



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr

Datum B&W-besluit 28 februari 2023

Voor de vergadering van raad d.d.

20 april 2023

Portefeuillehouder wethouder mr. L.B. Kabout

Afdeling Stedelijke ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)

R. Frusch

4600

r.frusch@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie

op

- Beeldvormende commissie 21 maart 2023
- Oordeelsvormende commissie 4 april 2023

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Kudelstaart- Westeinderhage, aanvullende welstandscriteria

Gevraagd besluit

1. om over de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen te besluiten overeenkomstig bijgevoegde Nota van Beantwoording en Staat van Wijzigingen;
2. bestemmingsplan 'Kudelstaart- Westeinderhage, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358. 0358.20A-VG01, gewijzigd vast te stellen conform onderhavig raadsvoorstel;
3. op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie BGT met datum 11 juni 2020;
5. om aanvullende welstandscriteria, zoals opgenomen in het document 'Beeldkwaliteitsplan Westeinderhage' vast te stellen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

De herontwikkeling van een in ongebruik geraakt voormalig glastuinbouwgebied voor de bouw van maximaal 267 woningen.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het bestemmingsplan 'Kudelstaart op onderdelen' moet ter plaatse van de projectlocatie worden herzien. Het bestemmingsplan en de aanvullende welstandscriteria zijn gereed om ter vaststelling te worden aangeboden aan de raad

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ontwikkeling

Aanleiding

Aan de westzijde van Kudelstaart wordt het woningbouwplan "Westeinderhage" ontwikkeld. De planontwikkeling voor de locatie kent een lange voorgeschiedenis. Al in 2001 is Westeinderhage, voormalig tuinbouwgebied, in de 'Gebiedsvisie Aalsmeer 2020' aangemerkt als inbreidingslocatie voor woningbouw. In 2002 is het plangebied door een vastgoedonderneming verworven en zijn er plannen gemaakt om de locatie te transformeren naar een woningbouwlocatie. Met dat gedachtegoed zijn de tuinbouwkassen die op de percelen stonden in 2006 gesloopt. Maar na het faillissement van de vastgoedonderneming is het plan stil komen te liggen en is de locatie sindsdien in gebruik

genomen als weiland. Door de daaropvolgende vastgoedcrisis kwam de woningmarkt ook min of meer tot stilstand. Westeinderhage is als woningbouwlocatie tijdelijk buiten beeld geraakt. Nadat het einde van de crisis eindelijk weer in zicht kwam is in 2016 in overleg met de gemeente door een nieuwe vastgoedonderneming geïnventariseerd op welke wijze de locatie tot ontwikkeling kon worden gebracht. Hiervoor zijn in 2017 twee participatiebijekomsten georganiseerd om de direct omwonenden en belanghebbenden over de planontwikkeling en het planproces te informeren. De inventarisatie is met het opstellen van een ontwerpstartnotitie in 2018 afgerond. Na een inspraakperiode is er een aangepaste ontwerpstartnotitie gemaakt die eind 2019 door de gemeenteraad unaniem is vastgesteld. Bij raadsbrief van 15 september 2020 is de raad geïnformeerd over een aantal aanpassingen t.o.v. de startnotitie, die op wens van de raad zijn doorgevoerd.

Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van woningbouw (maximaal 267 woningen en bijbehorende voorzieningen) in Westeinderhage. Het plangebied vormt één van de laatste grotere inbreidingslocaties in Kudelstaart. Hier kan nog een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de invulling van de lokale behoefte aan woningen voor de toekomstige inwoners van Kudelstaart/Aalsmeer en haar directe omgeving. Er is in Kudelstaart/Aalsmeer immers nog steeds een groot tekort aan woningen. Met dit plan kan in een deel van deze behoefte worden voorzien.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 december 2021 tot en met 27 januari 2022 gelijktijdig met het ontwerpexploitatieplan en het concept beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn van terinzagelegging zijn 13 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan en 1 zienswijze op het ontwerpexploitatieplan. Voor de beantwoording van deze zienswijzen, die op onderdelen aanleiding hebben gegeven tot wijzigingen in het bestemmingsplan, wordt korthedshalve verwezen naar de Nota van Beantwoording zienswijzen. Ook ambtshalve bestaat er aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Inmiddels is op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wro het kostenverhaal verzekerd doordat met alle eigenaren in het gebied een anterieure overeenkomst is gesloten en daarmee vaststelling van het exploitatieplan niet meer nodig is. Voor de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de Staat van Wijzigingen.

