



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z-2013/013463

Datum B&W-besluit 1 februari 2018

Voor de vergadering van raad d.d.
15 maart 2018

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 20 februari 2018

Portefeuillehouder wethouder drs. G. van der
Hoeven

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Ron Frusch
4600
r.frusch@amstelveen.nl

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan ' Nieuw Oosteinde – Machineweg, vaststellen aanvullende welstands-criteria'

Gevraagd besluit

1. De Nota van Beantwoording en Staat van Wijzigingen vast te stellen;
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening;
3. Het bestemmingsplan herziening Nieuw Oosteinde – Machineweg' zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.03E-VG01 gewijzigd vast te stellen;
4. De aanvullende welstandscriteria, zoals opgenomen in het document 'Welstandscriteria Machineweg' vast te stellen;
5. Te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN met datum 24 januari 2018.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Woningbouwstichting Eigen Haard heeft bij de gemeente Aalsmeer verzocht tot sloop en nieuwbouw van het complex van 44 huurwoningen aan de Machineweg in Aalsmeer. De betreffende woningen zijn inmiddels (2017) gesloopt. De gemeente Aalsmeer is voornemens om onder voorwaarden mee te werken aan de gewenste nieuwbouw. Ten behoeve van deze herontwikkeling heeft de gemeenteraad van Aalsmeer in 2013 een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. De gewenste herontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Binnen de kaders van de Nota van Uitgangspunten dient een bestemmingsplan te worden opgesteld met een directe bouwtitel voor de nieuwbouw van 63 woningen.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het herzien van het bestaande bestemmingsplan Nieuw Oosteinde en het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan 'Nieuw Oosteinde – Machineweg.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ontwikkeling

Aanleiding

De gemeenteraad heeft naar aanleiding van het verzoek tot herontwikkeling van Eigen Haard de Nota van Uitgangspunten 'Roole Dorp – Machineweg ' vastgesteld. De gemeenteraad wenst deze

locatie onder voorwaarden te herontwikkelen. Deze NvU is vertaald in een bestemmingsplan met directe bouwtitel.

Argumenten

Op grond van artikel 3.1.1 Bro- overleg is het voorontwerp van het bestemmingsplan op 6 juli 2017 toegestuurd aan de bestuurlijke overleginstanties met de uitnodiging een vooroverlegreactie in te dienen. De ingediende artikel 3.1.1.- Bro overlegreacties hebben geen aanleiding gegeven tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 1 december 2017 tot en met 11 januari 2018 als ontwerp ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om een zienswijze in te dienen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend, die op onderdelen aanleiding geven tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan. Ook ambtshalve wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te passen als gevolg van het per 1 januari 2018 gewijzigde Luchthavenindelingsbesluit en door het opnemen van een verwijzing naar de definitie van een woning in de bestemmingsomschrijving 'Wonen' in artikel 7 van de regels. Voor de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen wordt korthedshalve verwezen naar de Nota van Beantwoording en de Staat van Wijzigingen. Het bestemmingsplan is nu gereed om ter vaststelling te worden aangeboden aan de raad.

Geluidsonderzoek heeft uitgewezen dat de geluidsbelasting op het plangebied wordt overschreden. Als gevolg hiervan dienen hogere grenswaarden te worden vastgesteld. Onderzocht en gemotiveerd is dat maatregelen aan de weg of geluidsschermen niet wenselijk of afdoende zijn. Hierdoor is het mogelijk een procedure hogere grenswaarde te doorlopen.

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder zijn geen zienswijzen ingediend. Alvorens het bestemmingsplan door de raad kan worden vastgesteld, dient het college het besluit hogere waarden Wet geluidhinder vast te stellen.

