



Gemeente Aalsmeer

Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijzen op het

Ontwerp bestemmingsplan Polderzoom fase 2

Aalsmeer, September 2019

Wijze van beantwoording

Een nota van beantwoording gebruiken we voor de beantwoording van inspraakreacties en zienswijzen op afwijkingen van omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen en voor de beantwoording van participatiereacties op nota's van uitgangspunten en randvoorwaarden van een locatieontwikkeling.

De ingediende zienswijzen vatten we samen. Hoewel niet expliciet beschreven, beoordelen we zienswijzen in hun geheel.

De ontvangen zienswijzen behandelen we per indiener puntsgewijs. Links vindt u de samenvatting van de reacties per inzender en in de kolom daarnaast een puntsgewijze beantwoording. In de uiterste rechterkolom geven we aan of de reactie leidt tot aanpassing van het voorstel met eventueel een korte toelichting daarop.

Indieners ontvangen alle reacties en de beantwoording met het oog op transparante communicatie.

	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
1	<p><u>Mail van 25 juli 2019</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Onze complimenten voor dit degelijke plan. Wij zijn zeer te spreken over de procedure waarbij zowel de gemeente en de projectontwikkelaar ruimte geven voor de zorgen van de huidige bewoners aan de Stommeerkade. Ook zijn we te spreken over het ontwerp en de inschakeling van designbureau ENZO welke indrukwekkende bouwwerken levert. Aantekeningen 2. We zien dat de sloot naast ons huis niet is doorgetrokken naar de sloot die langs de Burgemeester Hoffscholteweg loopt. We nemen aan dat er rekening wordt gehouden dat deze doorloopt naar de sloot via een duiker. 3. Het extra verkeer op de nieuwe weg zal gepaard gaan met geluidsniveaus welke boven de voorkeursgrenswaarde zullen vallen. Hier wordt rekening mee gehouden door de nieuwe woningen goed te isoleren. Echter, een hoger geluidsniveau heeft ook effect op de leefbaarheid van bestaande woningen Hoe stelt u voor ons hiervoor te compenseren? 4. Er is geen geld gereserveerd voor planschade. Aangezien dit plan afwijkt van de oorspronkelijke tekening, en de buurt sterk effect heeft op de waarde van omliggende woningen, verzoeken wij u om hier wel rekening mee te houden. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bedankt voor uw reactie en uw complimenten. 2. De sloot naast uw woning blijft gehandhaafd. Onder de nieuwe verbindingsweg zullen duikers worden gerealiseerd. 3. Voor de nieuwe weg Burgemeester Hoffscholteweg is op 18 maart 2010 het bestemmingsplan Noordvork geheel onherroepelijk in werking getreden. Voor dit bestemmingsplan (aanleg nieuwe weg) is een akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de nieuwe weg op de bestaande woningen. Uit dit onderzoek blijkt dat bij 5 verschillende adressen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Bij uw woning is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Er is dan ook geen reden om u te compenseren voor de aanleg van de nieuwe weg. 4. Voor dit project is de planschaderisico laag ingeschat. Indien aangetoond kan worden dat de waarde van een onroerende zaak minder wordt (planschade) door dit bestemmingsplan kan een beroep worden gedaan op afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden. Indien er planschade wordt toegekend zal deze natuurlijk worden uitgekeerd. 	<p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p>