Tijdens de behandeling van het vast te stellen bestemmingsplan d.d. 13 september 2022 heeft de oordeelsvormende commissie Ruimte gevraagd om een second opinion verkeersonderzoek ontsluiting Westeinderhage. Het betreffende onderzoek is uitgevoerd door De Baan Verkeersadvies (zie www.aalsmeer.nl, commissie Ruimte oordeelsvormend d.d. 17 januari 2023, onder agenda-punt 5, De Baan Verkeersadvies, 19 december 2022 rapportnummer P2236R01/D1). In de second opinion is een quick scan uitgevoerd naar de verkeersafwikkeling van de ontsluiting van de nieuwe woningen. Hieruit kwam naar voren dat de eerder voorgestelde oplossing met een gelijkwaardig kruispunt, mogelijk niet voldoende capaciteit heeft om het verkeer op een goede manier af te wikkelen. Daarom heeft Goudappel ten behoeve van de planontwikkeling en naar aanleiding van de second opinion een aanvullend, actualiserend onderzoek verricht. In dit onderzoek (Goudappel, 20 februari 2023, 014115.20230214.N2.03 is in detail ingegaan op de ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling Westeinderhage op de Bilderdammerweg. Daarbij is uitgegaan van de laatste inzichten qua ontwikkeling en inrichting van de Bilderdammerweg. Ook uit de nieuwe berekeningen blijkt dat er geen problematiek wordt verwacht bij de verkeersafwikkeling als gevolg van de planontwikkeling Westeinderhage. Alle gemeten verliestijden en wachtrijlengtes vallen ruim binnen de geldende grenswaarden en is de conclusie dat het bestemmingsplan qua verkeersafwikkeling dus uitvoerbaar is. De eindconclusie uit de second opinion van De Baan Verkeersadvies dat de voorgestelde nieuwe inrichting met de ontsluiting van Westeinderhage als viertakskruispunt niet de meest optimale oplossing, maar wel de enige haalbare, veilige en realistische, uitvoerbare oplossing is wordt in het rapport van Goudappel bevestigd. Het onderzoek van Goudappel wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan en maakt daar onderdeel van uit. T.o.v. het eerdere collegebesluit en raadsvoorstel d.d. 12 juli 2022, worden aanvullend de volgende wijzigingen t.a.v. het bestemmingsplan aan de raad voorgesteld:

- De notitie stikstof is geactualiseerd, n.a.v. de inwerkingtreding op 26 januari jl. van de nieuwe AERIUS- calculator 2023 (waarmee verplicht gerekend moet worden);
- Het nieuw te realiseren fietspad (de zogeheten voorkeursvariant 4) voor zover liggend in het plangebied Westeinderhage is positief bestemd door de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied' ter hoogte van de ontsluiting op de Bilderdammerweg op de verbeelding aan te passen. Dat neemt overigens niet weg dat voor het resterende deel nog een separate omgevingsvergunning moet worden doorlopen, omdat deze niet past in het voor dat deel geldende bestemmingsplan 'Kudelstaart 2020'. Indien de in het bestemmingsplan voorgestelde ontsluiting door de raad wordt vastgesteld, dan is de verwachting dat de omgevingsvergunning voor dit fietspad in Q3/Q4 2023 kan worden verleend.

Het volledige overzicht van de ambtshalve voorgestelde wijzigingen is, inclusief de hierboven vermelde aanpassingen, opgenomen in de Staat van Wijzigingen.

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn nu gereed om ter vaststelling te worden aangeboden aan de gemeenteraad. Het bestemmingsplan biedt na inwerkingtreding het actueel juridisch-planologisch kader voor de gewenste ontwikkeling van het Westeinderhage. Het beeldkwaliteitsplan geeft kaders voor de gewenste beeldkwaliteit en fungeert als welstandskader voor dit gebied.

Argumenten

1. Het bestemmingsplan past grotendeels binnen de gestelde kaders van Startnotitie en Raadsbrief

Ten behoeve van de ontwikkeling is een startnotitie opgesteld, die op 12 december 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. Aanvullend zijn op wens van de raad aanpassingen in het stedenbouwkundige plan doorgevoerd, waarover de raad bij brief van 15 september 2020 is geïnformeerd. Het bestemmingsplan is in lijn met de uitgangspunten van Startnotitie en Raadsbrief. Qua maximaal toegestane bouwlagen voor een appartementengebouw en de beoogde verkeersontsluiting wijkt het bestemmingsplan af van de gestelde kaders. Zie verder onder kanttekeningen.

2. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Voor het besluit tot het vaststellen van een bestemmingsplan vereist de wet dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Uit de bij het bestemmingsplan behorende toelichting en onderzoeken blijkt dat er geen milieu(technische) en/ of ruimtelijke bezwaren zijn tegen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er 13 zienswijzen ingediend, die op onderdelen aanleiding hebben gegeven tot aanvullingen in het bestemmingsplan. Voor de inhoudelijke beoordeling van de zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de Nota van Beantwoording. Ook worden er ambtshalve wijzigingen voorgesteld, die zijn opgenomen in de Staat van Wijzigingen. Naar aanleiding van de behandeling in de oordeelsvormende commissie Ruimte d.d. 13 september 2022 heeft Goudappel een aanvullend en actualiserend verkeersonderzoek uitgevoerd, waarin wordt bevestigd dat met de in het bestemmingsplan vastgelegde (kruispunt)ontsluiting het verkeer op een goede en veilige manier afgewikkeld kan worden. Het bestemmingsplan is nu gereed om ter vaststelling te worden aangeboden aan de raad.

3. De ontwikkeling vergroot de woningvoorraad in Aalsmeer met circa 267 woningen

Met het realiseren van deze woningen wordt er een bijdrage geleverd aan de huisvestingsvraag van woningzoekenden in Aalsmeer en de regio en wordt de leefbaarheid van het gebied verbeterd. Een verwaarloosd verrommeld voormalig kassengebied wordt gesaneerd en wordt vervangen door woningen. Voor deze herontwikkeling is een minimaal percentage aan sociale huurwoningen overeengekomen, die conform de Doelgroepenverordening geborgd zijn in de regels van het bestemmingsplan.

4. Er hoeft geen m.e.r.-procedure gevolgd te worden, want het project leidt niet tot 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'.

