

Verslag participatieproces

Stellers: Guus Koppenaar (gemeente) en Frans Breg (De Nijs Projectontwikkeling)

Datum: 21 augustus 2015 en 3 juni 2016

1. Inleiding

De gemeenteraad heeft op 9 oktober 2014 met betrekking tot de ontwikkeling van Vrouwentroost het volgende besloten:

- kennis te nemen van de door het college van burgemeester en wethouders opgestelde “quick scans” Vrouwentroost-Noord en Vrouwentroost-Zuid;
- de conclusie uit die quickscans, dat de door de gemeenteraad overgelegde inrichtingsschetsen als financieel onuitvoerbaar zijn beoordeeld, te onderschrijven;
- Het vastgestelde Masterplan voor Vrouwentroost in te trekken.

Met dit besluit is door de gemeenteraad aan het college de ruimte geboden medewerking te gaan verlenen aan een planontwikkeling conform de bestaande ruimtelijke kaders (de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan).

Bij de raadsbehandeling is door het college aan de raad toegezegd dat het college het voortouw zal nemen om alle belanghebbenden – bewoners, ondernemers en ontwikkelaars – met elkaar in overleg te laten gaan. Inzet is te onderzoeken in hoeverre bouwplannen kunnen worden ontwikkeld, die recht doen aan de belangen van alle betrokkenen. De wethouder heeft toegezegd bij deze gesprekken aanwezig te zijn om te luisteren en vragen te stellen om zo partijen tot elkaar kunnen brengen en te kijken of we tot plannen kunnen komen die echt zo breed mogelijk gedragen worden. Hoewel de inzet van de gemeente daar wel op gericht is, impliceert dit niet dat uiteindelijk volledige overeenstemming tussen genoemde belanghebbenden diende te ontstaan.

In deze notitie wordt verslag gedaan van het door de gemeente (wethouder, projectleider en stedenbouwkundige), De Nijs (projectleider, architect) en omwonenden (***bijlage 1, lijst van genodigden***) gevoerde overleg.

2. Kaders voor de participatie

2.1 *Passend binnen wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan “Uiterweg Plasoevers 2005”*

2.2 *Uitgangspunt is dat de planontwikkeling past binnen de wijzigingsbevoegdheid en daarmee binnen de eerder door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke kaders. Het wijzigingsplan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (bijv. geluidhinder, flora en fauna). De ontsluitingsweg dient zoveel mogelijk aan de zuidzijde van het perceel te worden geprojecteerd.*

Hiermee komt de ontsluiting van het perceel zo ver mogelijk af te liggen van de kruising Kudelstaartseweg met de Bachlaan. Voorts kan hiermee ook ruimte worden gecreëerd tussen de woningen en de zeilschool en kan een oriëntatie ontstaan van de recreatieve delen (tuin, terras) van de woonpercelen op de van de zeilschool afgewende zijde. Tussen de woningen en de ontsluitingsweg zullen ook parkeerplaatsen voor de woningen worden gesitueerd (twee per woning). Dit komt de verkeersveiligheid en de fysieke leefomgeving ten goede.

2.3 *Bebouwingsverscheidenheid*

Aan het bebouwingslint van de Kudelstaartseweg zal “welstandelijk” gezien gebouwd gaan worden op een wijze die past in het lintenbeleid (kleinschalige diversiteit).

Voor de verdere uitwerking van het middenterrein en de direct aan de plas gesitueerde woningen zal de concrete invulling sterk afhankelijk zijn van de zich aandienende vraag. De aard van de locatie en de actuele marktomstandigheden vereisen vraaggestuurd bouwen, waarbij zowel projectmatige bouw als zelfstandig opdrachtgeverschap nog tot de mogelijkheden behoren.