Ten behoeve van de ontwikkeling heeft Eigen Haard in samenwerking met de gemeente een beeldkwaliteit plan opgesteld, waarover de commissie Ruimtelijke Kwaliteit positief heeft geadviseerd. Dit beeldkwaliteit plan geeft de kaders voor de uitwerking van de verkaveling en het bouwplan. Het beeldkwaliteitsplan is nader uitgewerkt in welstandscriteria. Deze welstandscriteria zullen gaan gelden als aanvulling op de welstandscriteria voor 'Uitbreidingen jaren 50 -60 Oostende'. Op basis hiervan vindt de welstandstoets voor de voorliggende ontwikkeling plaats. Deze concept welstandscriteria hebben gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder voor inspraak ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Kanttekeningen

Geen

Financiën

Het bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk waarvoor kostenverhaal wettelijk verplicht is. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten. Omdat aldus het kostenverhaal verzekerd is, kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Communicatie

Diegene die een zienswijze over het ontwerpplan naar voren heeft gebracht zal schriftelijk worden geïnformeerd over het besluit om het plan ter vaststelling voor te leggen aan de raad, en daarbij in kennis worden gesteld van de (concept) Nota van Beantwoording.

Na besluitvorming door de raad zal het vastgestelde bestemmingsplan inclusief het besluit hogere waarden Wet geluidhinder op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt door publicatie in de Staatscourant en de Nieuwe Meerbode. Het digitale bestemmingsplan wordt tevens raadpleegbaar gemaakt via de landelijke voorziening van RO-Online.

Procedure

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen, alsmede tegen het besluit vaststelling hogere grenswaarden kunnen belanghebbenden rechtstreeks beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beroep kan worden ingesteld door:

- belanghebbenden die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan en/ of tegen het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde hebben ingediend;
- belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad of tegen het ontwerpbesluit hogere geluidgrenswaarden bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken;
- iedere belanghebbende, voor zover beroep wordt ingesteld tegen wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn aangebracht.

De vaststelling van het bestemmingsplan met het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan wordt voor de mogelijkheid van beroep aangemerkt als één besluit.

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Bij de voorzitter van de Afdeling kan tegelijkertijd, naast het indienen van beroep, een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. In dat geval treedt het besluit van de gemeenteraad pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Bijlagen

- Het vast te stellen bestemmingsplan 'Nieuw Oosteinde – Machineweg'
- Welstandscriteria Machineweg
- Nota van Beantwoording
- Staat van Wijzigingen.

De secretaris,

mr. F.L. Romkema

De voorzitter,

J.J. Nobel

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is

Aanvaarde amendementen / moties

Ongewijzigd aanvaard

Gewijzigd aanvaard

Verworpen

RAADSBSLUIT

Het voorontwerp van het bestemmingsplan "Nieuw Oosteinde – Machineweg" is op 6 juli 2017 toegezonden aan de betrokken diensten en bestuursorganen, als voorgeschreven in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

de uitkomst van het bestuurlijk overleg is beschreven en verwerkt in het in voorbereiding zijnde plan;

het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 1 december 2017 gedurende zes weken voor een ieder in analoge en digitale vorm ter inzage gelegd;

van deze terinzagelegging op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden;

er over het ontwerp van het bestemmingsplan 3 zienswijzen naar voren zijn gebracht;

deze zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de Nota van Beantwoording, welke als bijlage is bijgevoegd bij dit besluit en daar onderdeel van uitmaakt;

de ingebrachte zienswijzen aanleiding geven tot een wijziging van het bestemmingsplan 'Nieuw Oosteinde- Machineweg', zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen;

er tevens aanleiding bestaat tot ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan, zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen;

deze ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de Staat van Wijzigingen, welke als bijlage is bijgevoegd bij dit besluit en daar onderdeel van uitmaakt;

er ten behoeve van het bestemmingsplan specifieke welstandscriteria zijn opgesteld, die gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zijn gelegd voor inspraak;

er over deze welstandscriteria geen inspraakreacties zijn ingediend;

het bestemmingsplan een bouwplan mogelijk maakt die voorkomt in de categorieën van gevallen waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven;

met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst is afgesloten, zodat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;

het stellen van een tijdvak of fasering, evenals het bepalen van eisen en regels, als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening niet noodzakelijk is;

derhalve op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening kan worden afgezien van de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen;

op grond van artikel 1.2.4. van het Bro in het vaststellingsbesluit bepaald moet worden van welke ondergrond gebruik is gemaakt. Voor het bestemmingsplan 'herziening Nieuw Oosteinde - Machineweg' is dat de ondergrond welke is ontleend aan het GBKN van 24 januari 2018;

gelet op het bepaalde bij en krachtens de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht:

