

Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijzen en beantwoording van zienswijzen
op het

Bestemmingsplan en exploitatieplan 'Green Park Aalsmeer deelgebied 2 West'

Aalsmeer, ~~6 oktober 2022~~ 28 mei 2023

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer deelgebied 2 West' en het bijbehorende ontwerpexploitatieplan hebben van 18 maart 2022 tot en met 28 april 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 6 ontvankelijke zienswijzen op het bestemmingsplan ingekomen en 1 ontvankelijke zienswijze op het exploitatieplan. Daarnaast zijn 3 schriftelijke reacties afgegeven tijdens de op 6 april 2022 georganiseerde informatieavond over het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan. Deze schriftelijke reacties worden volledigheidshalve ook als zienswijze beschouwd.

Wijze van beantwoording

In het navolgende worden de zienswijzen op volgorde van datum van binnenkomst behandeld. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de punten uit de zienswijzen/reacties in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het voorstel met indien van toepassing een korte toelichting daarop.

De indiener (hierna reclamant), ontvangt het totaaloverzicht inclusief eventuele bijlage(n).

Samenvatting ingediende zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording zienswijzen per punt	Plan-aanpassing
Reclamant 1 te Aalsmeer, bij reactieformulier van 6 april 2022		
1. De reclamant verzoekt om geen aaneengesloten muur van 15 meter hoog te bouwen maar meer onderbrekingen en een lagere bouwhoogte. Panden tegen de Hoge Dijk zouden maximaal 7,5 meter hoog moeten zijn, zoals zou zijn toegezegd.	In het ontwerpbestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer deelgebied 2 West' is voor de zone tussen de Samoaweg en de Hoge Dijk uitgegaan van bedrijfskavels die deels bebouwd mogen worden tot een hoogte van maximaal 12 meter. Voor ieder bedrijfskavel/bouwperceel in deze zone geldt een onderlinge afstand van minimaal 3 meter tot de zijdelingse bouwperceelgrens met een naastgelegen bedrijfskavel/bouwperceel. Daardoor is er sprake van minimaal 6 meter onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen op naastgelegen bedrijfskavels. Er is vanuit het woonlint aan de Oosteinderweg gezien zodoende geen sprake van een aaneengesloten muur van 15 meter hoog. De bedrijfsgebouwen in de zone tussen de Samoaweg en de Hoge Dijk komen bovendien op enige afstand van het woonlint langs de Oosteinderweg aangezien de bedrijfsgebouwen <u>nieuwe bedrijfskavels</u> alleen onderaan het dijktafval zijn toegestaan. De onderlinge afstand tussen de bedrijfsgebouwen en de woningen in het woonlint langs de Oosteinderweg en de achterperceelgrenzen van de woonpercelen bedraagt respectievelijk circa 65 meter en circa 35 meter. Voor de zone tussen de Samoaweg en de nieuwe watergang achter het woonlint van de Aalsmeerderweg is in het ontwerpbestemmingsplan uitgegaan van bedrijfskavels die deels bebouwd mogen worden tot een hoogte van maximaal 15 meter. Voor ieder bedrijfskavel/bouwperceel in deze zone geldt weer een onderlinge afstand van minimaal 3 meter tot de zijdelingse bouwperceelgrens met een naastgelegen bedrijfskavel/bouwperceel. Daardoor is ook in deze zone sprake van minimaal 6 meter onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen op naastgelegen bedrijfskavels. De afstand tussen de bedrijfsgebouwen in deze zone en de woonpercelen en de woningen aan de Oosteinderweg bedraagt respectievelijk circa 115 en circa 145 meter. Mede naar aanleiding van de zienswijze van de reclamant wordt het bestemmingsplan aangepast. In de zone tussen de Samoaweg en de Hoge Dijk wordt de maximum bouwhoogte grotendeels gewijzigd van 12 naar 8 meter. Een dergelijke bouwhoogte wordt gelet op de onderlinge afstanden aanvaardbaar geacht. Bovendien zijn de woonpercelen in het woonlint langs de Oosteinderweg circa 3,5 meter hoger gelegen dan de toekomstige bedrijfskavels. Uit een naar aanleiding van zienswijzen uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat de mogelijke bebouwing op de betreffende bedrijfskavels in deelgebied 2 niet tot relevante schaduw bij de woonpercelen	Ja, de maximum bouwhoogte voor het bouwvlak in de zone tussen de Samoaweg en de Hoge Dijk wordt grotendeels gewijzigd van 12 naar 8 meter en de maximum bouwhoogte voor het bouwvlak in de zone tussen de Samoaweg en de watergang achter het woonlint van de Aalsmeerderweg wordt grotendeels gewijzigd van 15 naar 11 meter.

	van het woonlint langs de Oosteindeweg leidt. Alleen in de winterperiode ontstaat er in de ochtend enige schaduw op de achterste delen van de woonpercelen in het woonlint aan de Oosteinderweg. Dat als gevolg van de nieuwbouw schaduw op het achterste deel in ochtend in de winterperiode plaats zal vinden is, mede vanwege de ligging in stedelijk gebied, ruimtelijk gezien aanvaardbaar. De rest van de dag en de rest van het jaar is er geen sprake van schaduw. In de zone tussen de Samoaweg en de nieuwe watergang achter het woonlint van de Aalsmeerderweg wordt de maximum bouwhoogte binnen het bouwvlak, mede naar aanleiding van de zienswijze van de reclamant, grotendeels gewijzigd van 15 naar 11 meter. Voor een strook van 20 meter vanaf de voorste bouwgrans zijn nog wel gebouwen tot maximaal 15 meter hoog toegestaan. Een maximum bouwhoogte van 11 tot 15 meter wordt, mede gelet op de ruime afstand tot de woonpercelen aan de Oosteinderweg, aanvaardbaar geacht.	
Reclamanten 2 te Aalsmeer, bij reactieformulier van 6 april 2022		
1. De reclamanten maken bezwaar tegen de herontwikkeling tot deelgebied 2 West omdat gevreesd wordt dat de woon/leefomgeving verder naar beneden wordt gehaald, nadat dat eerder al door de N201 is gedaan. Vanwege de korte afstand tot de woonbebouwing verwachten de reclamanten overlast van licht, geluid en fijnstof. Bij de reclamanten leeft het gevoel dat hun woon/leefomgeving tot het afvoerputje van Aalsmeer behoort. Gesteld wordt dat de reclamanten alles wat door hen is opgebouwd in elkaar zien vallen en dat niemand daar iets aan doet. Aalsmeer bloemendorp wordt in hun ogen Aalsmeer blokkendoos.	Het plangebied is in het verleden in gebruik geweest als glastuinbouwgebied. De meeste kassen zijn in de afgelopen jaren gesloopt en het gebied is inmiddels grotendeels braakliggend. Al geruime tijd worden er plannen voorbereid om de gronden een nieuwe invulling als bedrijventerrein te geven. Uitgangspunt in deze plannen is om voldoende rekening te houden met gevoelige functies in de omgeving, zoals de bestaande woningen aan de Aalsmeerderweg en de Oosteinderweg. Dat gebeurt allereerst door de Wet milieubeheer, waarin wordt beoogd om milieuhinder vanwege bedrijfsmatige activiteiten ten opzichte van onder meer woningen te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer c.q. het Activiteitenbesluit gereguleerd. Naast de bescherming vanuit de Wet milieubeheer c.q. het Activiteitenbesluit is in het ontwerpbestemmingsplan rekening gehouden met milieuzonering door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. Hiervoor is gebruik gemaakt van de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering". In deze publicatie zijn bedrijfsmatige activiteiten ingedeeld in een aantal categorieën met bijhorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt vanwege de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een minimaal gewenste	Nee

	afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. In de VNG publicatie is voor wat betreft de richtafstanden onderscheid gemaakt in enerzijds een rustige woonwijk en anderzijds een gemengd gebied. In het plangebied en in de omgeving van het plangebied komt wonen van oudsher voor in de lintbebouwing langs polderwegen als de Oosteinderweg en de Aalsmeerderweg. De lintbebouwing grensde decennialang aan agrarische bedrijvigheid (glastuinbouw). Inmiddels is voor de omgeving van de lintbebouwing vooral sprake van (toekomstige) bedrijvigheid. Door deze kenmerken en door de ligging ten oosten van de provinciale weg N201 zijn het plangebied en de omgeving te kenmerken als een gemengd gebied en niet als een rustige woonwijk. Voor het bestemmingsplan zijn daarom de richtafstanden bij gemengd gebied relevant. Het toepassen van milieuzonering betekent dat dichtbij de woonpercelen uitsluitend lage bedrijfscategorieën zijn toegestaan. Op grotere afstand zijn ook hogere bedrijfscategorieën toegestaan. In het bestemmingsplan is dit onder meer vertaald doordat bedrijven die tot categorie 3.2 behoren op minimaal 50 meter afstand van de woonpercelen aan de zijde van de Oosteinderweg zijn toegestaan. Een afstand van minimaal 50 meter is conform de in de VNG handreiking aangegeven richtafstand voor een gemengd gebied. Binnen 50 meter van de woonpercelen aan de Oosteinderweg zijn bedrijven tot maximaal categorie 3.1, maximaal categorie 2 of maximaal categorie 1 toegestaan. Voor dergelijke bedrijven gelden in gemengd gebied richtafstanden van respectievelijk 30, 10 en 0 meter. De nieuwe bedrijfskavels ten noorden van de Samoaweg (bestemd als Bedrijf - 2) voldoen overall aan deze richtafstanden zodat er ter plaatse van de bestaande woningen geen overlast te verwachten is op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar. Ten aanzien van mogelijke visuele lichthinder geldt dat deelgebied 2 in het verleden in gebruik is geweest voor glastuinbouw en zodoende bebouwd was met kassen. Dergelijke agrarische bedrijfsbebouwing kan tot visuele lichthinder bij omwonenden leiden. De bedrijfsactiviteiten die nu mogelijk zijn gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan leiden tot beduidend minder lichtuitstraling dan glastuinbouw. Relevante lichthinder voor de woningen aan de Oosteinderweg is niet aannemelijk. Voor wat betreft fijn stof is in het kader van het bestemmingsplan nagegaan of het verkeer van en naar de bedrijfskavels en het overige verkeer leidt tot een	
--	---	--