2.4 Belangen ontwikkelaar

De quickscan is gebaseerd op het aantal van 8 woningen. Eerdere plannen van de eigenaar gingen uit van 12 woningen. Dit aantal van 8 woningen was voor De Nijs het absolute minimum om de ontwikkeling in financiële zin nog acceptabel te houden. Acceptabel houdt in dit geval in dat het verlies op de ontwikkeling zoveel mogelijk wordt beperkt. Dat verlies wordt veroorzaakt door de genoemde afname van het aantal woningen, maar ook door de kosten van de eerdere planontwikkelingen.

2.5 Toelaatbare bebouwingshoogte voor de woningen beperken

De wijzigingsregels staan voor de woningen een goot- en nokhoogte toe van respectievelijk 6 en 9 meter. Voorts wordt aan de Kudelstaartseweg een hoogteaccent toegestaan van maximaal 18m. De ontwikkelaar heeft voorgesteld van dit hoogteaccent af te zien en aan het "lint" (Kudelstaartseweg) maximaal ruimte te bieden voor woningen binnen de genoemde goot- en nokhoogte, en passend binnen het gemeentelijke lintenbeleid. Voor de te ontwikkelen woningen, in het bijzonder die op het middengedeelte en nabij de plasoever, geldt het streven om de bouwhoogte zo mogelijk te beperken. Uiteraard is een en ander nog sterk afhankelijk van de uiteindelijke wensen van de beoogde kopers van de percelen c.q. woningen.

2.6 Belangen omgeving

De belangrijkste zijn:

a) Vrij uitzicht en privacy

Het spreekt voor zich dat het uitzicht op de Westeinderplassen voor de bewoners/eigenaren in de omgeving van de bouwlocatie van grote waarde is. In het vastgestelde bestemmingsplan is de bouw van woningen als wijzigingsbevoegdheid vastgelegd, waaraan de grondeigenaren vertrouwen kunnen ontlenen. Aan de uitwerking van deze bouwmogelijkheid zijn regels gesteld, die daarbij in acht dienen te worden genomen. Er is uiteraard sprake van een zekere aantasting van bestaand vrij uitzicht van de direct omwonenden. Net als ten aanzien van de bouwhoogte is gesteld, zal er gestreefd kunnen worden naar het zoveel mogelijk beperken van de aantasting van het huidige vrije uitzicht, zonder te tornen aan het aantal te bouwen woningen en andere onlosmakelijk met de bouw van woningen verbonden aspecten. Tevens is het belang van de omwonenden dat zij in voldoende mate van hun privacy kunnen genieten. Bij het ontwerp is hier zoveel mogelijk rekening meegehouden.

b) Belangen omliggende bedrijven

Sprake is van de ligging van een tweetal bedrijven die met extra beperkingen vanwege de komst van de woningen geconfronteerd zouden kunnen worden. Het belang van de bedrijven is om de bedrijfsvoering te kunnen continueren.

Het betreft enerzijds het (Chinees) restaurant Oriëntal Expres (Kudelstaartseweg 64) met mogelijke geurhinder. De afstand tussen het bronpunt (afzuiging) en de nieuwe woningen bedraagt meer dan 30 meter, zodat van geurhinder geen sprake zal zijn. Voor een restaurant geldt op grond van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" een richtafstand van (slechts) 10 meter ten opzichte van woningen.

Daarnaast is aangrenzend op de bouwlocatie een zeilschool gevestigd. Voor dergelijke bedrijven geeft genoemde brochure geen nadere richtlijnen.

Uitgangspunt van de brochure is dat op grond van de concrete bedrijfsvoering en locatieomstandigheden tot bepaling van de minimaal vereiste afstand dient te worden gekomen.

Van belang is voorts het voor de zeilschool geldende Activiteitenbesluit op grond waarvan maximale geluidsnormen gelden op de gevel van geluidgevoelige gebouwen, zoals woningen. Bij het bepalen van de geluidsniveaus, zoals hierboven bedoeld, blijven buiten beschouwing het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein. Voorts ook het stemgeluid van bezoekers op het open terrein van een inrichting voor sport- of recreatieactiviteiten.

