



Gemeente Aalsmeer

Nota van Beantwoording

Ontvangen reacties en
beantwoording van de reacties, op de

*Projectnota en het
Beeldkwaliteitsplan
van*

Bilderdammerweg 6-30

Aalsmeer, oktober 2024

Wijze van beantwoording

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de Concept Projectnota en het Concept Beeldkwaliteitsplan Bilderdammerweg 6 -30 in verband met de realisatie op deze locatie met 26 sociale huurappartementen en 8 grondgebonden koopwoningen waarvan 50% in het middensegment.

Op 05 september 2024 is de Concept Projectnota en het Concept Beeldkwaliteitsplan voor een periode van vijf weken (tot en met 9 oktober 2024) vrijgegeven voor participatie. Omwonenden en andere belanghebbenden kregen de kans om te reageren op de Concept Projectnota en het Concept Beeldkwaliteitsplan.

De ingediende reacties worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beoordeling zijn betrokken. De ingediende reacties zijn in het geheel beoordeeld.

We behandelen de ontvangen reacties per indiener puntsgewijs. De indieners zijn geanonimiseerd en genummerd. In de linker kolom staat de nummering en een beknopte opsomming van de punten uit de brief of de mail en in de kolom daarnaast staat de beantwoording. In de rechterkolom staat aangegeven of de ingediende reactie leidt tot aanpassing van de Projectnota of het Beeldkwaliteitsplan, met indien van toepassing een korte toelichting daarop (in de middelste kolom).

Op deze wijze wordt de beantwoording van de reacties overzichtelijk en transparant.

Samenvatting ingediende reactie	Beantwoording per punt	Plan-aanpassing (indien ja)
1. Reactie via participatie.aalsmeer.nl <i>5 september 2024</i>		
Het bouwen van nieuwe woningen is van essentieel belang voor onze ouders en zeker ook jongeren. Ik steun dit en andere projecten en wil alle betrokkenen aansporen zo snel mogelijk te beginnen met de bouw van de geplande woningen.	Dank u wel voor uw reactie. In november is gestart met de sloop en in 2025 zal de omgevingsvergunning aangevraagd worden door Eigen Haard	Nee
2. Reactie via participatie.aalsmeer.nl <i>7 september 2024</i>		
Het verkeer/OV blijft een probleem, dat niet in gelijke mate wordt doorontwikkeld.	De gemeente Aalsmeer is momenteel bezig met een nieuw verkeerscirculatieplan (ontwerp gereed), waarin voor geheel Aalsmeer en Kudelstaart wordt onderzocht welke routes in beide kernen het meest geschikt zijn voor o.a. de afwikkeling van het verkeer. Voor Kudelstaart wordt hierbij gestuurd op de Hoofdweg als 'de' ontsluitingsroute. Daarnaast vindt de gemeente Aalsmeer dat de bereikbaarheid van Kudelstaart voor het openbaar vervoer voor verbetering vatbaar is. De gemeente is hierbij geen besluitvormende partij, maar dringt er bij de bevoegde partijen op aan te onderzoeken of er mogelijkheden zijn directe verbindingen met zowel Schiphol als Leimuiden te realiseren.	Nee