	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
2	<p><u>Brief ontvangen op 17 juli 2019</u></p> <p>Aantal woningen</p> <p>1. De percelen tussen Stommeerkade en de burgemeester Hoffscholteweg heeft op de kaart de bestemming wonen waar vrijstaande- en 2¹ kap woningen gerealiseerd kunnen worden. Op het westelijke deel mogen 9 woningen komen en op het oostelijke deel 4 woningen. In totaal 13 woningen. In het beeldkwaliteitsplan en het ontwerp exploitatieplan wordt gesproken van 11 woningen.</p> <p>2. Wij willen inzichtelijk hebben dat op onze percelen 3 woningen kunnen worden gerealiseerd en niet alle woningen op 1 perceel.</p> <p>Afwatering</p> <p>3. Momenteel ligt er tussen ons perceel en die van de burens een afwateringssloot. Deze staat niet op de verbeelding. Deze sloot moet gehandhaafd blijven in verband met de afwatering van het perceel. Zonder deze sloot is de afwatering niet geregeld met als gevolg dat de noordzijde van de Stommeerkade met bijbehorende tuinen 'tot in de enkels in het water staat'.</p> <p>Ontsluiting</p> <p>4. Voor de ontsluiting van de percelen tussen Stommeerkade en de burgemeester Hoffscholteweg moet er vanaf de Burgemeester Hoffscholteweg een ontsluiting komen via een parallelweg. Deze weg kan pas aangelegd worden bij beëindiging van ons bedrijf en pas op het moment dat de kavels uitgegeven/verkocht gaan worden. Pas dan kan de parallelweg/ventweg aangelegd worden.</p>	<p>1. Bedankt voor uw reactie. Mede door een overleg tussen u en onze projectmanager is het mogelijk om op basis van het bestemmingsplan 2 extra woningen te realiseren in het westelijk deel (9 in plaats van 7). Voor maximaal 2 vrijstaande woningen kunnen twee 2¹ kapwoningen worden gerealiseerd. Zowel in het beeldkwaliteitsplan als het exploitatieplan is een voorbeeldverkaveling opgenomen van ENZO. In het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven wat voor typen woningen waar gerealiseerd kunnen worden, er worden geen aantallen genoemd.</p> <p>2. De planregels in het bestemmingsplan zijn zodanig dat niet alle woningen op 1 perceel gerealiseerd kunnen worden. Ook worden omgevingsvergunningen getoetst aan het beeldkwaliteitsplan waardoor het niet mogelijk is dat 1 eigenaar alle woningen op zijn perceel realiseert.</p> <p>3. Kleine sloten bestemmen wij niet op een planverbeelding. Dat wil niet zeggen dat ze er niet zijn of dat ze zonder meer gedempt kunnen worden. Uw woning en deel van uw perceel valt binnen het bestemmingsplan "Stommeerkade Oost". Ook hier hebben de aanwezige sloten niet de bestemming water maar zijn deze onderdeel van de bestemming wonen waar water in de vorm van b.v. sloten zijn toegestaan. Dat is binnen dit bestemmingsplan ook het geval. Binnen alle woonbestemmingen is water toegestaan.</p> <p>4. Dat klopt!</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>N.v.t.</p>

	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
3	<p><u>Brief ontvangen 23 juli 2019</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Allereerst willen wij aangeven in aanleg geen bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan. Hierbij gaan wij ervan uit dat bij de verdere invulling van het project de juiste zorg wordt besteed aan onderstaande aandachtspunten. 2. Een deel van ons perceel valt binnen het bestemmingsplan. Wat zijn voor ons de gevolgen? 3. Binnen ons perceel en deels op het perceel van de burens staat een woning geprojecteerd. Wij weten dat geen van de betrokken ontwikkelaars interesse hebben om deze woning te ontwikkelen. Betekent dit dat deze woning dan ook niet wordt gerealiseerd, tenzij we het zelf doen? Wat zijn de gevolgen van het wel of niet ontwikkelen van een woning? 4. Onderdeel van het bestemmingsplan is een parallelweg voor de ontsluiting van de percelen tussen Stommeerkade en de burgemeester Hoffscholteweg. Deze wordt mogelijk nog niet gerealiseerd, is dat correct? Als deze in de toekomst toch wordt gerealiseerd moeten wij dat dan zelf doen of loopt dit via de gemeente? En als een eigenaar niet wil meewerken? 5. In paragraaf 7.2 van de toelichting is een luchtfoto opgenomen waarin het oppervlaktewater is weergegeven. Hierin staat de ontwateringssloot naast ons perceel niet correct weergegeven, deze loopt langer door richting de Stommeerkade. Wij vragen hier aandacht voor in de uitwerking van het bestemmingsplan omdat de waterhuishouding ons inziens van groot belang is om te voorkomen dat er wateroverlast ontstaat bij zowel de nieuwe als de bestaande bebouwing. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bedankt voor uw reactie. 2. Indien er geen grond wordt verkocht en/of er niet wordt ontwikkeld veranderd er niets. 3. Zie punt 2. Indien er wel wordt ontwikkeld zal er een exploitatiebijdrage worden verrekend. U zult dan afspraken moeten maken met uw burens. 4. De parallelweg kan door de gemeente, de eigenaar of door de ontwikkelaar worden aangelegd. De gemeente gaat ervan uit dat zij de weg gaan aanleggen maar hier kunnen andere afspraken over gemaakt worden. Indien een eigenaar niet wilt meewerken aan een aanleg van een noodzakelijke verbindings/ontsluitingsweg kan de gemeente, op basis van het vastgestelde bestemmingsplan een onteigeningstraject starten bij de Kroon. 5. De luchtfoto waar naar wordt verwezen komt uit de oppervlaktewater legger van Rijnland. Kleine sloten bestemmen wij niet op een planverbeelding. Dat wil niet zeggen dat ze er niet zijn of dat ze zonder meer gedempt kunnen worden. De gemeente gaat de sloten niet aanpassen. Uw woning en deel van uw perceel valt binnen het bestemmingsplan "Stommeerkade Oost". Ook hier hebben de aanwezige sloten niet de bestemming water maar zijn deze onderdeel van de bestemming wonen waar water in de vorm van b.v. sloten zijn toegestaan. Dat is binnen dit bestemmingsplan ook het geval. Binnen alle woonbestemmingen is water toegestaan. 	<p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p>