De eventuele geluidhinder die door de zeilschool wordt veroorzaakt, zal vooral stemgeluid betreffen van personen bij instructies en van bezoekers op het terras van de zeilschool. Andere geluidsoorten, zoals bij de af- en aanvaart van motorbootjes, zullen een kortstondig piekarakter hebben. De

zeilschool is daarnaast een seizoengebonden bedrijf, dat vooral overdag in bedrijf is. Bij de planuitwerking zal hier rekening mee moeten worden gehouden.

3. Verslag van het bewonersoverleg

3.1 De genodigden

De bewoners/gebruikers van de in de bijlage opgenomen adressen zijn als belanghebbende aangemerkt en hebben een uitnodiging voor een bewonersavond ontvangen.

3.2 De gevoerde overleggen

Er is een tweetal bewonersavonden gehouden onder leiding van de wethouder met vertegenwoordigers van de gemeente en de ontwikkelaar, te weten op:

- 11 maart 2015
- 26 mei 2015

Beide malen op het gemeentehuis van Aalsmeer.

Voorts is met de direct aanwonenden, alsmede de exploitant van de zeilschool, op locatie aanvullend overleg geweest, waarbij de locatie ook is bezocht. Deze overleggen hebben plaatsgevonden op:

- 10 april 2015
- 15 juni 2015

3.3 Het proces van het overleg in hoofdlijnen

Tijdens het eerste bewonersoverleg is door de gemeente en De Nijs toelichting gegeven op de hiervoor genoemde kaders van de ontwikkeling, waarbinnen ook de raadpleging van de belanghebbenden plaats vindt. De bouw van woningen als zodanig, ook het aantal van 8 te realiseren woningen, is hierbij niet ter discussie gesteld. Er is tijdens deze avond op basis van de geïnventariseerde bezwaren en aandachtspunten een eerste uitwerking gegeven aan een zodanige situering van de woningen, dat daarmee zoveel mogelijk aan de belangen van de omwonenden tegemoet werd gekomen, zonder de ontwikkelingsmogelijkheden voor de ontwikkelaar onevenredig te beperken.

Voorafgaand aan het 2^e bewonersoverleg is met de direct aanwonenden de locatie bezocht en is er gesproken over een, ten opzichte van de quickscan, gewijzigde planopzet, welke meer recht deed aan de ingebrachte reacties. Tijdens die bijeenkomst is nadrukkelijk ook gesproken over het doen vervallen van één van de beide woningen aan de plasoeverzijde, daarmee tegemoet komend aan het uitzicht vanuit de naastgelegen percelen/woningen aan de Kudelstaartseweg. Het vervallen van de 8^e woning zou leiden tot een meerwaarde voor de resterende plasoverwoning en bood ook gelegenheid voor het realiseren van aanlegplaatsen voor de nieuwe woningen aan de zijde van de zeilschool. Met die toegevoegde aanlegplaatsen zou eveneens een meerwaarde voor de resterende 7 woningen tot stand kunnen worden gebracht ter compensatie van het verlies van de 8^e woning.

Op de 2^e bewonersavond is deze uitwerking met 7 woningen gepresenteerd, toegelicht en besproken. Van gemeentezijde is een eerste aanzet van een uitwerking van de bestemmings- en bebouwingsregeling gepresenteerd. De avond resulteerde nog een in tweetal resterende discussiepunten:

- De wens van de direct aanwonenden en de zeilschool tot groter behoud van uitzicht, respectievelijk vermindering van verwachte windhinder voor zeilers, door de bebouwing van de 7^e woning, aan de plasoever, te beperken tot één bouwlaag en een groter bouwvlak op de begane grond toe te staan.
- Het verzoek om het ontwerp van de ligplaatsen zodanig te herzien dat minder risico op aanvaren van afgemeerde boten door zeilschoolscholieren zal kunnen plaatsvinden.

Na de 2^e bewonersavond hebben de projectleiders van De Nijs en de gemeente op 15 juni jl. nog nagesprekken gevoerd met de zeilschoolhouder en de direct aanwonenden, waarna nog een lichte aanpassing van de ligplaatsen heeft plaatsgevonden. **Het definitieve verkavelingsplan is in de bijlage II** van dit verslag opgenomen.