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r) is vereist dat voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r- beoordeling aan de orde is, door initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie wordt

opgesteld. Het bestemmingsplan is een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een aanmeldingsnotitie opgesteld, die is opgenomen als bijlage 10 in de bijlagen bij de toelichting. Doel van de aanmeldingsnotitie is om op een objectieve wijze informatie te geven over de milieugevolgen van de voorgenomen ontwikkeling. Uit de aanmeldingsnotitie blijkt dat het niet noodzakelijk is een m.e.r.-procedure te doorlopen omdat de voorgestane ontwikkeling geen 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu' met zich brengt.

5. Voor het bestemmingsplan is een specifiek welstandskader opgesteld

Voor het bestemmingsplan is ook concept beeldkwaliteitsplan opgesteld met welstandscriteria. Dit document dient als aanvulling op de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan dient daarmee als welstandskader voor de ontwikkelingen in 'Westeinderhage'. Aanvragen omgevingsvergunning zullen aan het beeldkwaliteitsplan worden getoetst. Het concept-beeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties ingediend. Het beeldkwaliteitsplan is ambtshalve geactualiseerd. Het gaat om de actualisatie van tekeningen. Verder is op blz. 54 de toegestane bouwhoogte voor erfafscheidingen in lijn gebracht met de mogelijkheden van het bestemmingsplan (2 meter).

6. Het kostenverhaal is verzekerd

Met alle particuliere grondeigenaren in het exploitatiegebied is een anterieure overeenkomst tot kostenverhaal voor de ontwikkeling van het gehele bestemmingsplangebied gesloten. Hiermee is het kostenverhaal op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wro verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Omdat ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan de gemeente nog niet met alle particuliere grondeigenaren een anterieure overeenkomst gesloten had, was ter zekerstelling van het gemeentelijke kostenverhaal tevens een ontwerpexploitatieplan opgesteld. Tegen het ontwerpexploitatieplan is 1 zienswijze ingediend. De ingekomen zienswijze is opgenomen in de Nota van Beantwoording zienswijzen.

Kanttekeningen

1. *Het bestemmingsplan wijkt op onderdelen af van de Startnotitie en de aanpassingen zoals weergegeven in de Raadsbrief*
 - In de Startnotitie wordt i.r.t. de proefverkaveling opgemerkt 'dat een vrijstaand appartementengebouw met een bouwhoogte van 6 bouwlagen wordt gerealiseerd'. In het bestemmingsplan is voor het betreffende appartementengebouw een bouwhoogte van 22 meter opgenomen (met een lokale verhoging tot 22,5 m in verband met de realisatie van een liftschacht). Uitgaande van een hoogte van 4 m voor de plint en 3 m voor de bovenliggende verdiepingen brengt een hoogte van 7 bouwlagen met zich. Deze aanpassing moet worden gezien in samenhang met onderdelen 1 (het toevoegen van meer appartementen) en 4 (enige ruimte creëren in het uitgeefbaar terrein) van de raadsbrief van 15 september 2020. In de bijlage bij de raadsbrief is te zien dat het aantal appartementen (koop/huur) is toegenomen van 35 naar 40. Dit heeft t.o.v. de proefverkaveling in de startnotitie geleid tot een appartementengebouw met de hiervoor vermelde hoogte van 22 meter.
 - In de Startnotitie wordt voor de ontsluiting van het autoverkeer het doortrekken van de Gravin Aleidstraat als optie genoemd. Bij de verdere planuitwerking is (tevens in de startnotitie) opgenomen de aansluitpunten van Westeinderhage op de Bilderdammerweg zodanig vorm te geven dat sprake is van een volwaardige kruising in plaats van T-ontsluitingen relatief kort op elkaar. In de definitieve plannen is de ontsluiting van het plangebied dan ook gesitueerd bij het bestaande kruispunt Geerland/Bilderdammerweg. Deze keuze is gemaakt omdat het in het kader van de verkeersveiligheid niet wenselijk is om twee T-kruispunten kort achter elkaar te hebben. Een volwaardig kruispunt bevordert de verkeersveiligheid. De ontsluiting ter hoogte van het Geerland is in dit bestemmingsplan juridisch- planologisch geborgd. De ontsluiting ter hoogte van het Geerland is overigens ook al opgenomen op de verkaveling in bijlage 1 waar de raad op 15 september 2020 is geïnformeerd over aanpassingen in het stedenbouwkundige plan. Het verplaatsen van het
-

kruispunt naar de Gravin Aleidstraat is ook niet inpasbaar, omdat deze door bestaande groenstructuren en bebouwing heen zou moeten om het kruispunt te realiseren.

- In de startnotitie wordt voor grondgebonden woningen als uitgangspunt 2 bouwlagen en een kap genomen. Een beperkt aantal woningen binnen de bestemming W-3 wordt plat afgedekt. Voor deze percelen is een maximale bouwhoogte van 11 m opgenomen. De reden hiervoor is dat de beëindiging van de rijen met een hoekwoning met een plat dak een fraaiere stedenbouwkundige beëindiging is dan de woning met een kap doorzetten.