• In deze hoek meer appartementen zou niet gek zijn. Misschien dan maar eens haalbaar te maken door gemeente financiering en niet de noodzaak voor koopwoningen om het plan financieel haalbaar te maken? • Het is misschien ook eens tijd voor een beetje meer positieve discriminatie naar woningzoekenden uit de regio. Want 26 appartementen bouwen en een slechts een deel daarvan toevoegen aan de woning voorraad klinkt als	• Aangezien er in Kudelstaart niet alleen behoefte is aan appartementen is er gekozen om ook grondgebonden koopwoningen te realiseren. Het voorgelegen programma is in de haalbaarheidsverkenning als meest wenselijk naar voren gekomen. Daarbij is gezocht naar een balans tussen een wenselijk programma en een beperkt financieel tekort. Binnen het plangebied is beperkte ruimte om het aantal woningen te intensifiëren. Dit komt doordat het bouwvolume beperkt is en er voldoende verkeers- en parkeer-ruimte aanwezig moet zijn in de openbare ruimte. Het voorgelegen woonprogramma is een toevoeging van betaalbare woningen en voorziet in de lokale woonbehoefte, zoals opgenomen in de Woonvisie • In de projectnota staat beschreven dat een deel van de sociale huurwoningen kunnen worden uitgegeven aan starters en ouderen uit Kudelstaart, zij dienen daarvoor wel ingeschreven te staan bij Woningnet	
3. Reactie via participatie.aalsmeer.nl 12 september 2024		
<i>appartementen voor ouderen aan de Bilderdammerweg</i>	Aangezien er wordt aangegeven dat er voor gekozen is om niet te reageren via het participatiekanaal maar via een brief aan de gemeenteraad zullen wij in ons antwoord alleen ingaan op de Bilderdammerweg 6 – 30. Wij hebben uw brief met veel belangstelling gelezen. U bent op zoek naar een kavel grond om, het liefst, 50-75 woningen te kunnen bouwen. Hier heeft u, zoals u in uw brief schrijft, 1 tot 1,5 hectare uitgeefbaar terrein voor nodig. De kavel aan de Bilderdammerweg heeft deze afmeting niet.	Nee

	Ook geeft u aan dat u liever alleen appartementen op deze locatie had gezien. De bouwlocatie aan de Bilderdammerweg is onderwerp van gesprek geweest in uw gesprekken met de fracties en wethouders. U geeft aan dat u het jammer vindt dat de locatie aan de Bilderdammerweg op de markt zal worden gebracht als bouwgrond. In Aalsmeer/Kudelstaart zijn de laatste decennia gronden in erfpacht uitgegeven aan een woningbouwcorporatie (Eigen Haard) en is ook het gemeentelijk woningbezit overgedragen. Wanneer zij de woningen slopen hebben zij, vanwege deze erfpacht en prestatieafspraken rechten op de grond om hier wederom sociale huurwoningen op te zetten. De te slopen sociale huurwoningen (12) worden vermeerderd met 14 en zullen in appartementsvorm weer teruggebouwd worden. Aangezien er in Kudelstaart niet alleen behoefte is aan appartementen is er besloten om ook grondgebonden koopwoningen te realiseren. In de appartementen zal er een mix ontstaan van starters en ouderen, welke een bijdrage gaat geven aan de leefomgeving.	
4. Reactie via participatie.aalsmeer.nl 12 september 2024		
<i>Griebus wonen voor senioren</i> Ik hoop dat het echt wat kan worden met CWA, EH en Gemeente	Wij kunnen ons voorstellen dat veel oudere inwoners van Kudelstaart/Aalsmeer het onder punt 3 beschreven initiatief graag in de gemeente gerealiseerd zien worden. Echter, op de Bilderdammerweg zien wij hier geen mogelijkheid toe. Wij hopen dat in de loop van de tijd er in Aalsmeer of Kudelstaart grond te koop zal komen voor het initiatief.	Nee