Besluit

1. de Nota van Beantwoording en Staat van Wijzigingen vast te stellen;
 2. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening;
 3. het bestemmingsplan herziening Nieuw Oosteinde – Machineweg' zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.03E-VG01 gewijzigd vast te stellen;
 4. de aanvullende welstandscriteria, zoals opgenomen in het document 'Welstandscriteria Machineweg' vast te stellen;
 5. te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN met datum 24 januari 2018.
-

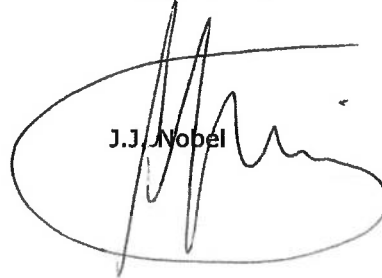
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 maart 2018

De griffier,



O. van Kolck

De voorzitter,



J.J. Nobel



Gemeente Aalsmeer

Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijzen en beantwoording van zienswijzen
op het

Bestemmingsplan Nieuw Oosteinde – Machineweg

Aalsmeer, januari 2018

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw Oosteinde - 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 aanvankelijke (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. Zeer sterk verminderde bezonnin 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 bezonnin is onvoldoende in beeld gebracht. Afgaande op de resultaten die wel beschikbaar zijn blijkt evident dat de achteruitgang van de bezonnin 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 bezonnin 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.	
--	--	--

	21 juni 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. 21 oktober 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 indiener 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 hiërachter gelegen Wilhelmijnstraat. 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. Daarom 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 indener 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 bouwmogelijkheden 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 indener 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. Indien er 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 vloekt 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 bezonningstudie, 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. Indien er 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. Indien er 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 achtertuin naar de achtertuin gehandhaafd blijft. Conclusie: het ontwerpplan voorziet aan de zuidwestkant van het perceel in bebouwing als zijnde een 2^e lijns	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. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording hierboven.	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.

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 Hendriksstraat ook hier aan woonkwaliteit inleveren.		
---	--	--

Staat van Wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan Nieuw Oostende - Machineweg

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, zoals opgenomen en beantwoord in de Nota van Beantwoording wordt voorgesteld het vast te stellen bestemmingsplan als volgt te wijzigen.

Plantoelichting

- Paragraaf 7.10 komt als volgt te luiden:

Voor het initiatief dienen op basis van de Nota Parkeernormen 102 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Er worden 45 kleine woningen (parkeernorm 1,5 per woning) gerealiseerd, waarvoor een parkeernorm van 67,5 parkeerplaatsen geldt. Daarnaast worden er 18 middelgrote woningen gerealiseerd (parkeernorm 1,9 parkeerplaats per woning) waarvoor nog eens 34,2 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd.

Met de realisatie van 102 parkeerplaatsen voor het voorliggende initiatief kan er aan de op grond van de Nota Parkeernormen benodigde parkeerbehoefte worden voldaan.

- Toegevoegd wordt een paragraaf 7.11, waarin de resultaten van de bezonningsstudie worden opgenomen, die als volgt zal luiden.

Ten behoeve van het initiatief is een bezonningsstudie uitgevoerd. Er bestaan geen wettelijke normen en eisen ten aanzien van bezonning voor bebouwing. 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 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 vensterbank 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.

19 februari

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.

21 juni

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.

21 oktober

Bij de woningen aan de Hendrikstraat valt vanaf 17 u schaduw over de achterzijden/tuinen van de woningen. Bij alle woningen wordt voldaan aan de lichte TNO-norm.

- Toegevoegd als bijlage aan de toelichting worden de bezonningsstudies, bestaande uit 2 separate bijlagen.

Regels

- In artikel 5.1 onder g wordt de mogelijkheid van speelvoorzieningen geschrapt.

