

Nota van Beantwoording

Inspraak- en vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro op het

Bestemmingsplan ‘Herziening Kudelstaart op onderdelen – Kudelstaartseweg 67-73

Aalsmeer, november 2017

Wijze van beantwoording

Deze nota van beantwoording wordt gehanteerd voor de beantwoording van ontvangen vooroverleg- en inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan.

Op 7 augustus 2017 is het plan, in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, toegestuurd aan de bestuurlijke overleginstanties met het verzoek uiterlijk binnen vier weken nadien te reageren. De provincie Noord-Holland en Waternet hebben gereageerd.

Van 8 september tot en met 5 oktober 2017 heeft het plan voor inspraak ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 2 inspraakreacties ontvangen.

De ontvangen reacties worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet worden genoemd niet bij deze beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld. De ontvangen reacties worden per afzender puntsgewijs behandeld en weergegeven in een tabel. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de punten uit de brief en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het plan.

Alle afzenders ontvangen het totaaloverzicht, inclusief eventuele bijlage(n). Op deze wijze wordt de beantwoording van de reacties overzichtelijk en transparant weergegeven.

Nr.	Samenvatting vooroverlegreacties per inzender	Beantwoording reacties	Plan-aanpassing
1.	<u>Waternet (mail ontvangen d.d. 7 augustus 2017)</u>		
a.	In het voorontwerp bestemmingsplan wordt niet beschreven of tijdens de bouwwerkzaamheden gebruik wordt gemaakt van bouwput/bronbemaling. Wanneer dit het geval is, kan het zijn dat hiervoor een vergunning moeten worden aangevraagd bij het waterschap. Afhankelijk van de hoeveelheid, snelheid en de duur van de grondwateronttrekking is een watervergunning nodig. Voor de voorwaarden en vrijstellingen voor grondwateronttrekking wordt verwezen naar de Keur, Keurbesluit vrijstellingen (hoofdstuk 13) en Beleidsregels (hoofdstuk 15) te vinden op: https://www.agv.nl/onze-taken/keur/	Deze opmerking betreft de uitvoering van het bestemmingsplan. De bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden op basis van een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De aanvrager van de omgevingsvergunning dient de eventueel benodigde watervergunning bij Waternet aan te vragen.	Nee
b.	Met betrekking tot de vraag of sprake is van bouwen nabij of op de waterkering moet worden aangetoond dat de bouwplannen zich niet in het profiel van vrije ruimte bevinden (bouwwerken, fundering, afgraven of ophogen van het perceel). Dit wordt in de Toelichting gedaan door weergave van het profiel en ene extra opmerking daarover. Ter aanvulling: voor de vergunning dient er door de initiatiefnemer via een palenplan aan te worden gegeven waar de funderingspalen komen. Daarnaast komt in de plannen niet terug waar en hoe de huisaansluitingen (kabels en leidingen) op het perceel komen te liggen en dus in hoeverre ze in de invloedssfeer van de kering komen te liggen en de kering kruisen. Dit laatste zal ook moeten worden aangegeven in de vergunning voor bouwen nabij of op de waterkering.	Ook deze opmerking betreft de uitvoering van het bestemmingsplan door middel van het bouwen op basis van een verleende omgevingsvergunning. De aanvrager van de omgevingsvergunning zal in dat kader e.e.a. moeten aangeven, zodat objectieve toetsing, met betrekking tot de vraag of sprake is van bouwen nabij of op de waterkering, kan plaatsvinden.	Nee
c.	In aanvulling op Regels: artikel 3.3.3 lid d, artikel 4.2.2 lid g, artikel 6.3 lid b, artikel 9, lid f II, verleent het waterschap AGV vergunningen op de waterhuishouding.	In de desbetreffende regels staat 'Waterbeheerder' vermeld. In de toelichting staat aangegeven dat waterschap AGV de waterbeheerder is.	Nee
2.	<u>Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland (mail ontvangen d.d. 9 augustus 2017)</u>		