	overschrijving van de normen voor luchtkwaliteit, waaronder fijn stof. Hiervoor is door Goudappel onderzoek uitgevoerd. Dat onderzoek is ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Uit dat onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een overschrijding van de landelijke normen. Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat als gevolg van dit bestemmingsplan. Daarbij geldt nog dat er sprake is van een stedelijk gebied, waarbij nu eenmaal meer sprake is van hinder dan bij gebieden die niet tot het stedelijk gebied behoren.	
Reclamanten 3 te Aalsmeer, bij reactieformulier van 6 april 2022		
1. De reclamanten maken bezwaar tegen de herontwikkeling tot deelgebied 2 West omdat gevreesd wordt dat het woongenot een ontzettende klap krijgt door de plannen. De reclamanten vinden dat zij al meer dan genoeg overlast ervaren. Zij verwachten een verdere toename van overlast door een overvloed aan verlichting van de bedrijfsgebouwen, overlast door jarenlange bouwwerkzaamheden, geluidsoverlast overdag en wellicht ook 's nachts en extra fijnstof bovenop de N201 en de Aalsmeerderbaan. De reclamanten maken zich grote zorgen en zien de toekomst met veel wantrouwen tegemoet.	De opmerking is vergelijkbaar met de zienswijze van reclamanten 2. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze. Ten aanzien van de door reclamanten genoemde overlast door jarenlange bouwwerkzaamheden is het nog zo dat geluidsoverlast als gevolg van uitvoeringswerkzaamheden niet vastgelegd moet en kan worden in regels bij het bestemmingsplan, aangezien dergelijke overlast niet ziet op de ruimtelijke ordening, maar een uitvoeringsaspect is. De aannemer dient de (tijdelijke) geluidsoverlast zoveel mogelijk te beperken. Verder dient de aannemer zich te houden aan het Bouwbesluit 2012, Circulaire bouwlawaai en de Algemene plaatselijke verordening Aalsmeer om zoveel mogelijk bouwoverlast te voorkomen.	Nee
2. De reclamanten maken bezwaar tegen de maximum bouwhoogte van gebouwen en verzoeken om geen dakterrassen op de gebouwen toe te staan.	In het ontwerpbestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer deelgebied 2 West' is voor de zone tussen de Samoaweg en de Hoge Dijk uitgegaan van bedrijfskavels die deels bebouwd mogen worden tot een hoogte van maximaal 12 meter. De bedrijfsgebouwen komen op enige afstand van het woonlint langs de Oosteinderweg aangezien de bedrijfsgebouwen <u>nieuwe bedrijfskavels</u> alleen onderaan het dijktafstand zijn toegestaan. De onderlinge afstand tussen de bedrijfsgebouwen en de achterperceelgrenzen van de woonpercelen bedraagt circa 35 meter. Voor de zone tussen de Samoaweg en de nieuwe watergang achter het woonlint van de Aalsmeerderweg is in het ontwerpbestemmingsplan uitgegaan van bedrijfskavels die deels bebouwd mogen worden tot een hoogte van maximaal 15 meter. De afstand tussen de bedrijfsgebouwen in deze zone en de woonpercelen aan de Oosteinderweg bedraagt circa 115 meter.	Ja, de maximum bouwhoogte voor het bouwvlak in de zone tussen de Samoaweg en de Hoge Dijk wordt grotendeels gewijzigd van 12 naar 8 meter en de maximum

	Mede naar aanleiding van de zienswijze van de reclamanten wordt het bestemmingsplan aangepast. In de zone tussen de Samoaweg en de Hoge Dijk wordt de maximum bouwhoogte grotendeels gewijzigd van 12 naar 8 meter. Een dergelijke bouwhoogte wordt gelet op de onderlinge afstanden aanvaardbaar geacht. Bovendien zijn de woonpercelen in het woonlint langs de Oosteinderweg circa 3,5 meter hoger gelegen dan de toekomstige bedrijfskavels. Uit een naar aanleiding van zienswijzen uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat de mogelijke bebouwing op de betreffende bedrijfskavels in deelgebied 2 niet tot relevante schaduw bij de woonpercelen van het woonlint aan de Oosteindeweg leidt. Alleen in de winterperiode ontstaat er in de ochtend enige schaduw op de achterste delen van de woonpercelen in het woonlint aan de Oosteinderweg. Dat als gevolg van de nieuwbouw schaduw op het achterste deel in ochtend in de winterperiode plaats zal vinden is, mede vanwege de ligging in stedelijk gebied, ruimtelijk gezien aanvaardbaar. De rest van de dag en de rest van het jaar is er geen sprake van schaduw. In de zone tussen de Samoaweg en de nieuwe watergang achter het woonlint van de Aalsmeerderweg wordt de maximum bouwhoogte binnen het bouwvlak, mede naar aanleiding van de zienswijze van de reclamanten, grotendeels gewijzigd van 15 naar 11 meter. Voor een strook van 20 meter vanaf de voorste bouwgrens zijn nog wel gebouwen tot maximaal 15 meter hoog toegestaan. Een maximum bouwhoogte van 12 tot 15 meter wordt, mede gelet op de ruime afstand tot de woonpercelen aan de Oosteinderweg, aanvaardbaar geacht. Om te voorkomen dat er op de bedrijfsgebouwen één of meerdere dakterrassen worden aangelegd zijn de specifieke gebruiksregels in de bedrijfsbestemmingen naar aanleiding van de zienswijze van de reclamanten aangepast. Het gebruik als dakterras is in zowel de bestemming 'Bedrijf – 1', 'Bedrijf – 2' als 'Bedrijf – 3' als strijdig gebruik aangemerkt.	bouwhoogte voor het bouwvlak in de zone tussen de Samoaweg en de watergang achter het woonlint van de Aalsmeerderweg wordt grotendeels gewijzigd van 15 naar 11 meter. In de specifieke gebruiksregels van de bestemmingen 'Bedrijf – 1', 'Bedrijf – 2' en 'Bedrijf – 3' zijn dakterrassen als strijdig gebruik aangemerkt.
Reclamanten 4te te Aalsmeer, bij brief binnengekomen op 25 april 2022		
1. De reclamanten vinden dat de herontwikkeling dusdanig dicht bij bestaande bebouwing is gesitueerd dat er bouwfysisch en contextueel nadeel voor de bewoners van de Aalsmeerderweg ontstaat. De maximum bouwhoogte van 15 meter zal zorgen voor schaduwwerking in tuinen en woningen waardoor het woongenot nadelig gevolgen ondervindt. Ook zijn	In het ontwerpbestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer deelgebied 2 West' is voor de zone tussen de Samoaweg en de nieuwe watergang achter het woonlint van de Aalsmeerderweg uitgegaan van bedrijfskavels die deels bebouwd mogen worden tot een hoogte van maximaal 15 meter. Voor ieder bedrijfskavel/bouwperceel in deze zone geldt een onderlinge afstand van minimaal 3 meter tot de zijdelingse bouwperceelgrens met een naastgelegen bedrijfskavel/bouwperceel. Daardoor is er sprake van minimaal 6 meter onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen op naastgelegen bedrijfskavels.	Ja, de maximum bouwhoogte voor het bouwvlak in de zone tussen de Samoaweg en