5. Reactie via participatie.aalsmeer.nl 15 september 2024		
<i>Bilderdammerweg 6-30</i> Het bezwaar is tweeledig, te weten: 1] de appartementen komen voor aan de weg en parkeren achter. Dit houdt in zoals nu gepland dat de uitrit van het parkeerterrein direct tegenover onze ramen zijn. Dit kan nooit de bedoeling zijn [ONACCEPTEBEL	De inschijn in uw woning door voertuigen die het parkeerterrein verlaten en de Bilderdammerweg opdraaien is een situatie die op veel plaatsen in de gemeente voorkomt. In uw situatie kan dat op een simpele wijze worden verholpen, bijvoorbeeld het afschermen van uw voorerf door een haag of een lage erfscheiding tot een hoogte van maximaal 1 meter.	Nee
2] de appartementen komen volgens de voorlopige tekening op de oude bouw. Bij de huidige pijl van grond zijn de oude woningen 6.50 meter hoog, de nieuwbouw app. hoog 10 meter De koop woning 11 meter. Dus een hoge muur waar we tegen moeten kijken. Onze privacy word zwaar geschonden Ons voorstel is de appartementen aan de voorkant naar achter tegen de sloot en parkeren aan de voorkant. De middag zon is bij deze hoogte dan ook verdwenen. We hopen tot een oplossing te komen.	Een van de ruimtelijke uitgangspunten bij deze ontwikkeling is het bouwen langs de Bilderdammerweg en hiermee het woonlint te respecteren. De linten binnen Aalsmeer en Kudelstaart vormen feitelijk de ruimtelijke hoofdstructuur van de gemeente, bebouwing direct langs de Bilderdammerweg is dan ook een logische keuze. Ook het lintenbeleid van de gemeente Aalsmeer sluit hierop aan. Bij de nu gekozen opzet, bebouwing langs de Bilderdammerweg, zullen de parkeerplaatsen uit het zicht, op het achterterrein, worden gesitueerd. Bouwhoogte/bezonnig De locatie is gelegen in het bestemmingsplan Kudelstaart 2020, vastgesteld bij raadsbesluit van 28 oktober 2021 en heeft hierin de bestemming "Wonen" overeenkomstig artikel 21 van de bestemmingplan voorschriften. In dit vigerende bestemmingsplan zijn drie woonblokjes opgenomen, de te slopen woningen. In het vigerende bestemmingsplan is voor het blok voor uw woning een goothoogte van maximaal 3 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen.	

	Het voorgestelde appartementengebouw heeft een bouwhoogte van 3 bouwlagen = ca. 9 meter, met dien verstande dat de bovenste bouwlaag (met uitzondering van de hoek), terugliggend dan wel van een hellend dakvlak zal worden voorzien. Naar verwachting zal het appartementengebouw lager zijn dan de maximale bouwhoogte van het geldende bestemmingsplan (10 meter). Door de verschijningsvorm zal het appartementengebouw zich wel anders manifesteren dan een woning met een lage goot. Ten aanzien van bezonning is het appartementengebouw gesitueerd aan de noordzijde van de Bilderdammerweg en derhalve niet van invloed op de bezonningssituatie op uw perceel. Een bezonningsstudie bij de bouwaanvraag kan hierin verder inzicht en verduidelijking geven.	
6. Reactie via participatie.aalsmeer.nl 26 september 2024		
Appartementen i.p.v. eengezinswoningen Wanneer wordt er eens vol ingezet op de bouw van woningen waar nu en in de komende decennia behoefte aan is? Als dat gebeurt komen er m.i. net zoveel eengezinswoningen vrij voor de broodnodige doorstroming.	In Aalsmeer en Kudelstaart is er zowel behoefte aan appartementen als aan grondgebonden woningen, zoals vermeldt in de Woonvisie. Voor gezinnen, die nu in appartementen wonen, is het vaak moeilijk om een eengezinswoning te vinden. Vandaar dat er een mix is van deze 2 woonvormen.	Nee
7. Reactie via participatie.aalsmeer.nl 29 september 2024		
Energie transitie succesvoller maken Ik heb het projectplan en beeldkwaliteitsplan gelezen. Ook de paragraaf "duurzame energie". Hier wordt aangegeven dat de woningbouwontwikkeling zoveel mogelijk Energie neutraal moet zijn. Om de zonnepanelen zo veel mogelijk te gebruiken. Doe ik het voorstel ter overdenking. Bijvoorbeeld; Boiler (70 liter) per wooneenheid; Keukenkranen (vergelijkbaar Quoocker 100 graden C); Badkamer Douchekraan (42 graden); Infra rood warmte paneel te plaatsen. Huis accu's worden opgeladen voor lo-	Wij hebben uw voorstel met veel aandacht gelezen. Netcongestie en opslag van zelf opgewekte energie zijn belangrijke afwegingen bij de bepaling van en keuze voor het energieconcept van de woningen. Voor de grondgebonden koopwoningen zal bij de tenderprocedure worden ingezet op energiezuinige woningen en duurzame energie.	Nee, maar zullen de suggesties meenemen