a.	§ 4.1.2 over het Besluit ruimtelijke ordening en de ladder voor duurzame verstedelijking is achterhaald. De ladder voor duurzame verstedelijking is vereenvoudigd en de derde trede is vervallen. Dit besluit is op 1 juli 2017 in werking getreden. De toelichting behoeft aanpassing.	Na het opstellen van het (concept) voorontwerpbestemmingsplan is de, in het Bro geregelde, ladder voor duurzame verstedelijking inderdaad gewijzigd en is deze wijziging in werking getreden op 1 juli 2017. De tekst van paragraaf 4.1.2 is hierop aangepast.	Ja
b.	§ 4.1.3. beschrijft met juistheid de toepasselijkheid van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol voor het plangebied. In § 5.3 staat (blz. 18, tweede alinea) evenwel dat deze locatie niet ligt in het beperkingengebied van Schiphol. Dit is onjuist.	Met het in paragraaf 5.3 genoemde beperkingengebied wordt het gebied bedoeld, zoals dat met nummer 4 is aangewezen op de kaartbijlage van artikel 2.2.1, vierde lid van het Lib. In dat gebied mogen immers in beginsel geen nieuwe woningen worden gebouwd. Voor de duidelijkheid is de tekst in paragraaf 5.3 aangevuld.	Ja
Nr.	Samenvatting inspraakreacties	Beantwoording reacties	Plan-aanpassing
1.	<u>Dhr. E. van der Laan, Kudelstaartseweg 86 en dhr. J. van Bergen, Kudelstaartseweg 65 (mail ontvangen 30 september 2017)</u>		
a.	Insprekers zijn blij met het voornemen om het perceel definitief een woonbestemming te geven.	Waarvan akte.	Nee
b.	De maximale nokhoogte van de hoofd woning en de schuurwoningen moet van 9 meter worden teruggebracht naar 8 meter.	Hoewel wij de hoogte van 9 meter stedenbouwkundig acceptabel achten, heeft de initiatiefnemer van de bouwplannen aangegeven niet hoger dan 8 meter te willen bouwen. Om deze reden hebben wij de toegestane bouwhoogte voor de genoemde woningen teruggebracht tot 8 meter.	Ja
c.	De maximaal te bebouwen oppervlakken van de verschillende woningen zijn nog niet aangegeven. Alleen voor de hoofd woning is een maximale bouwdiepte van 18 meter voor de begane grond opgegeven. Dit is rijkelijk veel. Er dient paal en perk te worden gesteld aan de bouwafmetingen van de woningen.	Woningen mogen alleen in het bouwvlak worden gebouwd. De desbetreffende bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. Door het voorschrijven van een maximale goot- en bouwhoogte en een maximale dakhelling wordt de massa van de hoofdgebouwen (de woningen) gereguleerd. Daarnaast wordt door de gemeenteraad een beeldkwaliteitsplan vastgesteld, dat onderdeel gaat uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota en als zodanig als toetsingskader fungeert voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing.	Nee
d.	Binnen de bestemming 'Wonen' worden aan huis gebonden activiteiten toegestaan, waaronder enkele die de toch al aanwezige parkeerdruk behoorlijk kunnen	In artikel 4 van de regels van het bestemmingsplan wordt toegestaan dat 30% van de vloeroppervlakte van een woning mag worden gebruikt ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis. Een dergelijk	Nee