nadelige gevolgen te verwachten voor de opbrengsten van de aanwezige zonnestroominstallaties.	Ter hoogte van de woonpercelen van de reclamanten bedraagt de afstand tussen de bedrijfsgebouwen en de woonpercelen circa 15 meter, de afstand tot de woningen van de reclamanten bedraagt circa 85 meter. Mede naar aanleiding van de zienswijze van de reclamanten wordt het bestemmingsplan aangepast. In de zone tussen de Samoaweg en de nieuwe watergang achter het woonlint van de Aalsmeerderweg wordt de maximum bouwhoogte binnen het bouwvlak, mede naar aanleiding van de zienswijze van de reclamant, grotendeels gewijzigd van 15 naar 11 meter. Voor een strook van 20 meter zijn vanaf de voorste bouwgrens, aan de zijde van de Samoaweg, nog wel gebouwen tot maximaal 15 meter hoog toegestaan. Deze strook met gebouwen tot maximaal 15 meter hoog bevindt zich op ruime afstand van de woonpercelen en de woningen van de reclamanten, namelijk respectievelijk minimaal 78 en 115 meter. Een maximum bouwhoogte van 11 tot 15 meter wordt, mede gelet op de ruime afstand tot de woningen aan de Aalsmeerweg, aanvaardbaar geacht. Bovendien bevinden de bedrijfsgebouwen zich ten noorden van de woningen aan de Aalsmeerderweg waardoor er alleen aan het einde van de dag enige schaduw zal optreden op een deel van de achtererven van de woonpercelen. Dat blijkt ook uit een naar aanleiding van zienswijzen uitgevoerde bezonningsstudie. In de bezonningsstudie is nagegaan of de mogelijke bebouwing op de betreffende bedrijfskavels in deelgebied 2 tot relevante schaduw bij onder meer de woonpercelen van het woonlint langs de Aalsmeerderweg leidt. Geconcludeerd kan worden dat er alleen aan het einde van de dag (rond 18:00 in het voor- en najaar en rond 20:00 in de zomer) schaduw ontstaat op de achterste delen van de woonpercelen Aalsmeerderweg 165-183. De woningen aan de Aalsmeerderweg ondervinden geen schaduw als gevolg van de mogelijke nieuwbouw op de bedrijfskavels. De beperkte toename op de achterste delen van de (diepe) woonpercelen is, mede vanwege de ligging in stedelijk gebied, ruimtelijk aanvaardbaar.	de watergang achter het woonlint van de Aalsmeerderweg wordt grotendeels gewijzigd van 15 naar 11 meter.
2. Volgens de reclamanten is in het bestemmingsplan het besluit genomen voor hogere akoestische grenswaarden. Dit zou voor de bewoners van de Aalsmeerderweg onacceptabel zijn omdat de geluidsoverlast de afgelopen decennia is toegenomen vanwege intensivering van vliegverkeer en het vele en zware vrachtverkeer op de nieuwe N201. In de toekomst zal daar volgens de reclamanten nog geluidsoverlast bijkomen van het (vracht)verkeer van en naar de bedrijfsgebouwen in het plangebied. Ook zal	In het ontwerpbestemmingsplan zijn in de lintbebouwing van de Aalsmeerderweg drie nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Deze nieuwe woningen zijn gelegen in de geluidszone van o.a. de Aalsmeerderweg en de N201. Akoestisch onderzoek is nodig om na te gaan hoeveel de geluidsbelastingen op de gevels van deze nieuwe woningen zullen zijn. Door Goudappel is daarom akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de geluidsbelastingen van de onderzochte geluidsbronnen op de gevels van de beoogde nieuwbouw hoger zijn dan de voorkeurgrenswaarde in de Wet geluidhinder. Vanwege deze geluidsbelastingen zijn hogere grenswaarden nodig als bedoeld in de Wet geluidhinder. Vandaar dat voor de nieuwe	Nee

de geluidsoverlast op het perceel van de reclamanten sterk toenemen door auto- en vrachtverkeer nadat de supermarkt van Hoogvliet is verplaatst.	woningen een besluit hogere grenswaarden is opgesteld. Het door de reclamanten genoemde besluit heeft echter geen gevolgen voor de bestaande woningen aan de Aalsmeerderweg. In het akoestisch onderzoek is ook gekeken naar de effecten voor bestaande woningen als gevolg van een toename van verkeersstromen (gevolgen elders). Daaruit blijkt dat er langs de Aalsmeerweg geen significante, waarneembare geluidstoename te verwachten is als gevolg van de voorgenomen gewijzigde invulling van deelgebied 2 en andere deelgebieden binnen Green Park Aalsmeer. De verplaatsing van de supermarkt van Hoogvliet is geen onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan. De verplaatsing van deze supermarkt zal mogelijk worden gemaakt via het nog in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer deelgebied 2 Oost'.	
3. De reclamanten stellen dat er grote nadelen te verwachten zijn voor de aanwezige flora en fauna. In de huidige groenstrook leven volgens de reclamanten op dit moment een variëteit aan verschillende dieren zoals uilen, roofvogels, overige vogelsoorten, vleermuizen, padden, kikkers, hazen, egels, fazanten en vossen. Tevens gaat veel van het huidige groen verloren, zoals het grote bos, struiken, weilanden en de gewassen van bloemenkwekers.	Door Arcadis zijn de afgelopen jaren diverse quick scans naar beschermde soorten uitgevoerd voor diverse percelen in deelgebied 2 West. De laatste quick scan is uit 2021. Deze quick scan is ook opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Uit deze en eerdere quick scans blijkt dat de aanwezigheid van enkele beschermde soorten (broedvogels met jaarrond beschermde nesten, marterachtigen, vleermuizen, amfibieën en overige zoogdieren en amfibieën) niet op voorhand kon worden uitgesloten. Voor het plangebied is daarom nader onderzoek naar beschermde soorten uitgevoerd. Ook dit nadere onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Uit het nadere onderzoek blijkt dat de herontwikkeling van het plangebied nadelige effecten heeft op huismussen, kerkuilen en vleermuizen en daarmee leidt tot overtreding van de Wet natuurbescherming (Wnb). In het kader van de Wnb dienen mitigerende maatregelen te worden getroffen om negatieve effecten als gevolg van de voorgenomen ingreep zo goed als mogelijk te voorkomen. Ook is een ontheffing van de Wnb nodig. Deze ontheffing is inmiddels aangevraagd. Ten aanzien van de mitigerende maatregelen gaat het om het plaatsen van huismus- en vleermuiskasten en de aanleg van ecologische (verbindings)zone(s). Voor deze ecologische (verbindings)zone(s), welke ter compensatie van het huidige bos zijn, is in overleg met de ecooloog een studie verricht voor de meest geschikte plekken in het plangebied. Uitkomst van deze studie is dat er een ecologische verbindingzone komt op de oever van de aan te leggen watergang en enkele ecologische zones op het talud van de dijk. Door deze zones komt er in de nieuwe situatie meer groen (5.537 m²)	Nee

	dan in de huidige situatie (3.999 m ²). De nieuwe ecologische (verbindings)zones zijn vastgelegd in het bestemmingsplan om te waarborgen dat deze gronden niet op een andere wijze gebruikt zullen worden.	
4. De reclamanten vinden het noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien en beleid op te maken waarin de bewoners participeren. In het beleid zou wat de reclamanten betreft onder meer het volgende dienen te worden opgenomen: - niet toestaan dat er 24/7 werkzaamheden uit worden gevoerd in verband met overlast naar de omgeving; - bedrijfsgebouwen dienen blinde gevels te krijgen richting de zijde van de woningen; - de bedrijfsgebouwen dienen geen laaddocks of parkeergelegenheden te realiseren richting de zijde van de woningen; - de bedrijfsgebouwen en -terreinen dienen in de avond en de nacht alsmede in de weekenden gesloten te zijn; - installatievoorzieningen (zoals warmtepompen, airconditionings en mechanische ventilatiesystemen) dienen aantoonbaar geen geluidsoverlast te veroorzaken voor de bewoners van de Aalsmeerderweg; - er dient een bezonningsanalyse te worden opgesteld waarin de schaduwwerking van de bedrijfsgebouwen in de verschillende jaargetijden wordt geanalyseerd.	Mede naar aanleiding van de zienswijze van de reclamanten is het bestemmingsplan aangepast doordat de maximum bouwhoogtes met enkele meters zijn verlaagd. Uit de reactie van de reclamanten blijkt met name dat men overlast van bedrijfsactiviteiten vreest in de vorm van milieuhinder. Het voorkomen van milieuhinder is voldoende gewaarborgd door de Wet milieubeheer, waarin wordt beoogd om milieuhinder vanwege bedrijfsmatige activiteiten ten opzichte van onder meer woningen te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer c.q. het Activiteitenbesluit gereguleerd. Daarnaast is in het bestemmingsplan rekening gehouden met milieuzonering (zie korthedshalve de beantwoording van de zienswijze van reclamanten 2. De bedoeling in de planopzet van de bedrijfskavels ten zuiden van de Samoaweg is verder dat laden en lossen en parkeren plaatsvindt aan de zijde van de beugelweg, en niet aan de zijde van de woonpercelen aan de Aalsmeerderweg. Naar aanleiding van de zienswijze van de reclamanten is dit ook vastgelegd in het bestemmingsplan doordat laden en lossen en parkeren is uitgesloten in een groot deel van het bouwvlak. Het in de avond- en nachtperiode en in de weekenden afsluiten van de bedrijfsterreinen zou een te ingrijpende inperking van de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfskavels zijn die niet wordt gerechtvaardigd door een ruimtelijke noodzaak. Het al dan niet realiseren van blinde gevels is niet iets dat in het bestemmingsplan kan worden geregeld. Het streven is echter wel dat de naar woonpercelen gekeerde gevels worden uitgevoerd zonder ramen. Naar aanleiding van zienswijzen is een bezonningsstudie uitgevoerd. In de bezonningsstudie is nagegaan of de mogelijke bebouwing op de betreffende bedrijfskavels in deelgebied 2 tot relevante schaduw bij onder meer de woonpercelen van het woonlint langs de Aalsmeerderweg leidt. Geconcludeerd kan worden dat er alleen aan het einde van de dag (rond 18:00 in het voor- en najaar en rond 20:00 in de zomer) schaduw ontstaat op de achterste delen van de woonpercelen Aalsmeerderweg 165-183. De woningen aan de Aalsmeerderweg ondervinden geen schaduw als gevolg van de mogelijke nieuwbouw op de bedrijfskavels. De beperkte toename op de achterste delen	Ja, de maximum bouwhoogte voor het bouwvlak in de zone tussen de Samoaweg en de watergang achter het woonlint van de Aalsmeerderweg wordt grotendeels gewijzigd van 15 naar 11 meter. Verder zijn laad- en losactiviteiten en parkeren uitgesloten in een groot deel van het bouwvlak.