Ambtshalve voorgestelde wijzigingen

- Als gevolg van de wijziging van het Luchthavenindelingsbesluit per 1 januari 2018 is de tekst van de toelichting in paragraaf 6.2.2, laatste alinea aangepast. Deze alinea komt als volgt te luiden:

In juli 2016 is er tussen regio, Rijk en luchtvaartsector een akkoord bereikt binnen het onderdeel “wonen en vliegen” van het SMASH-traject. Met dit akkoord is met het oog op de leefbaarheid en vitaliteit en in verband met de woningbouwopgave in de metropoolregio meer afwegingsruimte voor woningbouw overeengekomen voor het lokaal bestuur. Per 1 januari 2018 is conform deze afspraken het Luchthavenindelingbesluit gewijzigd. Tevens is het beleid voor het gebied binnen de 20 Ke-contour in het Lib verankerd. In samenhang met de vergroting van de lokale afwegingsruimte dienen gemeenten de afspraken na te komen die zijn gemaakt om te voorkomen dat de luchtvaartsector voor extra kosten komt te staan door nieuwe woningbouwontwikkelingen. Kern van deze afspraken is het rekenschap geven van vliegtuiggeluid in ruimtelijke plannen, mede met het oog op objectieve en vroegtijdige informatievoorziening van (toekomstige) bewoners. Gemeenten en provincies dienen, op grond van hun verantwoordelijkheid voor een zorgvuldige ruimtelijke ordening zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), zich in hun planvorming rekenschap te geven van de aanwezigheid van vliegroutes in relatie tot geluidsgevoelige bestemmingen. Tevens dienen gemeenten rekening te houden met het feit dat het hierboven genoemde traject voor de middellange termijn consequenties kan hebben voor het gebied tussen de LIB4 contour en de 20Ke contour.

De noodzaak voor de herontwikkeling tot 63 woningen, die overigens grotendeels in overeenstemming is met de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan is aangetoond in paragraaf 4.1 van de toelichting. Voor het voorliggende plangebied, dat geheel is gelegen in binnen zone 4 van het Lib, is ten behoeve van de sloop/nieuwbouw van de initiële herontwikkeling tot 62 woningen al een v.v.g.b. ex. artikel 8.9 Wet luchtvaart ontvangen waarmee voor die 62 woningen de ruimtelijke aanvaardbaarheid in beginsel is aangetoond i.r.t. het Lib. Voor de later aan het initiatief toegevoegde woning aan de Machineweg 113 dient de ‘rekenschapstoetsing’ nog plaats te vinden. Uit het verrichte

akoestische onderzoek blijkt dat voor alle 63 woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. In de met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst is gewezen op het feit dat er op de locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en daarmee aan een vroegtijdige informatievoorziening aan (toekomstige) bewoners. Tot slot blijkt uit hoofdstuk 8 van de toelichting dat het initiatief maatschappelijk uitvoerbaar is. Conclusie is dan ook dat het (gewijzigde) Lib niet aan de uitvoering van het project in de weg staat.

- Op grond van het gewijzigde Lib komt artikel 11 lid 2 van de regels als volgt te luiden:
 - 11.2.1 *:Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1' gelden beperkingen voor bebouwing en gebruik als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit.*
 - 11.2.2 *Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 4' gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing zoals gesteld in artikel 2.2.1c van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.*
 - 11.2.3 *Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.2 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.*
 - 11.2.4 *Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 4' gelden de beperkingen met betrekking tot gebruik zoals gesteld in artikel 2.2.1c van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.*
 - 11.2.5 *Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.4 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.*
- Ambtshalve wordt tot slot voorgesteld om in de bestemmingsomschrijving voor 'Wonen', zoals opgenomen in artikel 7.1 van het bestemmingsplan een verwijzing op te nemen naar de definitie van het begrip wonen in artikel 1.62 van de planregels. Zodoende wordt bewerkstelligd dat uitsluitend kan worden gewoond zoals bedoeld in het woningbegrip volgens het bestemmingsplan. Artikel 7.1. 1. onder a van de regels zal daarmee als volgt komen te luiden: 'wonen in woningen, zoals bedoeld in artikel 1.62, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.4.