4. De reacties met verwerking daarvan

Op basis van de door de architect van De Nijs, ZSV-architecten, opgestelde finale verkavelings- en bouwmassatekening, kan naar aanleiding van de gegeven reacties de volgende verwerking worden toegelicht:

4.1 Positieve uitkomsten participatie Zeilschool

- **Ontsluitingsweg/afscheiding**

Door deze ontsluitingsweg aan de zijde van de zeilschool te situeren, ontstaat er een grotere afstandsbuffer met die zeilschool. De aanleg van de weg vereist ook een vernieuwing van de oeverbeschoeiing, die vervolgens ook de basis kan gaan vormen voor een daarop te plaatsen afscheiding. Dit kan een groene afscheiding zijn of een bestaand uit vast materiaal. In elk geval zorgt het scherm voor een visuele afscheiding. Het zal ook zorgen voor enige akoestische afscherming

- **Oriëntatie woningen**

De formele ontsluitingszijde van de woningen zal zich hierdoor ook richten op de ontsluitingsweg, waardoor de recreatieve tuinzone van de woning juist van de zeilschool afgewend wordt en daarvan door het hoofdvolume van de woning ook afgeschermd. De achter- of tuinzijde van de woningen is hiermee ook meer georiënteerd op de waterplas.

- **Toegankelijkheid ligplaatsen, etc.**

De zeilschool kan blijvend gebruik maken van het bij De Nijs in eigendom zijnde water (scheidingssloot). Die sloot ligt in het seizoen vanaf de Kudelstaartseweg tot aan de kleine haven van de zeilschool vol met lesboten en wordt ook in de huidige situatie vanaf de zeilschoolzijde ontsloten. De invaarmogelijkheden blijven nagenoeg geheel in stand. De oeverlijn van het te bebouwen schiereiland wordt gestroomlijnd. Bij het finale ontwerp is voorzien in de mogelijkheid om een 6-tal boten van de nieuwe bewoners/eigenaren af te meren in een te realiseren haventje. Aanleg daarvan compenseert deels het verlies van de 8^e woning doordat de 6 woningen zonder directe toegang tot het water hiermee ook een gelegenheid krijgen om een boot af te meren. Op verzoek van de zeilschool is gekozen voor het afmeren in die inham (haven) in de langs richting, zodat een betere afscherming met minder risico voor vaarschade ontstaat. Door de te realiseren afscheiding en de (beperkte) hoogte van de nieuwbouw hoeft niet gevreesd te worden voor een zodanige windhinder dat het afmeren bij en door de zeilschool gehinderd zal worden.

4.2 Positieve uitkomst participatie omwonenden

Er bestaat geen absoluut recht op vrij uitzicht. Voorts is sprake van een beperkte aantasting van het bestaande vrije uitzicht, een aantasting welke inherent is aan de bouw van woningen. De aanwonenden behouden een uitzicht op de Westeinderplassen.

- **Hoge kant bebouwing zijde zeilschool**

In de uitgewerkte opzet is er voor gekozen de hoge zijde van de woningen (2^e woonlaag) te beperken en te situeren aan de zijde van de zeilschool. De bouwhoogte van het bestemmingsplan (tot 9 meter) wordt aanzienlijk beperkt. De gekozen patiovorm van de woningen leidt tot een compacte bouwmassa, welke zoveel mogelijk tegemoet komt aan de uitzichtbelangen van de omgeving.

- **Beperking mogelijkheden terrassen**

De gekozen patiovorm van de woningen biedt gelegenheid tot besloten en beschutte tuinen voor de nieuwe woningen. Dit beperkt de privacy gevoeligheid voor zowel de nieuwe als de bestaande woningen. Met betrekking tot eventuele terrassen op de eerste verdieping, waar de omwonenden ook over beschikken, wordt in de uitwerking de mogelijkheid van afgeschermd terrassen geopend en wordt terrasvorming, in elk geval beperkt tot een zone van 3 meter uit de grens van de toegestane 2^e bouwlaag.