	van de (diepe) woonpercelen is, mede vanwege de ligging in stedelijk gebied, ruimtelijk aanvaardbaar. Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat als gevolg van dit bestemmingsplan. Daarbij geldt nog dat er sprake is van een stedelijk gebied, waarbij nu eenmaal meer sprake is van hinder dan bij gebieden die niet tot het stedelijk gebied behoren.	
5. Het is de reclamanten niet duidelijk welke maatregelen de gemeente treft in het kader van de Wet en het Besluit van stikstofreductie en natuurverbetering. Ondanks de veelzijdige landelijke aandacht voor dit onderwerp is het op dit moment niet duidelijk hoe het bestemmingsplan zich hierin verhoudt ten opzichte van de kaders die hiervoor zijn vastgesteld.	In het kader van het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat de herontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor wat betreft stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. In subparagraaf 7.10.2 is ingegaan op het onderzoek dat daarvoor is uitgevoerd door Cauberg-Huygen. Dit onderzoek is ook opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. <u>Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het onderzoek geactualiseerd vanwege recente jurisprudentie (waardoor ook de aanlegfase dient te worden onderzocht) en de meest recente uitgave van de Aerius-calculator.</u> Uit het onderzoek blijkt dat de hoogst berekende waarde van de stikstofdepositie 0.1110 mol/ha/jaar bedraagt ter plaatse van het Natura 2000-gebied 'Botshol'. Omdat de berekende stikstofdepositie groter is dan 0,00 mol/ha/jaar zijn significante effecten niet op voorhand uitgesloten. Daarom is nader onderzocht of het beoogde gebruik leidt tot een lagere stikstofdepositie dan in hetde huidige (planologische)gebruikssituatie, de zogenaamde referentiesituatie. Om aan te kunnen tonen dat er geen negatieve effecten zijn, is door Cauberg-Huygen een vergelijking tussen de referentiesituatie en de toekomstige situatie opgesteld. De stikstofdepositie in de toekomstige situatie is vergeleken met de effecten vanwege het huidige gebruik van het plangebied (referentiesituatie). Als gevolg van de herontwikkeling van de nog te ontwikkelen gebieden zullen enkele bedrijven verdwijnen of deze zijn onlangs verdwenen. Op basis van een verschilberekening is de stikstofdepositie van de huidige plansituatie vergeleken met het beoogde bestemmingsplan. Uit deze verschilberekening blijkt dat in twee Natura 2000-gebieden nog sprake is van een zeer beperkte toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de huidige situatie. Het betreft 0,02 mol/ha/jaar in het Natura 2000-gebied 'Coepelduynen' en 0,01 mol/ha/jaar in 'Oostelijke Vechtplassen'. De toename van de stikstofdepositie bij deze op relatief grote afstand gelegen Natura 2000-gebieden is een gevolg van zogenaamde randeffecten. Randeffecten zijn effecten die bij een verschilberekening tussen de referentiesituatie en de beoogde situatie kunnen ontstaan, waarbij in de beoogde situatie emissiepunten op andere plekken zijn gelegen ten opzichte van bronnen uit de huidige situatie. Indien dat het geval	Nee

	is, kan het zijn dat randeffecten optreden op of rond de stikstofgevoelige habitats die rond de 25 km van de emissiepunten liggen. In deze zone worden in de verschilberekening depositie toe- of afnames berekend doordat de maximale rekenafstand van 25 km van de emissiepunten wordt gehanteerd. De emissiepunten uit de referentiesituatie hebben dan geen of een gedeeltelijke overlap met de emissiepunten uit de beoogde situatie. In het rapport is gemotiveerd dat er bij de uitgevoerde berekeningen sprake is van randeffecten. Er is daarmee aangetoond dat er ter plaatse van de overschrijdingen in de berekeningen sprake is van randeffecten en geen sprake is van een daadwerkelijke overschrijdingen. De Wet natuurbescherming vormt derhalve geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan aangezien de doorgerekende plannen niet leiden tot significante effecten op de Natura 2000-gebieden. De door de reclamanten bedoelde maatregelen voor stikstofreductie en natuurverbetering staan verder los van het bestemmingsplan.	
6. Als gevolg van het bestemmingsplan verwachten de reclamanten een waardevermindering van hun perceel en opstallen.	Voor eventuele tegemoetkoming in planschade bestaat een afzonderlijke procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Indien de reclamanten van oordeel zijn dat het bestemmingsplan tot een waardevermindering leidt dan kunnen zij, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, ingevolge artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade indienen. De planschadeprocedure staat los van de bestemmingsplanprocedure.	Nee
Reclamanten 5 te Aalsmeer, bij brief binnengekomen op 26 april 2022		
1. De reclamanten hebben hun in het plangebied gelegen woning in 2011 gekocht. Deze aankoop is mede gedaan vanwege de ligging in een op een natuurgebied lijkend gebied. De reclamanten waren indertijd op de hoogte van het gemeentelijke voornemen om het achter de woning gelegen gebied te gaan herontwikkelen. Op basis van de in 2009 vastgestelde structuurvisie zijn de reclamanten uitgegaan van een gezonde en duurzame economische toekomst die in balans is met de kwetsbare omgeving en aansluit bij de landschappelijke en dorpsse karakteristiek van Aalsmeer. De reclamanten verwijzen ook naar de term lokale mozaïek. De reclamanten vinden dat niet in overeenstemming met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan waarin op 0 meter afstand van hun woning een gebouw van	Ten tijde van de aankoop van het perceel door de reclamanten gold het bestemmingsplan 'N201-zone', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 14 februari 2002 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 27 januari 2004 en 28 november 2006. Het gehele bestemmingsplan is op 5 december 2007 na uitspraak door de Raad van State onherroepelijk geworden. Op 27 januari 2005 heeft de gemeenteraad een 1e herziening vastgesteld voor de N201-zone. De provincie heeft de 1e herziening op 23 augustus 2005 en 28 november 2006 goedgekeurd. De 1e herziening is eveneens op 5 december 2007 onherroepelijk geworden na uitspraak door de Raad van State. In het geldende bestemmingsplan is heel deelgebied 2, inclusief de woning van de reclamanten, bestemd als 'Uit te werken Bedrijfsdoeleinden' (UB). In de uit te werken bestemming is uitgegaan van een maximum bouwhoogte van 6 tot 15 meter. Voor deelgebied 2 is geen uitwerking van het bestemmingsplan 'N201-zone' in procedure gebracht.	Ja, de maximum bouwhoogte voor het bouwvlak in de zone tussen de Samoaweg en de Hoge Dijk wordt grotendeels gewijzigd van 12 naar 8 meter. Voor de gronden