	verhogen. Dit geldt zeker voor de als voorbeeld genoemde (huis)arts en fysiotherapeut. Voorgesteld wordt om maximaal 1 woning de mogelijkheid te geven voor dergelijke activiteiten onder het voorbehoud dat de parkeerdruk niet verder toeneemt.	kleinschalig gebruik zal niet leiden tot een onevenredige toename van de parkeerdruk in de omgeving. Het parkeren ten behoeve van de woningen wordt op eigen terrein opgelost en bovendien is het op basis van constante jurisprudentie toegestaan om binnen een woonbestemming, ook al is dit niet nadrukkelijk toegestaan, een vrij beroep uit te oefenen. Voorwaarde daarbij is dat een woning overwegend het woonkarakter moet behouden. Daarom is in het bestemmingsplan de keuze gemaakt om dit te reguleren en te bepalen dat 30% de grens is.	
2.	Dhr. A. de Raat, Kudelstaartseweg 77 (Brief ontvangen 3 oktober 2017)		
a.	Inspreker kijkt in beginsel positief tegen de bebouwingsplannen aan.	Waarvan akte.	Nee
b.	Het fort, als onderdeel van de Stelling van Amsterdam, moet meer in ere worden gehouden.	Het fort ligt niet in het plangebied van dit bestemmingsplan en daarom regelt dit plan daarover niets.	Nee
c.	Wat is een postzegelbestemmingsplan en geldt hiervoor dezelfde rechtsbescherming als voor een 'gewoon' bestemmingsplan.	Een postzegelbestemmingsplan is een bestemmingsplan met een plangebied van beperkte omvang. Voor een postzegelbestemmingplan geldt dezelfde mate van rechtsbescherming als voor een regulier bestemmingsplan. Op beide plannen is dezelfde procedure van toepassing.	Nee
d.	De hooibergwoning krijgt een piramidevorm en –dak. Wijkt dit niet teveel af van de gangbare 'standaarden' en zal daardoor minder interesse voor de woning bestaan?	Het stedenbouwkundig concept dat is neergelegd in het bestemmingsplan bestaat uit de inrichting van het perceel als een agrarisch bouwperceel. Dit houdt in dat de woningen bestaan uit een boerenwoning als hoofdgebouw en 4 woningen in de bijgebouwen, bestaande uit een hooiberg (1 woning) en een boerenschuur (3 woningen). In het beeldkwaliteitsplan is gemotiveerd dat de bebouwing zich op deze wijze voegt in de kleinschalige structuur van het buurtschap Vrouwentroost en in de lintbebouwing van de Kudelstaartseweg, waarbij de cultuurhistorische context van de locatie tot uitdrukking wordt gebracht. Van de initiatiefnemer is vernomen, dat voldoende belangstelling bestaat voor de 5 woningen.	Nee
e.	De hooibergwoning is gesitueerd naast de tuin van inspreker, waardoor er inkijk in de tuin ontstaat. In de regel worden woonhuizen in een lint meer recht naast elkaar gebouwd. Ook in dit geval acht inspreker dat wenselijker.	De woningen in het lint langs de Kudelstaartseweg staan niet recht naast elkaar. Er is juist sprake van veel variatie. Het stedenbouwkundig concept voegt zich goed in de bestaande lintbebouwing. Het bouwvlak, waarbinnen de hooibergwoning moet worden gebouwd, ligt aan de westzijde daarvan op ca. 3,50 meter	Nee

		vanaf de perceelgrens en aan de oostzijde op ca. 2,8 meter. De kortste afstand van het bouwvlak tot aan de woning van inspreker is ca. 8,5 meter. De naar de tuin van inspreker gerichte gevel van de te bouwen woning wordt niet de voorgevel. De uiteindelijke verschijningsvorm van de woning en dan met name de indeling van de naar de tuin van inspreker gerichte gevel zal bepalen in welke mate inkijk in de tuin van inspreker ontstaat. Een erfafscheiding zal de inkijk vanuit de begane grond van de hooibergwoning (volledig) beperken, maar vanaf de 1^e verdieping zal inkijk in de tuin naar verwachting mogelijk zijn. Deze mate van inkijk vanuit de hooibergwoning in de tuin van inspreker achten wij niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige inbreuk op de privacy van inspreker.	
f.	Inspreker heeft liever niet dat naast zijn woning parkeerplaatsen worden gecreëerd voor de nieuw te bouwen woningen. Het parkeren is nu al een probleem.	Naast de woning van inspreker worden geen parkeerplaatsen gecreëerd. Het parkeren voor de nieuw te bouwen woningen dient te worden opgelost op het eigen terrein van de woningen.	Nee
g.	In paragraaf 5.1.2 wordt gesproken over "naar olie geurende, licht verontreinigde oliegrond". Is de grond licht verontreinigd met olie of ook met andere substanties? Wordt die grond verwijderd?	Doel van de bodemonderzoeken is het kunnen vaststellen van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In dit geval betreft het een woonbestemming. Uit de bodemonderzoeken is komen vast te staan dat de grond t.p.v. de voormalige tankkuil weliswaar licht naar olie geurt (tijdens de bemonstering), maar dat de meetwaarden niet duiden op onaanvaardbare risico's. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt daarom positief ingeschat. Het is niet verplicht om de grond te verwijderen. Eén van de geplande woningen is geprojecteerd op de locatie waar de tankkuil was gelegen. Het is aannemelijk dat een groot deel van de grond bij de bouw van deze woning (bouwkuip) zal worden ontgraven. In dat geval moet de grond worden afgevoerd naar een erkende verwerker.	Nee