dat er geen wettelijke normen en eisen ten aanzien van bezonning voor bebouwing bestaan. Gemeenten zijn bij de onderbouwing of er t.a.v. dit aspect sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening' vrij om dit in te vullen. Vaak wordt gebruik gemaakt van de door TNO ontwikkelde (lichte norm), die minimaal twee uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft, en een "strengere" norm, die drie uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 21 januari tot en met 22 november voorschrijft. Ten behoeve van het opstellen van het in 2014 vastgestelde beeldkwaliteitsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd, die is opgenomen in bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Omdat het gewenste initiatief zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan is vastgelegd t.o.v. het beeldkwaliteitsplan nadien op ondergeschikte punten is gewijzigd, is het bezonningsonderzoek – mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijze – geactualiseerd en getoetst op de minimale TNO-norm, waarin ook een splitsing in tijdstippen is opgenomen. De volledige formulering van de 'lichte norm' luidt als volgt: 'er wordt voldaan aan de lichte TNO-norm als de zon minimaal 2 uur per dag op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer valt, gedurende de periode 19 februari t/m 21 oktober'. 19 februari en 21 oktober zijn de data waarop de schaduwwerking het grootst is	Ja. De geactualiseerde bezonningsstudie wordt als separate bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan en van de daaruit voortvloeiende conclusies wordt verantwoording gedaan in een aparte paragraaf in de toelichting.

	vanwege de lage stand van de zon. Na 19 februari zal de situatie elke dag verbeteren tot en met 21 juni, wanneer de zon op haar hoogst staat en er dus nauwelijks schaduwwerking is. Daarna wordt de schaduwwerking weer elke dag een beetje groter, tot het einde van de onderzoeksperiode op 21 oktober. Vanwege dit 'parabolische' effect volstaat het om de schaduwwerking op drie dagen te onderzoeken: 19 februari, 21 juni en 21 oktober. Op elk van deze data wordt met een interval van 1 uur onderzocht hoe de schaduwwerking op de omliggende woningen op de betreffende dag is, zodat inzichtelijk is hoeveel uur per dag de te onderzoeken gevels in de schaduw liggen. Bij het toetsen aan de TNO-norm dient de bezonning van het midden van de venster- bank in de woonkamer onderzocht te worden. In de regel bevindt de woonkamer zich in ieder geval aan de voorzijde van de woning. Het grootste gedeelte van de omliggende woningen aan de Hendrikstraat is echter met de achterzijde naar de ontwikkeling gekeerd. Er zijn geen plattegronden van de woningen voorhanden, of andere informatie met betrekking tot de indeling van de woningen. Daarom is de aanname gedaan dat de woonkamer van alle woningen zich over de volledige diepte van de woning bevindt, dus van de voor- tot de achtergevel. In de praktijk zal dit niet overal het geval zijn, maar zo wordt in ieder geval uitgegaan van de – voor een bezonningstudie- meest ongunstige situatie. De studie is uitgevoerd op de achtergevels van alle direct omliggende woningen. Uit de studie blijkt het volgende. <i>19 februari</i> Bij de woningen aan de Hendrikstraat valt vanaf 15 u schaduw over de achterzijden/tuinen van de woningen. Bij alle woningen wordt voldaan aan de lichte TNO-norm.	
--	--	--