maximaal 12 meter hoog mag worden gebouwd. De reclamanten constateren dat er wel rekening is gehouden met de woningen bovenop de dijk maar niet met de woningen onderaan de dijk. De reclamanten vragen zich af waarom er voor de woningen onderaan de dijk andere regels lijken te gelden. Verzocht wordt om bij de bedrijfsgebouwen ook ten opzichte van de woningen onderaan de dijk een minimale afstand van 13 meter aan te houden en een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 7 meter.	In 2011 is een structuurvisie Green Park Aalsmeer vastgesteld. Daarin is over o.a. deelgebied 2 vermeld dat hier ook ruimte wordt geboden aan overige soorten van bedrijvigheid. Het ging daarbij om bedrijven die niet rechtstreeks sierteeltgebonden zijn, maar in indirecte zin wel van toegevoegde waarde zijn voor de sierteeltsector. Ook andersoortige bedrijven werden indertijd mogelijk geacht, mits deze geen milieuoverlast met zich meebrengen. Vanwege veranderde marktomstandigheden is op 7 juli 2016 voor Green Park Aalsmeer een geactualiseerde structuurvisie vastgesteld. Daarin is over deelgebied 2 onder meer het volgende vermeld: <i>Het deelgebied zal in de periode 2016 tot en met 2024 worden ontwikkeld. Deelgebied 2 ligt enigszins afgelegen van de overige deelgebieden en wordt ontsloten op het woonlint Aalsmeerderweg. De relatief kleine kaveldiepte en ligging tussen twee woonlinten maakt het deelgebied geschikt voor lokaal georiënteerde gemengde bedrijvigheid. Door het verplaatsen van bedrijven uit de linten wordt de woonfunctie versterkt. Aan de oostzijde worden in de oostelijke helft van het deelgebied nieuwe woonkavels aangeboden aan de Machineweg en de Aalsmeerderweg.</i> <i>Aan de zuidzijde van de beugelweg worden bedrijfskavels aangeboden voor diverse type bedrijven. De geïsoleerde ligging van de kavels ten opzichte van de omgeving maakt het minder noodzakelijk om hoge eisen te stellen aan de beeldkwaliteit van de bedrijfsgebouwen.</i> In het ontwerpbestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer deelgebied 2 West' is voor de gronden direct ten zuiden van het perceel van de reclamanten uitgegaan van een kleinschalig bedrijfskavel. In het bouwvlak is een bedrijfsgebouw met een maximum bouwhoogte van 12 meter mogelijk gemaakt. Het bouwvlak voor het bedrijfsgebouw is op 3 meter afstand van het woonperceel van de reclamanten gesitueerd en op 9 meter afstand van de achtergevel van de woning van de reclamanten. Mede naar aanleiding van de zienswijze van de reclamanten wordt het bestemmingsplan aangepast. In de zone tussen de Samoaweg en de Hoge Dijk wordt de maximum bouwhoogte grotendeels gewijzigd van 12 naar 8 meter. Voor de gronden ten zuiden van het woonperceel van de reclamanten wordt de maximum bouwhoogte teruggebracht <u>mogelijkheid van 12 naar 7 meter een nieuw bedrijfskavel geschrapt doordat de gronden worden bestemd als 'Wonen' en als 'Groen'.</u>	ten zuiden van de woningen Oosteinderweg 230-232 is de maximum bouwhoogte <u>gewijzigd van 12'Bedrijf – 2' naar 7 meter. 'Wonen' en 'Groen'. Het bouwvlak en de bijbehorende aanduidingen zijn geschrapt</u>
---	---	--

	Uit een naar aanleiding van zienswijzen uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat de mogelijke bebouwing op de betreffende bedrijfskavels in deelgebied 2 bij een maximum bouwhoogte van 7 meter bij de twee woningen onderaan de dijk leidt tot een toename van schaduw. De vraag daarbij is of de toename van schaduw ruimtelijk aanvaardbaar is. Het is daarbij van belang dat er geen wettelijke normen voor bezonning gelden en dat de gemeente Aalsmeer geen beleid heeft met betrekking tot bezonning. Voor de vraag of er na realisatie van de nieuwbouw sprake is van een aanvaardbare bezonning is gekeken of de bezonning voldoet aan de 'lichte' TNO-norm (ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari — 21 oktober (gedurende 8 maanden), in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. De lichte TNO-norm is een gebruikelijke methode om de bezonning van woningen in een stedelijk gebied te beoordelen. Uit de naar aanleiding van zienswijzen uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat de bezonning na realisatie van de nieuwbouw voldoet aan de lichte TNO-norm. Nu er wordt voldaan aan de lichte TNO-norm kan worden gesteld dat er, ondanks de toename aan schaduw, sprake is van een aanvaardbare bezonnings situatie. Daarbij dient verder in ogenschouw te worden genomen dat de beide woningen onderaan het dijktaalud zijn gelegen, in een voormalig glastuinbouwgebied. In het verleden bevonden zich op korte afstand van de woningen agrarische kassen. Deze kassen veroorzaakten toen schaduw. Momenteel liggen de gronden ten zuiden van de woningen braak maar het is al geruime tijd de bedoeling om de gronden in het plangebied te transformeren naar een bedrijventerrein. Vanwege deze transformatie wordt voor de woonpercelen in het te transformeren gebied minder waarde gehecht aan de lichte TNO-norm dan elders in stedelijk gebied.	
2. De reclamanten verwachten dat de bestemmingswijze van de bedrijfskavels ten zuiden van de Samoaweg tot overlast zal gaan leiden doordat de overlastgevende activiteiten aan de zijde van de beugelweg zullen gaan plaatsvinden. Dit betreft de zijde van de woning van de reclamanten.	Op de door de reclamanten bedoelde bedrijfskavels (bestemming 'Bedrijf – 3') zijn aan de zijde van de Samoaweg bedrijfsactiviteiten t/m categorie 3.2 toegestaan. Voor dergelijke bedrijfsactiviteiten geldt volgens de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" een richtafstand van 50 meter tot gemengd gebied. Voor een uitleg van de VNG publicatie, richtafstanden en gemengd gebied wordt kortheidshalve verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van reclamanten 2. De afstand tussen de als 'Bedrijf – 3' bestemde bedrijfskavels en het woonperceel van de reclamanten bedraagt 48,5 meter. Er wordt daarmee net niet voldaan aan de richtafstand tussen het woonperceel van de reclamanten en bedrijven in categorie 3.2. Mede naar aanleiding van de zienswijze van de reclamanten is het bestemmingsplan aangepast doordat bij de als 'Bedrijf – 3' bestemde bedrijfskavels ter hoogte van de woning van de reclamanten ook milieuzonering is toegepast aan de zijde van de Samoaweg. Daardoor is in de	Ja, bij de als 'Bedrijf – 3' bestemde bedrijfskavels ter hoogte van de woning van de reclamanten is in de 1,5 meter vanaf de Samoaweg maximaal categorie 3.1 toegestaan.

	eerste 1,5 meter vanaf de Samoaweg maximaal categorie 3.1 toegestaan. Hierdoor wordt er alsnog voldaan aan de richtafstanden.	
3. Door de reclamanten wordt er op gewezen dat in de structuurvisie uit 2016 is vermeld dat er woon-werkkavels worden aangeboden waardoor de woonfunctie aan de Hoge Dijk wordt versterkt. Een dergelijke invulling oogt volgens de reclamanten een stuk vriendelijker dan blikken dozen bedrijfsgebouwen. De reclamanten zouden graag woon-werkkavels terugzien in het bestemmingsplan.	Deelgebied 2 zal door een beugelweg worden opgedeeld in een tweetal zones. Ten noorden van de beugelweg waren in de structuurvisie 2016, naast kleinschalige bedrijfskavels, ook woon-werkkavels voorzien zodat de woonfunctie aan de Hoge Dijk kon worden versterkt. Deze woon-werkkavels zijn om economische redenen inmiddels komen te vervallen en daardoor niet mogelijk gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan. Overigens waren de woon-werkkavels in de structuurvisie uitsluitend voorzien in de oostzijde van de oostelijke helft van deelgebied 2. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de westelijke helft van deelgebied 2.	Nee
4. Achter Oosteinderweg 232 wordt ten behoeve van de herontwikkeling een sloot gedempt. Deze sloot voert het regenwater van de reclamanten af. Hiervoor is een alternatieve voorziening nodig. Ook vragen de reclamanten zich af hoe het straks gaat met het riool dat achter de woning van de reclamanten loopt.	De nieuwe Samoaweg zal voorzien zijn van een gescheiden rioolsysteem met een hemelwaterriool en een vuilwaterriool. Het woonperceel van de reclamanten zal worden aangesloten op deze rioleringen. De huidige sloot zal worden gedempt.	Nee
5. De reclamanten zijn benieuwd hoe de gemeente de veiligheid kan garanderen vanwege ongewenste personen.	De bedrijfskavels in deelgebied 2 worden niet openbaar toegankelijk.	Nee
Vellekoop Makelaardij – Onteigeningszaken namens reclamant 6 te Kudelstaart, bij brief binnengekomen op 26 april 2022		
1. De reclamant heeft aan de Hoge Dijk een sierteeltkwekerij in eigendom en exploitatie. Volgens de reclamant gaat het om een zeer rendabele onderneming, o.a. vanwege de korte afstand ten opzichte van de woonplaats van de reclamant, de ligging nabij de veiling, de goede en specifieke kwaliteit van de grondslag en de gunstige teeltplanning met diverse meerjarige gewassen. De reclamant is dan ook bezorgd over het bestemmingsplan doordat het er op lijkt dat de kwekerij moet wijken voor bedrijfshuisvesting van derden waardoor het bedrijf van de reclamant daar niet gehandhaafd kan worden. Verplaatsing van het bedrijf naar een andere locatie lijkt erg moeilijk, mede omdat alternatieve kavels ontbreken en het vele jaren duurt voordat er weer een	De gronden achter de lintbebouwing van de Aalsmeerderweg zijn in het verleden in gebruik geweest als glastuinbouwgebied. De meeste kassen zijn in de afgelopen jaren gesloopt en het gebied is inmiddels grotendeels braakliggend. Het bedrijf van de reclamant is nog het enige overgebleven agrarische bedrijf in het plangebied. De afgelopen decennia heeft er een schaalvergroting in de glastuinbouw plaatsgevonden waardoor het gebied achter de lintbebouwing van de Aalsmeerderweg haar relevantie als glastuinbouwgebied heeft verloren. Daarnaast is de bereikbaarheid van het (voormalige) agrarische gebied niet optimaal omdat verkeer via in- en uitritten in het woonlint of de smalle Hoge Dijk verloopt. Een dergelijke ontsluiting leidt tot een onwenselijke belasting van het woonlint en de Hoge Dijk. Er zijn daarom al geruime tijd plannen in voorbereiding om de gronden een nieuwe invulling als bedrijventerrein te geven. In de regio is namelijk grote behoefte aan bedrijventerreinen, zoals	Nee