kaal gebruik voor opvangen van energie dipjes. Energie zuinige Lift bediening Dit voorstel is voor de toekomstige bewoner(s) een kostenbesparing op de hoge terugleverkosten en verminderd het capaciteitsprobleem van het Electra NET.	Met de woningbouwcorporaties is de gemeente in nauw contact en is energieneutraal bouwen een gezamenlijke ambitie. De energieconcepten worden dan met inachtneming van alle ambities, zoals ook het comfort en de betaalbaarheid voor de huurder zorgvuldig overwogen. Uw voorstel zal worden doorgegeven om in overweging te nemen. Energiezuinige algemene installaties (lift en verlichting gemeenschappelijke ruimten) worden al toegepast.	
8. Reactie via participatie.aalsmeer.nl 05 oktober 2024		
wonen net over de brug, doen alles in Aalsmeer/ Kudelstaart, werk, sport, winkels, sociale contacten etc. waarom kan onze dochter van 28 jaar dan niet in aanmerking komen voor een woning? Is er een mogelijkheid om dit te realiseren?	Een deel van de sociale huurwoningen in Aalsmeer worden met voorrang verhuurd aan mensen die woonachtig zijn in de gemeente. Voor de sociale huurwoningen welke niet met voorrang verhuurd worden zal aan de geldende vereiste regionale regels moeten worden voldaan. Wel kan ze reageren op reguliere sociale huurwoningen. De wachttijd is lang. Wel kan ze extra punten opbouwen door vaker op woningen te reageren via Woningnet.	Nee
9. Reactie via participatie.aalsmeer.nl 07 oktober 2024		
Bilderdammerweg 6-30 In de bijeenkomst op 27-2 werd het duidelijk dat de beneden app. voor de senioren. en de tweede en derde woonlaag voor jongeren en starters. De reden geen gesjouw met boodschappen en geen trappen lopen . Nu word ons verteld nee de senioren gaan door de drie woonlagen . Het is verkeerd overgekomen of wij hebben het verkeerd begrepen. Dan is er gesproken over het verhogen van bouwgrond voor de te bouwen woningen. Zoals het nu is word het verhoogt met 1 tot 1.5 meter wat inhoud dat de bouw 11- 11.5 meter plus verhoging 12-13meter word ten opzichte van onze woon situatie. Uitgaande dat onze woningen het leef/zit gedeelte aan de Bilderdammerweg is gesitueerd kijken we tegen een blinde muur. Geen avond zon en geen blauwe lucht waarde daling giga. Woongenot nihil. Zijn wij tegen bouw , nee wel zijn we tegen de leugens die ons van 2016 tot 2022 zijn voor gehouden . Op11-7-2022 beweerd Eigen Haard	Zowel senioren als starters komen gemixt te wonen over de woonlagen. De aanwezigheid van een lift maakt dit prima mogelijk. Na het slopen van de huidige woningen zullen er op diverse plekken gemeten worden door een landmeter, om te kijken of de locatie zal moeten worden opgehoogd in verband met de grondwaterstand. Dit zal meegenomen worden in de tekeningen voor het bouwrijpmaken.	Nee

medio 2023 te gaan starten met de bouw van 14 eengezinswoning en 3 senioren woningen. Dat app. zo dicht bij komen komt door te bouwen op de oude lijn, men noemt dit lint bebouwing. Als men kijkt naar de Bilderdammerweg 36-60 dan bestaat daar dus ook geen lint bebouwing. De vraag waarom. DE OPLOSSING De voorst rij app. naar achter, bij de sloot en de uitrit naar Westhage of voor parkeren. Wij kunnen daar mee leven. Ook de te bouwen koopwoningen zullen meer uitzicht hebben en in waarde stijgen.		
--	--	--