2. *Voor een aantal woningen gelden nadere voorwaarden voordat zij in gebruik kunnen worden genomen.*

In de directe nabijheid van het plangebied ligt een autospuiterij aan de Herenweg 51. Uit de onderzoeken die t.b.v. het bestemmingsplan zijn verricht blijkt een aantal geprojecteerde woningen in die directe nabijheid invloed van geur en geluid als gevolg van deze bedrijfsactiviteiten kan ondervinden. Om voor deze woningen in de toekomst een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen is in de regels van het bestemmingsplan een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen, die kortheidshalve inhoudt dat de betreffende woningen pas in het gebruik kunnen worden genomen na het treffen van akoestische maatregelen (een suskast op de inrichting of een geluidscherm) en/of de realisatie van een koolfilter). De ontwikkelaar is hiermee bekend en draagt dit risico.

Financiën

Voor de onderhavige ontwikkeling is de gemeente op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om een exploitatieplan vast te stellen tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten, op grond waarvan de gemeente een grondexploitatie heeft vastgesteld. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en is een exploitatieplan daarom niet noodzakelijk.

In de gemeentelijke grondexploitatie Westeinderhage, behorende bij de voorbereiding en uitvoering van het bestemmingsplan Westeinderhage, is rekening gehouden met de verschuldigde exploitatiebijdragen voortkomend uit de anterieure overeenkomst, waarover de gemeente met de particuliere grondeigenaar overeenstemming heeft en die in 2021 is ondertekend. Deze exploitatiebijdragen zijn voor de gemeentelijke planvoorbereiding en –begeleiding, ontsluiting van het plangebied en een bijdrage op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Nota bovenwijkse voorzieningen Aalsmeer 2020. Daarnaast is voorzien in een marktconforme grondverkoop en –levering van de gemeentelijke eigendommen benodigd voor de ontwikkeling van het plangebied. Dit grondeigendom van de gemeente wordt als zodanig aan de particuliere grondeigenaar marktconform verkocht en geleverd, indien dit grondeigendom nodig is voor realisatie van de bestemmingen.

De gemeentelijke grondexploitatie wordt in de reguliere planning & control cyclus geactualiseerd naar de huidige stand van zaken.

Communicatie

Diegene die een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan en/ of- ontwerpexploitatieplan naar voren heeft gebracht zal schriftelijk in kennis worden gesteld van de datum commissie- en Raadsbehandeling, alsmede van de (concept) Nota van Beantwoording. Na besluitvorming door de raad zal het vastgestelde bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt door publicatie in het Gemeenteblad en de Nieuwe Meerbode. Daarnaast zal het bestemmingsplan digitaal beschikbaar worden gesteld via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de website van de gemeente Aalsmeer. De analoge versie zal ter inzage worden gelegd in het gemeentehuis van Aalsmeer.

Procedure

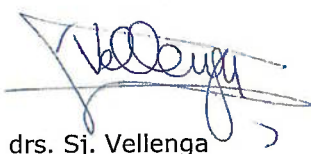
Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden rechtstreeks beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Bij de voorzitter van de Afdeling kan tegelijkertijd, naast het indienen van beroep, een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. In dat geval treedt het besluit van de gemeenteraad pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan Kudelstaart- Westeinderhage
 - Nota van Beantwoording zienswijzen en Staat van Wijzigingen
 - Concept beeldkwaliteitsplan
 - Definitief beeldkwaliteitsplan
 - Raadsvoorstel
-

de secretaris,



drs. Sj. Vellenga

de burgemeester,



mr. G.E. Oude Kotte

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard	
Gewijzigd aanvaard	
Verworpen	

RAADSBSLUIT

Besluit

1. om over de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen te besluiten overeenkomstig bijgevoegde Nota van Beantwoording en Staat van Wijzigingen;
2. bestemmingsplan 'Kudelstaart- Westeinderhage, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358. 0358.20A-VG01, gewijzigd vast te stellen conform onderhavig raadsvoorstel;
3. op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie BGT met datum 11 juni 2020;
5. om aanvullende welstandscriteria, zoals opgenomen in het document 'Beeldkwaliteitsplan Westeinderhage' vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 april 2023

De plv. griffier,

drs. O.F. Maheijssen

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte



Gemeente Aalsmeer

Nota van Beantwoording geanonimiseerd

Beantwoording van ingekomen zienswijzen op het

*Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp- exploitatieplan Kudelstaart -
Westeinderhage*

Aalsmeer, juli 2022

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Kudelstaart - Westeinderhage heeft van 17 december 2021 tot en met 27 januari 2022 gelijktijdig met het ontwerpexploitatieplan voor eenieder ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn er 13 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Zienswijze 7 is ingediend door een gemachtigde en medeondertekend door 92 bewoners. Tegen het ontwerpexploitatieplan is 1 zienswijze ingediend. Ook heeft het concept beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen, waar middels een inspraakreactie op kon worden gereageerd. Er zijn hierop geen inspraakreacties ingediend.

Wijze van beantwoording

De ingediende zienswijzen zijn hierna weergegeven. Zienswijzen 1 tot en met 13 zien op het ontwerpbestemmingsplan. Daarna volgt de beantwoording van de enige tegen het ontwerpexploitatieplan ingekomen zienswijze. 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 voorstel met indien van toepassing een korte toelichting daarop. De indiener ontvangt het totaaloverzicht inclusief eventuele bijlagen. Voor de vragen die zien op het onderdeel verkeer is door Goudappel een separate notitie opgesteld, die onderdeel uitmaakt van deze Nota van Beantwoording (Goudappel, 21 april 2022, kenmerk 012082.20220331.N1.04) en waarnaar in de beantwoording enkele malen naar wordt verwezen. Zienswijze 9 heeft aanleiding geeft o.a. aanleiding tot aanpassing van paragraaf 6.4 van de toelichting. De voorgestelde tekst is opgenomen in de bijlage Waterparagraaf.

