



Nota van Beantwoording Zienswijze & Staat van Wijzigingen

Beantwoording van ontvangen zienswijze op het

Ontwerpbestemmingsplan ‘Herziening Kudelstaart op onderdelen – Kudelstaartseweg 67-73’

Aalsmeer, juli 2018

Wijze van beantwoording

Deze nota van beantwoording wordt gehanteerd voor de beantwoording van de ontvangen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Herziening Kudelstaart op onderdelen – Kudelstaartseweg 67-73".

Van 8 december 2017 tot en met 18 januari 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is van een omwonende een zienswijze ontvangen.

De ontvangen zienswijze wordt hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de reactie, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld.

De inhoud van de zienswijze wordt puntsgewijs behandeld en weergegeven in een tabel. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de punten uit de zienswijze 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.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze	Plan-aanpassing
1.	<u>Dhr. A. de Raat, Kudelstaartseweg 77 (Brief ontvangen 18 januari 2018)</u>		
a.	Adressant kijkt in beginsel positief tegen de bebouwingsplannen aan.	Waarvan akte.	Nee
b.	Adressant kan zich niet geheel vinden in de Nota van Beantwoording, die mede is opgesteld naar aanleiding van de door hem ingediende inspraakreactie. Daarom brengt hij zijn zienswijze, waarvan de inhoud niet sterk afwijkt van de inhoud van de eerdere inspraakreactie, schriftelijk naar voren.	Nu de inhoud van de zienswijze op hoofdlijnen overeenkomt met de inhoud van de inspraakreactie, beperken wij ons in deze Nota van Beantwoording tot een bespreking van de nieuwe argumenten.	
c.	Ten aanzien van de uitgangspunten voor de hooibergwoning pleit adressant er voor om verder te kijken dan de waan van de dag en daarom ruimere, passende, bebouwingsmogelijkheden voor deze woning op te nemen.	Zoals wij, naar aanleiding van de inspraakreactie, hebben toegelicht bestaat het stedenbouwkundig concept, dat is neergelegd in het bestemmingsplan, uit de inrichting van het perceel als een agrarisch bouwperceel. 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. De wijze waarop het bouwplan planologisch wordt geïntegreerd in de omgeving is dan ook niet ingegeven door de waan van de dag. De bebouwingsmogelijkheden voor de betreffende woning achten wij niet beperkt. Het bouwvlak is ongeveer 90 m2. Juist vanwege de vele vergunningsvrije bebouwingsmogelijkheden op grond van landelijke regelgeving, hebben wij er voor gekozen om in het bestemmingsplan geen extra bebouwingsmogelijkheden te creëren.	Nee
c.	De hooibergwoning is gesitueerd naast de tuin van adressant, waardoor er inkijk in de tuin ontstaat en daardoor sprake is van een onevenredige inbreuk op zijn privacy. De inspraakreactie wordt op dit punt afgedaan met de tekst "in het lint langs de Kudelstaartseweg staan de woningen niet recht naast elkaar".	In de Nota van beantwoording betreffende de inspraak is onder punt 2.e. ingegaan op dit punt van de reactie. In dat kader is niet volstaan met de door adressant aangehaalde enkele zin. Voor ons standpunt verwijzen wij dan ook naar de eerdergenoemde Nota van Beantwoording. In overleg met de initiatiefnemer is besloten om het bouwvlak voor de hooibergwoning in dit bestemmingsplan te laten vervallen, omdat het, nog los van het antwoord op de vraag of dit stedenbouwkundig wenselijk is, niet zonder meer mogelijk is om het bouwvlak in de richting van de Kudelstaartseweg te verschuiven. Alsdan is nieuw akoestisch onderzoek nodig naar de hoogte van de geluidbelasting op	Ja

		de gevels van de hooibergwoning. De initiatiefnemer wenst zo spoedig mogelijk met de bouw van de overige 4 woningen te kunnen aanvangen en beoogt met het nu laten vervallen van de hooibergwoning de bestaande maatschappelijke weerstand tegen het plan weg te nemen. Op dit moment wordt immers volledig aan de ingebrachte zienswijze tegemoetgekomen. In de op handen zijnde herziening van het bestemmingsplan voor Kudelstaart, waarin het onderhavige plangebied wordt opgenomen, kan worden beoordeeld of, en zo ja op welke wijze, het bewuste bouwvlak alsnog wordt toegekend.	
d.	Adressant heeft liever niet dat naast zijn woning parkeerplaatsen worden gecreëerd voor de nieuw te bouwen woningen. Het parkeren is nu al een probleem. Blijkens de nota van beantwoording begrijpt hij dat verkeerd, maar hij zien een grote P naast zijn woning. Graag uitleg dus.	In paragraaf 2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de herontwikkeling van het perceel weergegeven en indicatief schematisch weergegeven in figuur 5. Een van de uitgangspunten is, dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Dat is in figuur 5 weergegeven met de letter P. In artikel 4.4.1 (Parkeernormen) van de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat het uiteindelijke bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.	Nee
e.	In paragraaf 5.1.2 wordt gesproken over "naar olie geurende, licht verontreinigde oliegrond". Uit de eerdere nota van beantwoording wordt niet duidelijk of kan worden gebouwd zonder afvoer van de grond.	Zoals in de eerdere Nota van Beantwoording is uiteengezet is, in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan, het doel van de bodemonderzoeken het kunnen vaststellen van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De conclusie is dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Hoewel het in beginsel niet verplicht is om de grond te verwijderen, is het aannemelijk dat bij de bouw van de woning, die is geprojecteerd op de licht verontreinigde grond, die grond zal worden ontgraven. In dat geval moet de grond worden afgevoerd naar een erkende verwerker. In de uitvoeringsfase van het bestemmingsplan zal derhalve blijken of de grond ook daadwerkelijk wordt verwijderd en afgevoerd. Dit komt aan de orde bij de behandeling van de aan te vragen omgevingsvergunning voor de bouw van de woning(en).	Nee

Staat van Wijzigingen

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

Verbeelding

- Het bouwvlak voor de hooibergwoning is van de verbeelding verwijderd.