- **Vervallen 8^e woning**

Aanvankelijk waren aan de plasoever twee vrijstaande woningen gesitueerd. Eén in twee bouwlagen, één met slechts een enkele bouwlaag. Die lagere woning stond dicht tegen de tuin van de naastgelegen woning aan en stuitte daardoor op kritiek. Gevraagd is de bouw van een tweetal woningen aan de plasoeverzijde in heroverweging te nemen. Na ampele overweging heeft De Nijs daarin bewilligd. Uit een nader contact met makelaars, alsmede een heroverweging van de opbrengstmogelijkheden, bleek dat het vervallen van de 8^e woning, mits gecompenseerd met een aanlegmogelijkheid voor alle kopers/eigenaren van de nieuwe woningen, aanvaardbaar te maken

was. Hierdoor is in betekenende mate tegemoet gekomen aan het uitzichtbezwaar van de direct aanwonenden.

Discussiepunt omwonenden en zeilschool

Voor de omwonenden en de zeilschool is het laatste discussiepunt voor volledige consensus over het bouwplan de tweede bouwlaag van de kopwoning. De omwonenden ageren tegen een inperking van het uitzicht en pleiten voor het realiseren van het volledige volume in één laag. De zeilschool beargumenteert dat er door de tweede bouwlaag windhinder voor zijn leerlingen optreedt. De omwonenden hebben ingebracht om de tweede bouwlaag te schrappen en te vervangen door een groter bebouwingsoppervlakte op de begane grond. Dit levert vanaf het aangrenzende perceel wel een langere bebouwingswand op, maar de omwonenden geven desondanks de voorkeur aan de éénlaags bouwoplossing.

De ontwikkelaar geeft echter aan, met het opgeven van de tweede kopwoning, geen ruimte te hebben om het bouwvolume verder in te perken. Op voorhand wil de ontwikkelaar de tweede bouwlaag niet opgeven. Naar diens oordeel is deze tweede bouwlaag stedenbouwkundig aanvaardbaar en schaaft deze het vrije uitzicht niet onevenredig. Ook de door de eigenaar van de zeilschool verwachte windhinder wordt door de ontwikkelaar en diens adviseur niet onderkend, waardoor partijen op de inhoud daarvan geen consensus hebben. De kopwoning moet volgens de ontwikkelaar een behoorlijke opbrengst genereren en het schrappen van de tweede bouwlaag verdraagt zich daar naar zijn zeggen niet mee, omdat naar zijn inzicht mogelijk onvoldoende bouw mogelijkheden ontstaan. De ontwikkelaar geeft aan in te kunnen stemmen met het voorstel dat in de planregeling een mogelijkheid wordt opgenomen om door middel van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid de tweede laag bebouwing van de woning aan de plasoever geheel of gedeeltelijk te vervangen door een uitbreiding van het bouwvolume op de begane grond. Mocht een koper wel in één bouwlaag willen bouwen dan zal De Nijs daar ook haar medewerking aan verlenen. De ontwikkelaar is niet op voorhand af te zien van de mogelijkheid voor het realiseren van een tweede bouwlaag.

De gemeente staat welwillend tegenover de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. De gemeente heeft met beide partijen afzonderlijk bovenstaande problematiek nogmaals besproken en onderzocht of consensus kan worden gevonden. Dit blijkt vooralsnog niet haalbaar.

17 mei 2016

Op 17 mei 2016 heeft overleg plaatsgevonden bij de heer Brouwer. Hierbij aanwezig waren: de familie Brouwer, Gallee, Silvijs en de heer de Wit (zeilschool) en de heer Breg (De Nijs) en de heer Koppenaal (gemeente).

Op 19 juli heeft overleg plaatsgevonden bij de heer Gallee. Hierbij aanwezig waren de familie Brouwer, Gallee, Silvijs en de heer de Wit (zeilschool) en de heer Breg (De Nijs) en de heer Leeuwenkap (architect).