Ingediende reactie	Beantwoording reacties per punt	Aanpassen
Zienswijze 1		
Wij zijn de toekomstige bewoners van een woning aan de Stuurboordstraat. De woningen die achter de Stuurboordstraat in Westeinderhage gebouwd worden hebben een maximale bouwhoogte van 11 meter, terwijl de woningen aan de Stuurboordstraat een maximale bouwhoogte hebben van 8 meter. Wat is de reden van verschil in bouwhoogte en is er een mogelijkheid dat dit wordt aangepast? Verzocht wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door het aanpassen van de maximale bouwhoogte.	De bestaande woningen aan de Stuurboordstraat, kennen, afhankelijk van de exacte locatie, op grond van het bestemmingsplan Kudelstaart 2020 wisselende maximale bouwhoogtes van 8 of 9 meter. Op grond van de vastgestelde startnotitie voor Westeinderhage geldt als uitgangspunt dat grondgebonden maximaal 2 bouwlagen + kap hoog mogen zijn. De maatvoering van de hier bedoelde grondgebonden woningen, met een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 11 of 11,5 m, voldoet hieraan. De afstand tussen deze geprojecteerde woningen en de bestaand woningen aan de Stuurboordstraat bedraagt ongeveer 25 m. Een dergelijke hoogtemaat voor de nieuwbouw is mede gelet op deze afstand aanvaardbaar, ook omdat de bebouwing in het plangebied een verbetering van de stedenbouwkundige situatie betreft t.o.v. het voormalige in onbruik geraakte glastuinbouwgebied. Privacy en het uitzicht van de omwonenden door de bouwmogelijkheden worden,	Nee

	mede gelet op de afstand tussen de bestaande bebouwing en de beoogde nieuwbouw en de bouw mogelijkheden o.g.v. het vigerende bestemmingsplan niet onaanvaardbaar aangetast. Er is geen aanleiding tot aanpassing van de bouwhoogte van de nieuwbouwwoningen.	
--	--	--

Ingediende reactie	Beantwoording reacties per punt	Aanpassen
Zienswijze 2		
Als direct aanwonende van het plan Westeinderhage spreekt de door u beoogde woningbouw tussen Bilderdammerweg en Herenweg zeer tot de verbeelding. Wij wonen aan de Herenweg en onze achtertuin grenst niet alleen aan het bouwplan Westeinderhage maar ook aan de ophanden zijnde nieuwbouw van Eigen Haard aan de Bilderdammerweg. De grond is in eigendom van de families. Al sinds de vorige projectontwikkelaar Phanos de bouwgrond verwierf zijn wij in gesprek geweest om ons perceel ter grootte van 2.280 m2 bekend onder nr. D4279 mee te laten ontwikkelen. Na overname door Van Omme & De Groot zijn er nog steeds gesprekken geweest met afgevaardigden van genoemd projectontwikkelaar. Sinds 2017 zijn er ook enkele gesprekken met de gemeente geweest om woningbouw op ons perceel te realiseren. In het voorlaatste ontwerp van Westeinderhage was er een weg als ontsluiting gepland ter hoogte van Bilderdammerweg 32. Uit verkeersveiligheidsoverwegingen bleek dat niet haalbaar en is in het nieuwste plan alleen een fietspad als ontsluiting getekend. De vraag is nu of het ontsluitende fietspad vanuit het plan Westeinderhage als rijweg verlengd kan worden tot het perceel D 4279 zodat er ontsluiting hiervan gerealiseerd kan worden. In deze tijd van woningnood kan het toch niet waar zijn dat een braak liggend terrein niet ontsloten kan worden,	Er kan bij de vaststelling van dit bestemmingsplan alleen rekening worden gehouden met ruimtelijke ontwikkelingen, die tijdig kenbaar zijn gemaakt, voldoende concreet zijn en waarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid is onderzocht, bijvoorbeeld t.a.v. de stedenbouwkundige invulling, uitvoerbaarheid van het initiatief t.a.v. milieuonderzoeken/ruimtelijke effecten en waarvan het gemeentelijke kostenverhaal zeker is gesteld. Momenteel is onvoldoende duidelijk welke ontwikkeling op het door indiener zienswijze bedoelde perceel door hem wordt beoogd en – indien deze ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht – welke wijze van ontsluiting daar het beste bij zou passen. Gesteld dat een nieuwe ontwikkeling in de toekomst ruimtelijk aanvaardbaar is, dan kan die t.z.t. via een separate planologische procedure mogelijk worden gemaakt.	Nee

temeer omdat er ooit in een gemeenteraadsvergadering geopperd is zoveel mogelijk aanliggende percelen bij Westeinderhage te betrekken. Voor de beeldvorming is onderstaande tekening bijgevoegd waarop het betreffende perceel in rood staat aangeduid.