zodanige productie komt die vergelijkbaar is met de huidige situatie. Zowel eventuele verplaatsing als eventuele bedrijfsbeëindiging levert de reclamant schade op. Het heeft dan ook de voorkeur van de reclamant om het huidige bedrijf te handhaven en dat er rondom het perceel geen ontwikkelingen plaatsvinden die de bedrijfsvoering nadelig beïnvloeden en/of leiden tot vermogensschade. Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen conform de huidige situatie.	ook blijkt uit de onlangs vastgestelde Strategie Werklocaties. Om het gebied goed te kunnen ontsluiten zal vanaf de Aalsmeerderweg een beugelweg (Samoaweg) worden aangelegd. Via deze centraal gelegen beugelweg zullen de diverse bedrijfskavels worden ontsloten. Deze beugelweg zal de kavel van de reclamant doorsnijden. Vanwege de transformatie van agrarisch gebied naar bedrijfskavels en de aanleg van de beugelweg is het geen optie om het bedrijf van de reclamant op de huidige locatie te handhaven. In het bestemmingsplan is daarom geen rekening gehouden met het huidige agrarische gebruik van de reclamant. De gemeente is voornemens om het perceel van reclamant minnelijk te verwerven. Als minnelijke verwerving onverhoopt niet slaagt dan zal het instrument van onteigening worden ingezet.	
2. De reclamant is van mening dat eventuele uitkoop van het bedrijf veel meer zal kosten dan waar nu van uit is gegaan. Daardoor is het voor de reclamant de vraag of het bestemmingsplan financieel wel uitvoerbaar is.	In het kader van het exploitatieplan zijn verschillende taxaties uitgevoerd door deskundigen, waaronder ook bij het perceel van de reclamant. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de taxatie voor het perceel van de reclamant niet juist is.	Nee
Reclamanten 7 te Aalsmeer, bij e-mail binnengekomen op 26 april 2022		
1. De reclamanten zijn verbaasd dat er aan de zijde van de Aalsmeerderweg een maximum bouwhoogte van 15 meter is aangegeven terwijl in het verleden altijd zou zijn gezegd dat het plangebied is bedoeld voor kleinschalige bedrijvigheid. De reclamanten hebben dan ook bezwaar tegen een bouwhoogte van 15 meter.	In het ontwerpbestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer deelgebied 2 West' is voor de zone tussen de Samoaweg en de nieuwe watergang achter het woonlint van de Aalsmeerderweg uitgegaan van bedrijfskavels die deels bebouwd mogen worden tot een hoogte van maximaal 15 meter. Voor ieder bedrijfskavel/bouwperceel in deze zone geldt een onderlinge afstand van minimaal 3 meter tot de zijdelingse bouwperceelgrens met een naastgelegen bedrijfskavel/bouwperceel. Daardoor is er sprake van minimaal 6 meter onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen op naastgelegen bedrijfskavels. Ter hoogte van de woonpercelen van de reclamanten bedraagt de afstand tussen de bedrijfsgebouwen en de woonpercelen circa 15 meter, de afstand tot de woningen van de reclamanten bedraagt circa 85 meter. Mede naar aanleiding van de zienswijze van de reclamanten wordt het bestemmingsplan aangepast. In de zone tussen de Samoaweg en de nieuwe watergang achter het woonlint van de Aalsmeerderweg wordt de maximum bouwhoogte binnen het bouwvlak, mede naar aanleiding van de zienswijze van de reclamanten, grotendeels gewijzigd van 15 naar 11 meter. Voor een strook van 20 meter zijn vanaf de voorste bouwgrans, aan de zijde van de Samoaweg, nog wel gebouwen tot maximaal 15 meter hoog toegestaan. Deze strook met gebouwen tot maximaal 15 meter hoog bevindt zich op ruime afstand van de woonpercelen en de woningen van de reclamanten, namelijk respectievelijk minimaal 78 en 115 meter.	Ja, de maximum bouwhoogte voor het bouwvlak in de zone tussen de Samoaweg en de watergang achter het woonlint van de Aalsmeerderweg wordt grotendeels gewijzigd van 15 naar 11 meter.

	Een maximum bouwhoogte van 11 tot 15 meter wordt, mede gelet op de ruime afstand tot de woningen aan de Aalsmeerweg, aanvaardbaar geacht.	
2. Volgens de reclamanten grenzen de te bouwen bedrijfspanden aan de tuinen. De reclamanten vrezen een vermindering van privacy als er in de achtergevels of aan de zijkanten van de panden ramen worden geplaatst. Vanuit de bedrijfsgebouwen kijkt men in dan in de tuin en woningen. De reclamanten zijn benieuwd hoe de privacy kan worden gewaarborgd.	Het al dan niet realiseren van blinde gevels is niet iets dat in het bestemmingsplan kan worden geregeld. Het streven is echter wel dat de naar woonpercelen gekeerde gevels worden uitgevoerd zonder ramen. Daarnaast is het zo dat de nieuwbouw niet direct zal grenzen aan de tuinen van de woningen aan de Aalsmeerderweg vanwege de tussengelegen ecologische verbindingszone en de nieuw te realiseren watergang. Ter hoogte van de woonpercelen van de reclamanten bedraagt de afstand tussen de bedrijfsgebouwen en de woonpercelen circa 15 meter terwijl de afstand tot de woningen van de reclamanten circa 85 meter bedraagt. De beoogde nieuwbouw leidt vanwege deze afstanden niet tot een onaanvaardbare vermindering van privacy.	Nee
3. Het vrachtverkeer zal naar verwachting van de reclamanten substantieel toenemen. Door de reclamanten wordt er op gewezen dat hun woning nu al, wegens de zeer slechte kwaliteit van de Aalsmeerderweg, ernstig schudt en er scheuren in de muren ontstaan. De reclamanten zijn dan ook benieuwd of er al een plan is om de ontsluiting niet via de Aalsmeerderweg te laten lopen.	Om het gebied goed te kunnen ontsluiten zal vanaf de Aalsmeerderweg een beugelweg (Samoaweg) worden aangelegd. De westelijke aansluiting van deze beugelweg op de Aalsmeerderweg bevindt zich nabij de N201, de oostelijke aansluiting komt nabij de Machineweg. Voor de oostelijke aansluiting is een bestemmingsplan in voorbereiding. Vrachtverkeer naar de bedrijfskavels in deelgebied 2 zal in de eindsituatie hoofdzakelijk via de Middenweg rijden en verder via (1) de Machineweg-Aalsmeerderweg en dan via de oostelijke aansluiting de beugelweg oprijden of (2) via de verbindingsweg tussen de Middenweg en de Aalsmeerderweg en verder via de Aalsmeerderweg en de westelijke aansluiting van de beugelweg. Het verkeer dat van de bedrijfskavels wegrijdt zal gebruik maken van dezelfde routes. Uit verkeersonderzoek blijkt dat de verschillen in verkeersintensiteiten op de Aalsmeerderweg in de autonome situatie (toekomstige situatie zonder bedrijfskavels deelgebied 2) en de plansituatie (toekomstige situatie met bedrijfskavels deelgebied 2) minimaal zijn. Als gevolg van de gewijzigde invulling van deelgebied 2 neemt de verkeersintensiteit alleen in beperkte mate wat toe op het deel van de Aalsmeerderweg dat is gelegen tussen de oostelijke aansluiting van de beugelweg en de Machineweg. Op de rest van de Aalsmeerderweg neemt de verkeersintensiteit niet toe. Omdat voor het oostelijke deel van de beugelweg (en de bijbehorende aansluiting op de Aalsmeerderweg) nog een bestemmingsplan in voorbereiding is, zal er sprake zijn van een tijdelijke situatie waarbij de beugelweg nog niet	<u>Nee</u> <u>Ja, binnen de bedrijfsbestemmingen zijn functies die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten een verkeersindicatie van 3 hebben gekregen voor wat betreft goederenvervoer (G) of personenvervoer (P) niet toegestaan.</u>