	<i>21 juni</i> De schaduw valt omstreeks 19.00 h over de achtergevels van de woningen aan de Hendrikstraat. Gedurende de dag is er vrijwel geen sprake van schaduw- werking. Bij alle woningen wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. <i>21 oktober</i> Bij de woningen aan de Hendrikstraat valt vanaf 17:00 u schaduw over de achterzijden/tuinen van de woningen. Bij alle woningen wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat voor het amoveren van de bestaande woningen een groot aantal bomen aan de achterzijde van de woningen stonden, die al een beperking bezonning met zich brachten. In dat opzicht leidt het voorliggende bestemmingsplan met de opgenomen ontwikkeling juist tot een verbetering van de bezonningssituatie.	
2. <u>Sterk verminderd uitzicht</u> Het bouwvlak komt haaks te staan op de bouwrichting van de Machineweg en van de Hendrikstraat. Alhoewel geen recht bestaat op vrij uitzicht is hoe dan ook sprake van een opmerkelijke en kennelijk niet goed doordachte achteruitgang van uitzicht als gevolg van de haakse plaatsing van het bouwvlak. Het bouwvlak is op bijzonder korte afstand van de Hendrikstraat ingetekend. In plaats van relatief vrij uitzicht is er nu dus uitzicht op een blinde muur welke muur dus ook nog eens hoger mag zijn dan de omliggende bebouwing. De goot- en nokhoogte is in het ontwerpplan respectievelijk 7 en 11 m, terwijl voor de Hendrikstraat een hoogte	Zoals indiner zienswijze terecht opmerkt, bestaat er niet zoiets als een blijvend recht op vrij uitzicht. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen kunnen andere bestemmingen en regels voor gronden vastgesteld worden. Vaststaat dat er behoefte is aan vervangende nieuwbouw op deze locatie, zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht en het voorliggende bestemmingsplan voorziet in die behoefte. Bovendien staat in het algemeen ook het vigerende bestemmingsplan op deze locatie al woningbouw toe, voor het deel waar de zienswijze op ziet gaat het daarbij overigens om erfbebouwing behorende bij de hoofdbebouwing aan de Machineweg met een maximale bouwhoogte van 4 m. Hoewel het uitzicht wel enigszins zal worden beperkt, is de afstand tussen de geprojecteerde bebouwing en de	Nee

van 6 respectievelijk 9 meter vastgelegd. Daarbij liggen de percelen aan de Machineweg al 1 m hoger dan die aan de Hendrikstraat. In een vorig ontwerp was overigens aan beide zijden van de groenstrook een appartementencomplex voorzien. Het complex aan de zuidzijde van de groenstrook is in het ontwerp weggelaten, maar onduidelijk is waarom het betreffende bouwvlak niet ook is weggelaten gezien de duidelijke nadelen die daaraan kleven. Het weglaten van dit bouwvlak wordt zeer wenselijk geacht.	woningen van reclamanten ongeveer 15 m, hetgeen niet ongebruikelijk is in een stedelijke omgeving als de onderhavige. Daarbij wordt door reclamanten niet gemotiveerd waarom in het onderhavige geval meer belang zou moeten toekennen aan het behoud van het (toch al beperkte) uitzicht dan aan de benodigde woningbouw. Voor het overgrote deel voorziet het vigerende bestemmingsplan al in de mogelijkheid tot woningbouw. De huidige planologische situatie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat uit de mogelijkheid tot het bouwen van woningen in stroken met een bouwdiepte van circa 7 meter, een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. De planregels geven niet aan dat woningen uitsluitend zijn toegelaten als grondgebonden (eengezins-)woningen. Gelet op voorgaande is het o.b.v. het vigerende bestemmingsplan thans niet uitgesloten dat er meer woningen kunnen worden gebouwd dan er in het recente verleden feitelijk stonden. T.o.v. huidige planologische regime wordt er met het voorliggende bestemmingsplan een iets hogere bouwhoogte voorgestaan voor de gewenste woningen. Gelet op voorgaande bestaat er naar het oordeel van de raad geen aanleiding het betreffende bouwvlak te vervangen.	
3. <u>Sterk verminderd woongenot en sterk verminderde privacy – welstand</u> Door het intekenen van een nieuw bouwvlak tussen bestaande tuinen wordt gebroken met het principe dat twee achtertuinen direct achter elkaar liggen waardoor de afstand tussen de woningen gewaarborgd blijft, evenals de ervaring van privacy en het woongenot. De achtertuinen aan de Hendrikstraat zijn circa 10 meter diep, de achtertuinen aan	Halverwege de bebouwingswand langs de Machineweg is een dwarsverbinding gemaakt naar de hierachter gelegen Wilhelminastraat. Langs deze dwarsverbinding zijn twee blokjes woningen geprojecteerd. Deze dwarsverbinding draagt bij aan het realiseren van een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer. Deze ruimtelijke opzet, waarbij eindgevels grenzen aan achtertuinen komt binnen de gehele gemeente Aalsmeer voor en levert geen onaanvaardbare stedenbouwkundige beeld op.	Nee