Ingediende reactie	Beantwoording reacties per punt	Aanpassen
Zienswijze 3		
1. Indiener vindt gelet op het advies van de provincie, de hoogte van 7 bouwlagen niet passend in het dorpse karakter van de Herenweg. <i>“Gezien de bijzondere ligging zou je hier naar een iets lagere dichtheid toe moeten. De commissie kijkt daarbij vooral naar de centraal gelegen hoogbouw met 6 tot 7 lagen. Voor een wijk met een dorpse sfeer is dit een wel erg stedelijke oplossing die, vooral gezien vanaf de Herenweg, een behoorlijke impact heeft op de omgeving’.</i> Het verweer van de gemeente naar de provincie is onacceptabel en ongefundeerd. Dit past absoluut niet in deze context van dit plan. Een gebouw van deze hoogte past niet op deze locatie en daarom vraagt indiener deze aan te passen naar 4 bouwlagen zoals	In het kader van het bestuurlijke vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de ARO van de Provincie. De ARO heeft aangegeven zich in hoofdlijnen in de opzet van het stedenbouwkundige plan te kunnen vinden, en heeft daarbij een aantal adviezen gegeven die de kwaliteit van het plan verder kunnen verbeteren, o.a. ten aanzien van de hoogte van het appartementengebouw. N.a.v. dit ARO- advies is door het college een reactie opgesteld, die als bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Voor zover hier van belang is aangegeven dat de hoogte van 6 tot 7 bouwlagen zich goed met de schaal en maat van de onbebouwde kern tot 7 bouwlagen verhoudt. Rondom staat dit gebouw op voldoende afstand van de belendende bebouwing, waarmee hinder door slagschaduw en inkijk tot een minimum is beperkt. Het gebouw neemt een afstand in van circa 180 meter gemeten vanaf de Herenweg. Door deze afstand blijft de impact van dit appartementengebouw op de belevingskwaliteit gezien vanaf de Herenweg uiterst gering. Daarnaast is het plangebied van Westeinderhage ten opzichte van de Herenweg als	Nee

"de Spil" aan de Stuurboordstraat. Dit past veel beter in deze omgeving.	waterkerende dijk aanzienlijk lagergelegen. De ruimtelijke impact van het appartementengebouw vanaf de Herenweg is daarmee aanvaardbaar.	
2. Door de hoogte van het appartementengebouw wat recht achter onze woning komt verliezen wij onze privacy. Vanuit de woningen is er direct inkijk in onze tuin, ook hiervoor geldt dat wanneer deze lager word uitgevoerd word dit als veel minder storend word ervaren.	De afstand van het betreffende gebouw tot het perceel van indiener zienswijze bedraagt ongeveer 100 m en tot de woning ongeveer 140 m. Niet valt in te zien hoe gelet op een dergelijke afstand sprake kan zijn van een verlies van privacy. De bestaande woningen binnen die lintbebouwing liggen daarbij op veel kortere afstanden van elkaar dan de afstand tussen het geprojecteerde woongebouw en het perceel van indiener zienswijze.	Nee
3. Wij zullen in onze tuin nadelige gevolgen ervaren door de schaduw werking van het appartementengebouw, wanneer deze lager word uitgevoerd is er minder schaduwwerking.	Gelet op de afstand tussen het betreffende gebouw en de tuin van indiener zienswijze is schaduwwerking uitgesloten.	Nee
4. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de afwatering van de bestaande dijksloot aan de Herenweg. Deze dijksloot watert af via onze percelen naar achtergelegen sloten welke in contact staan met de polder. In het huidige plan ontbreekt de koppeling tussen onze afwatering en het nieuwe plan. In een eerder plan (zie tekening hieronder) was er achter onze percelen een soort ringsloot welke deze afwatering wel waarborgt. 	De afwatering betreft een uitvoeringsaspect van het bestemmingsplan. In het kader van het bestemmingsplan is een watertoets opgesteld, die beoordeeld is door Waternet. Waternet heeft kunnen instemmen met de (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) aangepaste waterparagraaf (zie hiervoor ook de beantwoording bij zienswijze 9). Bij de verdere (civiel)technische uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de afwatering/koppeling van de dijksloot. Het waterschap is nauw betrokken bij de uitwerking.	Nee

	 Op bovenstaande afbeelding is te zien hoe afwatering/ aansluiting op de dijsloot in de uitvoering wordt beoogd, met nieuw open water en/ of via duikers (D). De tekening waar door indiener zienswijze naar wordt verwezen betrof een proefverkaveling uit de startnotitie. Deze indicatieve concept verkavelingsschets is als bijlage 1 bij deze Startnotitie gevoegd. Het doel van deze schets was onder andere om omwonenden meer inzicht te kunnen geven op de (mogelijke) uitwerking van het plangebied en daarmee wat er in hun directe woonomgeving zou kunnen gaan gebeuren. Benadrukt wordt dat de getoonde verkaveling geen blauwdruk voor de invulling van het plangebied is maar, gezien de verwachte looptijd van de realisatie, aan veranderingen onderhevig kan zijn, e.e.a. uiteraard wel binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan.	
5. Er wordt geen rekening gehouden met de bestaande percelen en de overgang naar de nieuwe percelen. Ook in de eerdere variant met de ringsloot word hier een natuurlijke	Een klein deel van de bedoelde omliggende percelen wordt op grond van het bestemmingsplan, gelet op de planverbeelding in combinatie met de regels, middels een ringsloot – die de bestemming Water heeft gekregen - gescheiden van het plangebied Westeinderhage.	Nee

overgang gecreëerd welke veel beter past in de nieuwe situatie.	Het overgrote deel zal worden gescheiden via een erfafscheiding tussen de achtertuinen, die binnen de Woonbestemming op deze gronden aan de achterzijde zijn toegestaan. De toegestane hoogte van erfafscheidingen aan de achterzijde van de percelen in Westeinderhage die grenzen aan percelen die zijn gelegen in het plangebied Kudelstaart 2020 is identiek. Deze mogen niet hoger dan 2 m zijn. Voor het overige gelden voor de overgangen tussen privepercelen als hiervoor bedoeld geen bijzondere voorwaarden. Wel gelden voor privepercelen die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied op basis van het beeldkwaliteitsplan nadere voorwaarden qua verschijningsvorm. Ten aanzien van de eerdere variant, waar een ringsloot op te zien is wordt verwezen naar de beantwoording hiervoor onder 4.	
---	---	--