Uitkomst overleggen

Naar aanleiding van bezwaren van de direct aanwonenden tegen een tweetal woningen, waarvan één in twee bouwlagen, aan de oeverzijde van het perceel is uiteindelijk besloten uit te gaan van één enkele woning met een ruime plattegrond, maar slechts één bouwlaag enigszins oplopend aan de zijde van de plasoever. Inmiddels heeft in opdracht van De Nijs verdere uitwerking van het ontwerp voor de 7 woningen plaatsgevonden door Leeuwenkamp Architecten. Het ontwerp is inmiddels met de direct omwonenden gedeeld en heeft geleid tot de vaststelling dat het ontwerp past binnen de overeenkomen ruimtelijke uitgangspunten. Daarbij is door de omwonenden ook hun waardering voor de ontwerpen uitgesproken. Voor de zeilschool was van belang dat de invaart voor de lesboten niet verslechterd zou worden. Om dit vast te stellen en te kunnen garanderen heeft een inmeting plaatsgevonden van de huidige situatie en het nieuwe ontwerp. Het resultaat is in een bijlage bij dit verslag opgenomen. Hieruit blijkt dat de minimale breedte van de huidige invaart gegarandeerd kan worden. Daarnaast is sprake van een verbetering door verruiming van die invaart ter plaatse van de

huidige betonnen plaat én de vervanging van de huidige gefragmenteerde oeverlijn door een vloeiende oeverbeschoeiing. De Nijs zal de toekomstige bewoners wijzen op de aanwezigheid van de zeilschool en de mogelijke geluidoverlast die dit met zich brengt.

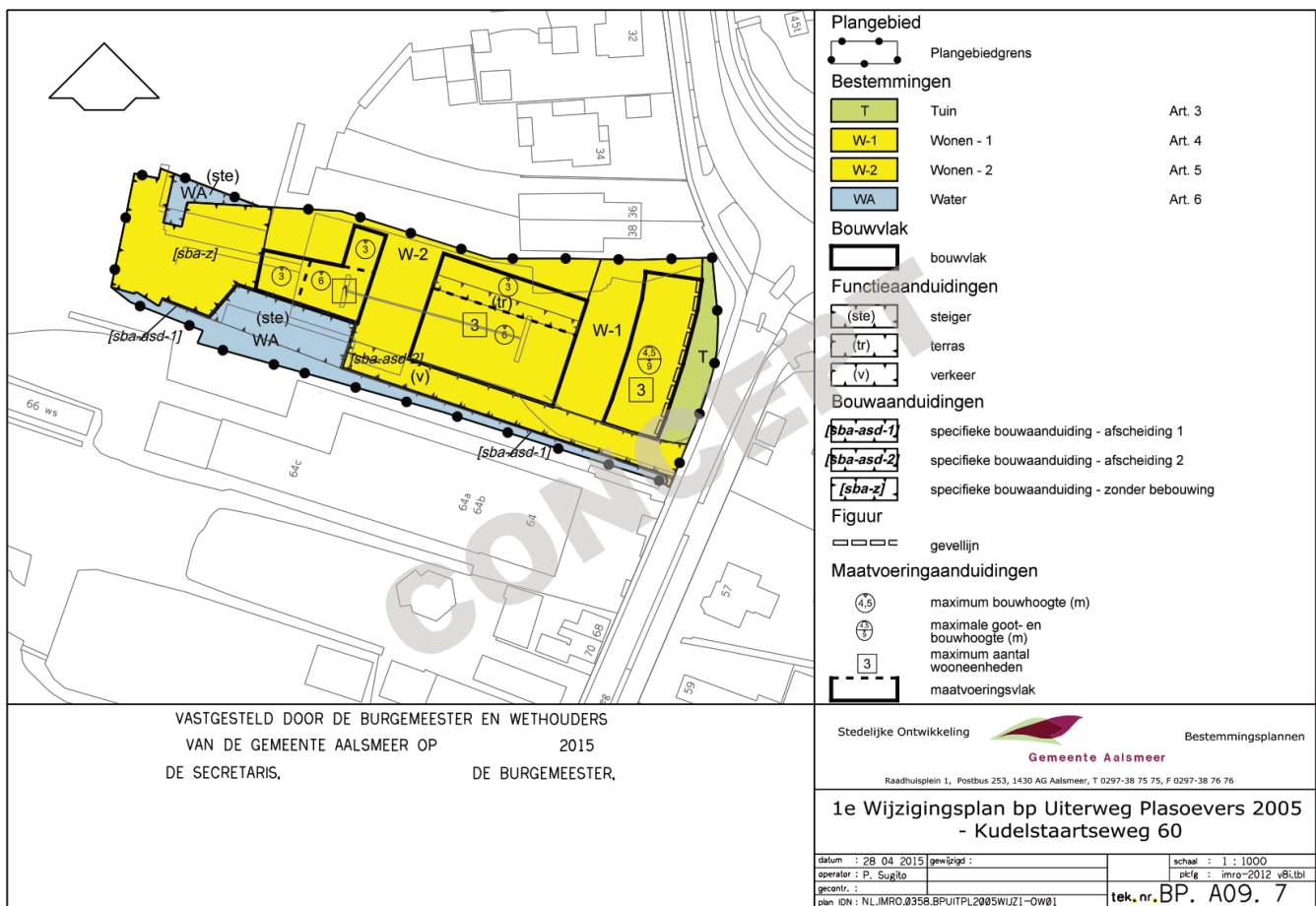
De afspraken zijn door de gemeente vastgelegd in een “verbeelding” (plankaart) en regels (voorschriften), welke als bijlage aan het verslag zijn toegevoegd.