de Machineweg zijn in het vigerende plan circa 20 meter diep. Daartussen bevindt zich nu in ieder geval een voetpad. Deze situering biedt een beleving van privacy en een hoog woongenot. Die beleving zou worden doorbroken door bewoning direct achter de achtertuinen van dit deel van de Hendrikstraat. Waarom hier nog 3 wooneenheden moeten worden gecreëerd is niet duidelijk. In het kleine gebied waar de achtertuinen van de Machineweg, die van het betreffende bouwvlak en die van de bestaande Hendrikstraat samenkomen is sprake van een ruimtelijke ongewenste accumulatie van achtertuinen. De situatie die de gemeente hiermee creëert lijkt erg op het mogelijk maken van tweedelijns bebouwing. Dit betekent verminderd woongenot voor indieneer zienswijze, maar ook voor andere partijen. Nergens in het vigerende bestemmingsplan Nieuw Oosteinde is deze manier van bouwen aanvaardbaar geacht. Het is dan ook onduidelijk waarom hiervoor in het voorliggende ontwerp plots wel ruimte bestaat. De opname van een bouwblok tussen twee bestaande bouwblokken is curieus, niet nader onderbouwd en onwenselijk.	De ruimtelijke structuur is in overeenstemming met en voegt zich in de ruimtelijke opzet van deze wijk. Specifiek t.a.v. de ruimtelijke aanvaardbaarheid wordt volledigheidshalve nogmaals verwezen naar het hiervoor opgemerkte m.b.t. de bouw mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan, de niet ongebruikelijke afstand van ongeveer 15 m tussen de bebouwing in een stedelijke omgeving en het gegeven dat gelet op de verrichte onderzoeken/participatie sprake is van een uitvoerbaar bestemmingsplan.	
4. <u>Strijd met de nota 'Welstandscriteria Machineweg – Aalsmeer 2014'</u> Het bouwblok is ook in strijd met de aanvullende gebiedscriteria op pagina 5 van de Nota. Voor zover relevant wijst indieneer zienswijze op: - 5. Gebouwen zijn met hun voorgevel gericht op de belangrijkste weg: de gebouwen zijn met de voorgevel niet gericht op de belangrijkste weg, maar gesitueerd haaks op de	N.a.v. de ingekomen zienswijze wordt het volgende opgemerkt: -5. Hiermee wordt bedoeld dat de voorgevel is gericht naar de openbare weg, de verbinding naar de Wilhelminastraat, haaks op de Machineweg wordt hierbij ook als openbare weg aangemerkt. Dit bouwinitiatief voldoet op dit	Nee

Machineweg en de Hendrikstraat; - 6. Rooilijn overwegend in elkaars verlengde met kleine sprongen, parallel aan de weg; De rooilijn staat haaks op de bestaande rooilijn en niet parallel aan de weg; - 7. Zorgvuldige aansluiting van verschillende woningtypen ten aanzien van privacy, bezonning, uitzicht en de ritmiek in de straat; Er is sprake van onzorgvuldigheid bij de aansluiting van de woningen waarbij de privacy, bezonning, het uitzicht en de ritmiek in de straat juist wordt aangetast;	onderdeel dan ook aan de welstandscriteria. -6. Zie hierboven, ook de verbinding haaks op de Machineweg wordt hierbij als openbare weg aangemerkt. Dit bouwinitiatief voldoet op dit onderdeel dan ook aan de welstandscriteria. 7. Indiener zienswijze motiveert niet nader waarom er geen sprake zou zijn van een zorgvuldige aansluiting van verschillende woontypen t.a.v. de genoemde aspecten. Het voorliggende bouwinitiatief vloeit voort uit een beeldkwaliteitsplan waarover uitvoerig is geparticipeerd en dat nadien nader is uitgewerkt in het bestemmingsplan, waarvan de uitvoerbaarheid is aangetoond en waarvoor specifieke welstandscriteria zijn vastgesteld. Ook het vigerende bestemmingsplan staat overigens al woningbouw op deze locatie toe. De huidige planologische situatie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat uit de mogelijkheid tot het bouwen van woningen in stroken met een bouwdiepte van circa 7 meter, een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. De planregels geven niet aan dat woningen uitsluitend zijn toegelaten als grondgebonden (eengezins-)woningen. Gelet op voorgaande is het o.b.v. het vigerende bestemmingsplan thans niet uitgesloten dat dat er meer woningen kunnen worden gebouwd dan er in het recente verleden feitelijk stonden. Omdat echter gelet op de gewenste maatvoering de vervangende nieuwbouw niet geheel binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan past, dient dit bestemmingsplan te worden herzien om de ontwikkeling mogelijk te maken. Gelet op voorgaande zijn wij van mening dat bij de stedenbouwkundige opzet in voldoende mate	
--	--	--