	volledig in gebruik is. Het verkeer van en naar de bedrijfskavels kan dan alleen gebruik maken van de westelijke aansluiting van de beugelweg. De verwachting is dat deze situatie geen grote gevolgen heeft voor de verkeersintensiteiten. Het verkeer gerelateerd aan de bedrijfskavels in deelgebied 2 zal naar verwachting de kortste route kiezen richting de Aalsmeerderweg. Het westelijk deel van de beugelweg heeft verder geen functie voor doorgaand verkeer, het betreft dus alleen bestemmingsverkeer dat dan via het westelijk deel van de beugelweg rijdt. Dit kan lokaal beperkte consequenties hebben op de verkeersintensiteiten op de Aalsmeerderweg. <u>Alhoewel uit het verkeersonderzoek blijkt dat er als gevolg van de herontwikkeling tot Green Park Aalsmeer geen knelpunten in de verkeersafwikkeling zullen optreden, is mede naar aanleiding van de zienswijze van de reclamanten toch het bestemmingsplan aangepast doordat geen bedrijven meer zijn toegestaan die potentieel een zeer grote verkeersaantrekkende werking hebben. De Aalsmeerderweg is niet alleen van belang voor de ontsluiting van deelgebied 2 maar het is ook een weg waar diverse (bestaande) woningen langs staan. Voor het uitsluiten van bedrijven die potentieel een zeer grote verkeersaantrekkende werking hebben is gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In de betreffende bedrijfsbestemmingen is vastgelegd dat alleen functies zijn toegestaan die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten een verkeersindicie van 1 of 2 hebben gekregen voor wat betreft goederenvervoer (G) of personenvervoer (P).</u>	
4. De reclamanten maken zich zorgen over het algehele woongenoot langs de lintbebouwing in Aalsmeer Oost door de komst van blokkendozen. De reclamanten zijn geboren in een gezellig kwekersdorp maar wonen intussen op een druk en saai industrieterrein, zonder te verhuizen.	Bij de herontwikkeling van Green Park Aalsmeer wordt rekening gehouden met een scheiding tussen de bedrijfskavels en de lintbebouwingen langs polderwegen als de Aalsmeerderweg. Ter plaatse van de woonpercelen van de reclamanten is dat gedaan door tussen de woonpercelen en de bedrijfskavels een nieuwe watergang en een ecologische verbindingszone te realiseren. De afstand tussen de woonpercelen en de bedrijfskavels bedraagt ter hoogte van de woonpercelen van de reclamanten circa 15 meter.	Nee
Reclamanten 8 te Aalsmeer, bij e-mail binnengekomen op 27 april 2022		
1. De reclamanten hebben bezwaar tegen een maximum bouwhoogte van 15 meter aan de kant van de Aalsmeerderweg, zeker omdat altijd gecommuniceerd zou zijn dat deelgebied 2 West bestemd zou worden voor kleinschalige bedrijvigheid.	De reactie is vergelijkbaar met de reactie onder 1 van reclamanten onder 7. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze.	Nee
2. De reclamanten uiten hun zorgen over het waarborgen van privacy als er hoge gebouwen komen met ramen	De reactie is vergelijkbaar met de reactie onder 2 van reclamanten onder 7. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze.	Nee

aan de zijde van de Aalsmeerderweg. De reclamanten zijn dan hun privacy in de tuin kwijt.		
3. Het vrachtverkeer zal substantieel toenemen volgens de reclamanten.	De reactie is vergelijkbaar met de reactie onder 3 van reclamanten onder 7. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze.	Nee
4. De reclamanten maken zich zorgen over het algehele woongenot langs de lintbebouwing door de komst van blokkendozen.	De reactie is vergelijkbaar met de reactie onder 4 van reclamanten onder 7. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze.	Nee
Reclamanten Reclamant 9 te Aalsmeer, bij e-mail binnengekomen op 28 april 2022		
1. De reclamant constateert dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de geldende beheersverordening 'Green Park Aalsmeer 2017' aanzienlijk kleiner zijn dan in het ontwerpbestemmingsplan. Zo zijn volgens de geldende beheersverordening bij de achterliggende percelen slechts bestaande bedrijven toegestaan tot een goot- en bouwhoogte van 3 en 4 of 3 en 5 meter. In het ontwerpbestemmingsplan zijn op de achterliggende gronden bedrijven t/m milieucategorie 3.2 toegestaan en bedraagt de maximum bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen 15 meter. Door de verruimde bouw- en gebruiksmogelijkheden is de kans op planschade volgens de reclamant zeer aannemelijk, ondanks dat in de toelichting is vermeld dat de kans op planschade niet aannemelijk wordt geacht. De reclamant beroept zich alvast op het recht op planschade.	Voor eventuele tegemoetkoming in planschade bestaat een afzonderlijke procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Indien de reclamanten van oordeel zijn dat het bestemmingsplan tot een waardevermindering leidt dan kunnen zij, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, ingevolge artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade indienen. De planschadeprocedure staat los van de bestemmingsplanprocedure.	Nee
2. De reclamant constateert dat de maximum goothoogte van diens woning 6 meter bedraagt volgens de beheersverordening 'Green Park Aalsmeer 2017' maar dat deze maximum goothoogte in het ontwerpbestemmingsplan is verlaagd naar 4,5 meter. De reclamant heeft hier bezwaar tegen.	In de beheersverordening 'Green Park Aalsmeer 2017' is voor de woningen aan de Aalsmeerderweg een maximum goot- en bouwhoogte toegepast van respectievelijk 6 en 9 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is conform de Nota Lintenbeleid voor de lintbebouwing aan de Aalsmeerderweg uitgegaan van een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 10 meter. De maximum goothoogte in het ontwerpbestemmingsplan is 1,5 meter lager dan in de beheersverordening, de maximum bouwhoogte is 1 meter hoger. De goothoogte van de woning van de reclamant is momenteel hoger dan 4,5 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 14 van de regels rekening gehouden met bestaande maten die hoger zijn dan de maxima in het bestemmingsplan. De bestaande goothoogte van de woning van de reclamant is daarmee bij recht mogelijk. Gelet op de regeling voor bestaande maten en	Nee

	de verruiming van de maximum bouwhoogte wordt de reclamant niet onevenredig benadeeld.	
3. De reclamant wijst er op dat op 3 september 2014 een omgevingsvergunning is verleend voor kamergewijze verhuur. Daar is in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening mee gehouden.	De op 3 september 2014 verleende omgevingsvergunning wordt door de gemeente gerespecteerd. In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met dit specifiek toegestane gebruik om te voorkomen dat bij eventuele intrekking van de omgevingsvergunning er alsnog een permanent recht geldt.	Nee

Samenvatting ingediende zienswijzen ontwerpexploitatieplan	Beantwoording zienswijzen per punt	Plan-aanpassing
Vellekoop Makelaardij – Onteigeningszaken namens (reclamant 6) te Kudelstaart, bij brief binnengekomen op 26 april 2022		
1. De perceeloppervlakte betreft 8.586 m ² , terwijl in het plan onterecht gerekend wordt met 8.256 m ²	Het totale perceel omvat 8.586 m ² , waarvan 8.256 m ² binnen het plangebied ligt. De inbrengwaarde wordt alleen voor percelen en perceelsgedeelten binnen het exploitatiegebied getaxeerd.	Nee
2. Reclamant heeft geen taxateur op zijn perceel gezien en er is ook geen contact met hem geweest over zijn (zeer rendabele) bedrijfsvoering; hoe kan de taxatie van de inbrengwaarde serieus genomen worden als deze essentiële zaken niet aan de orde zijn geweest?	Voor het bepalen van de inbrengwaarde is het in veel gevallen gebruikelijk om te werken met geveltaxaties. De waardering van de inbrengwaarde is gebaseerd op de complexwaarde nu deze veel hoger is dan de gebruikswaarde van de grond. Nu er geen sprake is van een taxatie op onteigeningsbasis zijn eventuele vergoedingen van bedrijfsschade niet aan de orde. Voor de bepaling van de inbrengwaarde is het derhalve niet relevant in welke mate de bedrijfsvoering rendabel is. In de zienswijze is ook geen informatie aangeleverd in welke mate de bedrijfsvoering de inbrengwaarde zou kunnen beïnvloeden.	Nee
3. Ten onrechte wordt de kavel van reclamant op een lagere m ² -waarde gezet dan bijvoorbeeld de m ² -waarde bij de op 23 juli 2021 aangekochte gronden Oosteinderweg 236 en Aalsmeerderweg 191,193, 201 te Aalsmeer. Op deze aangekochte gronden was, aldus de toelichting, Schipholparkeren van toepassing en een oude kas gebouwd, maar zowel het gebruik/huurinkomsten als de opstal zijn/waren geen structureel te handhaven elementen en conclusie van cliënt is dat alleen grond is gekocht tegeneen koopsom van € 140,-- / € 150,-- per m ² . Een redelijk handelende partij zal ook voor de kavel van reclamant (peildatum 23 juli 2021) naar verwachting, minimaal een dergelijke grondprijs willen betalen en niet de door taxateur van de gemeente aangehouden lagere complexwaarde van € 90,-- per m ² .	De aangekochte percelen aan de Oosteinderweg 236 en de Aalsmeerderweg 191, 193 en 201 betreft een met kassen bebouwd perceel waar volgens de functieaanduiding sprake is van een "specifieke vorm van bedrijf - schipholparkeren". Dit betekent dat het gebruik voor Schiphol parkeren wel structureel is toegestaan en daarmee inkomsten kunnen worden gegenereerd. Het te taxeren perceel van de reclamant (perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie B, nummer 4397) heeft deze aanduiding niet in de geldende beheersverordening 'Green Park Aalsmeer 2017'. Daarnaast zijn op de aangekochte percelen aan de Oosteinderweg 236 en de Aalsmeerderweg 191, 193 en 201 te Aalsmeer opstallen van aanzienlijke omvang gesitueerd (respectievelijk circa 4.700 m ² bvo en 10.000 m ² bvo), terwijl op het perceel van de reclamant een kleinschalige tunnelkas van circa 250 m ² bvo staat. Derhalve ligt het voor de hand dat voor de aangekochte percelen aan de Oosteinderweg 236 en de Aalsmeerderweg 191, 193 en 201 een hogere prijs is betaald dan de complexwaarde.	Nee
4. Bij de onder 3 genoemde gronden (aangekocht 23 juli 2021) komen voor de ontwikkelende partij nog de sloopkosten er bovenop, terwijl bij reclamant de grond vrijwel direct te gebruiken is en dus een hogere prijs betaald zou worden in het vrije verkeer.	De gronden met opstallen hebben zoals hiervoor toegelicht een hogere gebruikswaarde ten opzichte van de onbebouwde complexwaarde van de gronden. Een redelijk handelend en denkend koper zal in dat geval een waarde toekennen aan de aanwezige opstallen (op basis van bruikbaarheid, kwaliteit, omvang etc.). Indien de sloopkosten hierop in mindering worden	Nee