	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	6. Onze woning is niet onderheid. Wij gaan ervan uit dat er vooraf een belendingenrapport wordt opgesteld. Wanneer en door wie worden deze opgesteld?	6. De ontwikkelaar zal vooropnames van de bestaande woningen laten uitvoeren.	
4	<p><u>Brief ontvangen op 21 juli 2019</u></p> <p>1. Wij zijn blij dat de ontwikkeling van Polderzoom fase 2 gestalte krijgt. Wij zien veel aanknopingspunten om het plan beter te laten aansluiten bij de omgevingsvisie NH2050. Kernpunten zijn het klimaatbestendig en water robuust ontwikkelen en vergroten van de biodiversiteit.</p> <p>2. Wij verzoeken u om in de regels van het bestemmingsplan nadrukkelijker bepalingen op te nemen die deze kernpunten concreet ondersteunen. Zoals:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Voor alle parkeerplaatsen bepalen dat deze moeten worden uitgevoerd in een open type bestrating. 2. De hemelwaterafvoer van de huizen altijd via een regenton te verbinden met het oppervlaktewater zodat er een buffering plaats vindt. 3. Opnemen dat de daken van de bergingen worden uitgevoerd met een Sedumdak. 4. Te bepalen dat de watergangen worden uitgevoerd met natuurvriendelijke oevers. 5. Te bepalen dat de nieuwe woningen worden voorzien van schuil- en nestgelegenheid voor huismus, zwaluw, vleermuis etc. Ook kunnen kant en klare insectenhôtels in de muren worden geïntegreerd. 6. De bermen lang de burgemeester Hoffscholteweg uitvoeren met schrale grond , zodat het eenvoudig wordt om die uit te voeren als bloeirijke bermen. 	<p>1. Bedankt voor uw reactie.</p> <p>2. Wij begrijpen uw intenties maar kunnen voorgestelde regels niet dwingend opnemen in het bestemmingsplan. Wij hebben uw suggesties voorgelegd aan de ontwikkelaars:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De gemeente zal de parkeerplaatsen in open bestrating nl. klinkerbestrating uitvoeren conform de gemeentelijke leidraad openbare ruimte. Extra doorlatende bestrating is gezien de aanwezige veelal kleiondergrond niet wenselijk. 2. Het hemelwaterafvoer zal, voor zover mogelijk, direct worden geloosd op het open water. Het toepassen van een regenton is een particuliere aangelegenheid en kan niet worden voorgeschreven. De ontwikkelaars willen een dergelijke initiatief vermelden in de verkoopbrochure. 3. De bergingen voorzien van een Sedumdak is niet haalbaar vanuit kostenopgave en het feit dat het slechts kleine oppervlakten betreft die moeilijk te onderhouden zijn. 4. Watergangen zullen conform het gemeentelijk beleid en het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland zoveel als mogelijk natuurlijk worden uitgevoerd. Niet altijd kunnen natuurlijke oevers worden toegepast vanwege het ruimtebeslag. 5. De ontwikkelaars willen een dergelijke initiatief vermelden in de verkoopbrochure. 6. De gemeente zal uw suggestie meenemen in het opstellen van het groenplan voor deze woningbouwlocatie 	<p>Nee</p> <p>Nee</p>

	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	<p>7. Voorschrijven dat op het dak van het appartementencomplex zonnepanelen worden geplaatst.</p> <p>3. Wij hopen dat u met concrete maatregelen de basis legt voor een gezonde en toekomst gerichte woonwijk in het plan Polderzoom fase 2.</p>	<p>7. De gemeente is voorstander van duurzame energie en dus ook voor zonnepanelen of andere duurzame voorzieningen. De ontwikkelaars zullen de woningen aardgasloos bouwen. Of daarnaast nog zonnepanelen noodzakelijk zijn moeten berekeningen uitwijzen.</p> <p>Zie punt 2.</p>	<p>N.v.t.</p>