Ingediende reactie	Beantwoording reacties per punt	Aanpassen
Zienswijze 4		
1. Indiener vindt gelet op het advies van de provincie, de hoogte van 7 bouwlagen niet passend in het dorpse karakter van de Herenweg. <i>“Gezien de bijzondere ligging zou je hier naar een iets lagere dichtheid toe moeten. De commissie kijkt daarbij vooral naar de centraal gelegen hoogbouw met 6 tot 7 lagen. Voor een wijk met een dorpse sfeer is dit een wel erg stedelijke oplossing die, vooral gezien vanaf de Herenweg, een behoorlijke impact heeft op de omgeving”</i> . Het verweer van de gemeente naar de provincie is onacceptabel en ongefundeerd. Dit past absoluut niet in deze context van dit plan. Een gebouw van deze hoogte past niet op deze locatie en daarom vraagt indiener deze aan te passen naar 4 bouwlagen zoals “de Spil” aan de Stuurboordstraat. Dit past veel beter in deze omgeving.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 onder 1, met dien verstande dat de afstand tot het perceel in dit geval ongeveer 170 m bedraagt en 210 m tot de woning van indiener zienswijze. Door deze afstand blijft de impact van dit appartementengebouw op de belevingskwaliteit gezien vanaf de Herenweg uiterst gering. Daarnaast is het plangebied van Westeinderhage ten opzichte van de Herenweg als waterkerende dijk aanzienlijk lagergelegen. De ruimtelijke impact van het appartementengebouw vanaf de Herenweg is daarmee aanvaardbaar.	Nee

2. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de afwatering van de bestaande dijksloot aan de Herenweg. Deze dijksloot watert af via onze percelen naar achtergelegen sloten welke in contact staan met de polder. In het huidige plan ontbreekt de koppeling tussen onze afwatering en het nieuwe plan. In een eerder plan was er achter onze percelen een soort ringsloot welke deze afwatering wel waarborgt.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 onder 4.	Nee
3. Er wordt geen rekening gehouden met de bestaande percelen en de overgang naar de nieuwe percelen. Ook in de eerdere variant met de ringsloot word hier een natuurlijke overgang gecreëerd welke veel beter past in de nieuwe situatie.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 onder 5.	Nee

Ingediende reactie	Beantwoording reacties per punt	Aanpassen
Zienswijze 5 (identiek aan zienswijze 4)		
1. Indiener vindt gelet op het advies van de provincie, de hoogte van 7 bouwlagen niet passend in het dorpse karakter van de Herenweg. <i>“Gezien de bijzondere ligging zou je hier naar een iets lagere dichtheid toe moeten. De commissie kijkt daarbij vooral naar de centraal gelegen hoogbouw met 6 tot 7 lagen. Voor een wijk met een dorpse sfeer is dit een wel erg stedelijke oplossing die, vooral gezien vanaf de Herenweg, een behoorlijke impact heeft op de omgeving”</i> . Het verweer van de gemeente naar de provincie is onacceptabel en ongefundeerd. Dit past absoluut niet in deze context van dit plan. Een gebouw van deze hoogte past niet op deze locatie en daarom vraagt indiener deze aan te passen naar 4 bouwlagen zoals “de Spil” aan de	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 onder 1, met dien verstande dat de afstand tot het perceel in dit geval ongeveer 140 m bedraagt en 170 m tot de woning van indiener zienswijze. Door deze afstand blijft de impact van dit appartementengebouw op de belevingskwaliteit gezien vanaf de Herenweg uiterst gering. Daarnaast is het plangebied van Westeinderhage ten opzichte van de Herenweg als waterkerende dijk aanzienlijk lageregelegen. De ruimtelijke impact van het appartementengebouw vanaf de Herenweg is daarmee aanvaardbaar.	Nee

Stuurboordstraat. Dit past veel beter in deze omgeving.		
2. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de afwatering van de bestaande dijksloot aan de Herenweg. Deze dijksloot watert af via onze percelen naar achtergelegen sloten welke in contact staan met de polder. In het huidige plan ontbreekt de koppeling tussen onze afwatering en het nieuwe plan. In een eerder plan was er achter onze percelen een soort ringsloot welke deze afwatering wel waarborgt.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 onder 4	Nee
3. Er wordt geen rekening gehouden met de bestaande percelen en de overgang naar de nieuwe percelen. Ook in de eerdere variant met de ringsloot word hier een natuurlijke overgang gecreëerd welke veel beter past in de nieuwe situatie.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 onder 5.	Nee