	gebracht, zou dit betekenen dat de eigenaar zijn gebruikswaarde niet vergoed krijgt, hetgeen leidt tot een onjuiste waardering. De sloopkosten worden separaat geraamd op basis van Artikel 6.2.3 lid d. Bro en maken geen onderdeel uit van de waarde van de gronden en de waarde van de opstallen (respectievelijk 6.2.3 lid a en 6.2.3 lid b Bro). Daarnaast leidt de sloop van de opstallen in dit geval niet tot een stijging van de waarde van de gronden.	
5. De onder 3 genoemde gronden zijn verworven een klein jaar geleden en sindsdien is de grondschaarste alleen maar toegenomen en dito de marktwaaarde. Het rapport van de inbrengwaarde is weliswaar uitgebracht 17 februari 2022, maar het concept is van 4 oktober 2021 met reactie van de gemeente Aalsmeer op 5 oktober 2021 (!) en in de snel oplopende markt zelfs rekening houdende met stijgende kosten van grondwerk en bouw, het is onjuist om met oude gegevens te werken.	Zoals in paragraaf 4.9 van het rapport te zien is hebben taxateurs aangesloten bij de bovenkant van de referenties. Het taxatierapport inbrengwaarde heeft als peildatum 1 januari 2022. Alle ramingen van de exploitatieopzet zijn in het najaar van 2021 opgesteld en bijgesteld op basis van de laatste inzichten op prijspeil 1 januari 2022. Zodoende zijn dit de meest actuele, beschikbare gegevens. Er wordt in het exploitatieplan rekening gehouden met een kostenstijging vanaf 1-1-2022 met 1,5%, en vervolgens vanaf 1-1-2023 met 2%. Op basis van de huidige ontwikkelingen lijkt dit behoudend. GWW-prijzen en ramingen fluctueren echter voortdurend. In een toekomstige actualisatie van het exploitatieplan zullen de dan verkregen inzichten verwerkt worden.	Nee
6. Als basis moet worden genomen de werkelijke waarde als bedoeld in (jurisprudentie op) de Onteigeningswet. Als er meerdere berekeningswijzen kunnen worden gehanteerd (hier: vergelijkingsmethode en residuele grondwaardeberekening), dan komt de grondeigenaar toe om aan te houden, die berekening waar de hoogste uitkomst resulteert. Het is daarom volstrekt onjuist om bij 4.11.5 van het rapport inbrengwaarde, de uitkomst van de residuele grondwaardeberekening naast zich neer te leggen en alleen aan te houden de complexwaarde. Het lijkt erop dat, omdat het de verwervende partij goed uitkomt, de onzekerheden, welke altijd in een residuele berekening zitten, nu "weg te schrijven" om daarmee de grondprijs te drukken en dat klopt niet. Overigens behoudt cliënt zich het recht voor om ook de uitkomst van de berekening residuele grondwaarde nog van verder commentaar te voorzien, onder andere omdat de te verwachte uitgifteprijs van € 270,- per m ² te laag wordt ingeschat.	Reclamant stelt dat de waarderingsmethode moet worden gehanteerd die voor de grondeigenaar tot de hoogste uitkomst leidt. Bij een waardebepaling is de vraag echter welke prijs een redelijk handelend koper en verkoper overeen zouden komen. Hierbij is niet de hoogste uitkomst voor de grondeigenaar leidend. Het is aan de taxateur om een inschatting te maken van de werkelijke inbrengwaarde waarbij het de taxateur in beginsel vrij staat de waarderingsmethode te kiezen. Hierbij wordt – wanneer referenties aanwezig zijn – veelal de voorkeur gegeven aan vergelijkingstransacties omdat deze ontleend worden aan de markt. Daarnaast kleven aan de residuele waardebepaling veel onzekerheden. Er bestaat onzekerheid over de bedrijfsruimtemarkt, het toekomstig afzet- en prijsrisico etc. Indien een van de gehanteerde parameters wordt gewijzigd, kan de uitkomst van de waardebepaling significant wijzigen. Een marktpartij zou bijvoorbeeld rekening houden met een hogere disconteringsvoet (in plaats van de 2% zoals de gemeente deze hanteert). Vanwege de vele onzekerheden in verband met de residuele waardeberekening, kennen ondergetekenden meer waarde toe aan de comparatieve waardebepaling. Dit ligt tevens in lijn met de uitspraak van de Hoge Raad van 29 januari 2019 (met kenmerk ECLI:NL:GHDHA:2019:158. Uitspraak van 29 januari 2019 (met kenmerk ECLI:NL:GHDHA:2019:158):	Nee

	<i>“Zoals deskundigen terecht aangeven is de uitkomst van een dergelijke berekening in hoge mate afhankelijk van tal van veronderstellingen die aan de berekening ten grondslag worden gelegd en kunnen kleine nuances in één of meer van die veronderstellingen tot grote fluctuaties in uitkomst leiden. Dit betekent dat ook indien de residuele grondwaarde berekening met de grootst mogelijke deskundigheid en zorgvuldigheid wordt uitgevoerd – en het hof gaat er zonder meer van uit dat deskundigen dat hebben gedaan – de uitkomsten van die methode onvoldoende betrouwbaar zijn om op grond daarvan het resultaat van de vergelijkingsmethode aan te passen, althans is dat hier het geval.” (2.16 van uitspraak)</i> Derhalve zijn taxateurs van oordeel dat zij de inbrengwaarde op basis van de aanwezige informatie op juiste wijze hebben bepaald.	
7. In de rapportage ontwerp exploitatieplan wordt bij 4.4.314.4.4 rekening gehouden met € 20.250,- sloopkosten ten behoeve van de ondergrondse infra en bij 4.5.2 met € 49.997,-- / € 46.862,- voor saneringskosten; hoe zit dat? Want er is wel sprake van een kavel van voorheen oud kassenbedrijf, een met sloopmaterialen gedempte sloot (sloot deels eigendom gemeente) en op de dijk zit puinverharding, doch cliënt heeft geen bodemonderzoek gezien door gemeente.	Ten aanzien van sloopkosten: bij de raming van de inbrengwaarden dient rekening te worden gehouden met de sloopkosten van de opstallen. Een voorlopige indicatie op basis van kengetallen volstaat in een exploitatieplan. Op basis van luchtfoto's is uitgegaan van 1.000 m³ te slopen opstallen. Dit betreft bijvoorbeeld kleinere kassen. Qua kengetal is uitgegaan van €10/m³ aan sloopkosten. Deze toelichting ontbreekt in het exploitatieplan en zal worden toegevoegd. Tevens bleek naar aanleiding van deze zienswijze dat de kolom "Slopen" in tabel 4 onvolledig wordt weergegeven. Deze wordt hersteld in het exploitatieplan. De berekening verandert hierdoor niet. Ten aanzien van de kosten voor bodemsanering is door een ingenieursbureau een indicatieve raming opgesteld voor de te verwachten saneringskosten. Aangezien op het desbetreffende perceel nog geen bodemonderzoek is verricht is de raming gebaseerd op de ervaringen elders in het plangebied. Deze aanvullende toelichting wordt toegevoegd aan het exploitatieplan.	Ja, een aanvullende toelichting op de sloopkosten wordt toegevoegd en tabel 4 wordt hersteld.
8. Cliënt houdt zich het recht voor om nog nader commentaar te geven op het ontwerp exploitatieplan in een later stadium.	Tot op heden is geen nader commentaar ontvangen.	Nee