Geconcludeerd kan worden dat de uitgangspunten volledig in overeenstemming met de betrokken omwonenden tot stand zijn gekomen en als uitwerking overeenkomstig die uitgangspunten plaats vindt, zien de omwonenden geen aanleiding meer om verzet aan te tekenen tegen de verdere ontwikkeling van het bouwplan.

Bijlage I lijst omwonenden

Straatnaam	HsNr	HsLr	Postcode	Woonplaats
Kudelstaartseweg	38		1431GA	Aalsmeer
Kudelstaartseweg	30		1431GA	Aalsmeer
Kudelstaartseweg	36		1431GA	Aalsmeer
Kudelstaartseweg	32		1431GA	Aalsmeer
Kudelstaartseweg	34		1431GA	Aalsmeer
Kudelstaartseweg	45		1431GA	Aalsmeer
Kudelstaartseweg	45		1431GA	Aalsmeer
Kudelstaartseweg	55		1433GB	Kudelstaart
Vrouwentroostpad	4	A		Kudelstaart
Vrouwentroostpad	1	A		Kudelstaart
Kudelstaartseweg	59		1433GB	Kudelstaart
Kudelstaartseweg	64	b	1433GK	Kudelstaart
Vrouwentroostpad	3		1433GW	Kudelstaart
Vrouwentroostpad	4		1433GW	Kudelstaart
Vrouwentroostpad	2		1433GW	Kudelstaart
Vrouwentroostpad	1		1433GW	Kudelstaart
Kudelstaartseweg	70		1433GK	Kudelstaart
Kudelstaartseweg	64	a	1433GK	Kudelstaart
Kudelstaartseweg	64	C	1433GK	Kudelstaart
Kudelstaartseweg	57		1433GB	Kudelstaart
Kudelstaartseweg	68		1433GK	Kudelstaart
Kudelstaartseweg	64		1433GK	Kudelstaart
Kudelstaartseweg	55	A	1433GB	Kudelstaart

Bijlage II



C:\st\BESTPLAN AALSMEER\ONTWERP-RO-PLAN 2012\ 09M -Wijz.Bp Uiterweg Plasoevers 2005 - 1e wijz\Platbestanden en PDF