- 11. Rekening houden met de situering van de bestaande bebouwing; Er is geen of onvoldoende rekening gehouden met de situering van de bestaande bebouwing.	rekening is gehouden met deze aspecten en dat er kan worden voldaan aan de Welstandscriteria. Met verwijzing naar voorgaande beantwoording en de geactualiseerde bezonningsstudie, waaruit blijkt dat er in ruime mate kan worden voldaan aan de daarvoor geldende normen, is de raad dan ook van mening dat er in voldoende mate rekening is gehouden met de situering van bestaande bebouwing.	
5. Indiener zienswijze acht het mogelijk maken van de voorzieningen die op grond van de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied zijn toegestaan direct achter zijn perceel zeer onwenselijk. Er wordt met het ontwerp allerlei rumoer en geluid mogelijk gemaakt, waartegen hij zich niet of nauwelijks zou kunnen verzetten. Indiener zienswijze is niet tegen groenvoorzieningen of voetpaden maar wel tegen speelvoorzieningen en het massale parkeerterrein. Ook is onduidelijk waarom behoefte bestaat aan aanvullende parkeerplekken dat een honderd meter lang parkeerterrein moet worden aangelegd. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet immers bijna niet in volledig nieuwe woonlocaties vergeleken met het vigerend bestemmingsplan. Het plan zou eenvoudig kunnen voorzien in parkeerplekken of speelgelegenheid maar dan meer naar het zuiden. Overigens blijkt uit de plannen niet helder of het voetpad dat al 35 jaar aanwezig is en door de bewoners van de Hendrikstraat wordt gebruikt als achterom naar de achtertuin gehandhaafd blijft.	Ten behoeve van onder meer de benodigde parkeervoorzieningen is een bestemming Verkeer- Verblijfsgebied opgenomen. Uitgangspunt is immers dat het parkeren t.b.v. de woningen aan de achterzijde wordt opgelost. In het bouwplan werd uitgegaan dat er op basis van de stedenbouwkundige plan op deze locatie 113 parkeerplaatsen zouden worden gerealiseerd, deels ook voor niet- bewoners. Gelet op de vigerende Nota Parkeernormen zijn er t.b.v. de bewoners maar 102 parkeerplaatsen benodigd (28 kleine EGW (99 m2 GBO) + 17 app (gem. 73 m2 GBO) = 45 (kleine woningen) x 1,5 = 67,5 + 18 middel grote woningen (tussen 100 m2 en 140 m2 GBO) = 18 x 1,9 = 34,2. Het totale aantal te realiseren parkeerplaatsen bedraagt daarmee 67,5 + 34,2 = 101,7 pp → 102 pp. Naar verwachting zijn er thans dus maar 102 parkeerplaatsen benodigd. Speelvoorzieningen worden niet voorzien op dit achterliggende terrein. De mogelijkheid daartoe in de regels zal worden geschrapt. Ten aanzien van het voetpad wordt opgemerkt dat het voorliggende bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet en dat dit voetpad gehandhaafd blijft.	Ja. De toelichting van het bestemmingsplan wordt overeenkomstig aangepast in die zin dat er maar 102 parkeerplaatsen worden voorzien. Tevens zal de mogelijkheid van speelvoorzieningen in de regels worden geschrapt.
Conclusie: het ontwerpplan voorziet aan de zuidwestkant van het perceel in bewoning als zijnde een 2^e lijns	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording hierboven.	

bebouwing. Het uitzicht, woongenot en privacy gaan sterk achteruit. De bezonning gaat zeer sterk achteruit. Het haaks plaatsen van woningen is daarom in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan ziet aan de zuidoostkant van het perceel in een omvangrijk terrein waarop legio gebruiksmogelijkheden bestaan die ontegenzeggelijk rumoer en/of lawaai met zich meebrengen (pal achter bestaande achtertuinen), zoals de speel en parkeervoorzieningen. De noodzaak hiervan is geenszins gegeven terwijl duidelijk is dat bewoners aan de Hendrikstraat ook hier aan woonkwaliteit inleveren.		
--	--	--