Ingediende reactie	Beantwoording reacties per punt	Aanpassen
Zienswijze 6		
1. Zie brief advocaat d.d. 11 januari 2019 als bijlage. Er is op dit moment geen overeenstemming met Van Omme & De Groot betreffende de afstand tot ons autoschadeherstel bedrijf. Wel zijn er gesprekken geweest met Van Omme & De Groot maar zolang er geen overeenstemming is maken wij bezwaar op de afstand tot de belending.	De door indiener zienswijze bijgevoegde brief ziet op een reactie die is ingediend op de ontwerpstartnotitie voor Westeinderhage. Als beantwoording op die reactie is onder 15.1 van de Nota van Beantwoording inspraakreacties op de startnotitie Westeinderhage het volgende antwoord gegeven: <i>Vanuit de gemeente wordt vooralsnog een minimale afstand van 25 m aangehouden tussen het emissiepunt van de spuitruimte en de nieuwe woningen. Hier dient nog nader onderzoek naar verricht te worden. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van het nog op te stellen voorontwerpbestemmingsplan. Dit is gebaseerd op in het verleden afgegeven milieuvergunningen. Het bedrijf moet zich sowieso houden aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit.</i> In het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure is vervolgens specifiek geur- en geluidonderzoek verricht, zie daarvoor paragraaf 6.9 van de toelichting van het bestemmingsplan, alsmede de onderzoeken in bijlagen 12 en 13.	Nee

	Uitgangspunt daarbij is enerzijds dat het bedrijf zijn bestaande vergunde activiteiten kan blijven uitoefenen en anderzijds voor de woningen die binnen de invloedssfeer van dit bedrijf liggen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat dat voor de betreffende woningen mogelijk is, maar er wel aanvullende voorwaarden gelden. De woningen die binnen de geurcontour vallen van het bedrijf kunnen pas in gebruik worden genomen nadat een actief koelfilter bij het bedrijf is aangepast. De woningen die binnen de geluidcontour vallen, kunnen pas in gebruik worden genomen indien blijkt dat er aan bepaalde grenswaarden kan worden voldaan. Dit zou kunnen door ter plaatse een geluidscherm op te richten. Resumerend kan er voor de woningen die binnen de betreffende contouren vallen, voor zowel de aspecten geur en geluid verantwoord afgeweken worden van de richtwaarden uit de VNG-brochure. De bovenstaande maatregelen zijn via een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan, die kort gezegd inhouden dat voor het in gebruik nemen van de betreffende woningen nadere voorwaarden gelden waarvan in de fase voor de omgevingsvergunning door de ontwikkelaar moet worden aangetoond dat er aan deze voorwaarden kan worden voldaan.	
2. Indiener vindt gelet op het advies van de provincie, de hoogte van 7 bouwlagen niet passend in het dorpse karakter van de Heren-weg. <i>Gezien de bijzondere ligging zou je hier naar een iets lagere dichtheid toe moeten. De commissie kijkt daarbij vooral naar de centraal gelegen hoogbouw met 6 tot 7 lagen. Voor een wijk met een dorpse sfeer is dit een wel erg stedelijke oplossing die, vooral gezien vanaf de Herenweg, een behoorlijke impact heeft op de omgeving.</i> Uw verweer naar de provincie is onacceptabel en ongefundeerd. Dit past absoluut niet in deze context van dit plan. Een gebouw van deze hoogte past niet op deze locatie en daarom vraag ik u deze aan te passen naar 4 bouwlagen zoals	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 onder 1, met dien verstande dat de afstand tot het perceel in dit geval ongeveer 130 m bedraagt en 180 m tot de woning van indiener zienswijze. Door deze afstand blijft de impact van dit appartementengebouw op de belevingskwaliteit gezien vanaf de Herenweg uiterst gering. Daarnaast is het plangebied van Westeinderhage ten opzichte van de Herenweg als waterkerende dijk aanzienlijk lagergelegen. De ruimtelijke impact van het appartementengebouw vanaf de Herenweg is daarmee aanvaardbaar.	Nee

"de Spil "aan de Stuurboordstraat. Dit past veel beter in deze omgeving.		
3. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de afwatering van de bestaande dijksloot aan de Herenweg. Deze dijksloot watert af via onze percelen naar achtergelegen sloten welke in contact staan met de polder. In het huidige plan ontbreekt de koppeling tussen onze afwatering en het nieuwe plan. In een eerder plan was er achter onze percelen een soort ringsloot welke deze afwatering wel waarborgt.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 onder 4.	Nee
4. Er wordt geen rekening gehouden met de bestaande percelen en de overgang naar de nieuwe percelen. Ook in de eerdere variant met de ringsloot word hier een natuurlijke overgang gecreëerd welke veel beter past in de nieuwe situatie.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 onder 5.	Nee

Ingediende reactie	Beantwoording reacties per punt	Aanpassen
Zienswijze 7		
1. Verkeersveiligheid onder druk. Uit het verkeerskundig onderzoek van bureau Goudappel Coffeng (BGC) uit 2017 (bijlage '10 van de ter visie gelegde stukken) blijkt dat in de huidige situatie de verkeersintensiteit op de Bilderdammerweg- Noord niet voldoet aan de richtlijn 'Duurzaam Veilig'. De Bilderdammerweg wordt in de huidige situatie gebruikt als gebiedsontsluitingsweg, maar voldoet hier niet aan qua inrichting. Door de ontwikkeling van de woonwijk Westeinderhage, met ontsluiting op de Bilderdammerweg noord, zal de verkeersdruk op dit wegvak (tussen Spilstraat - Robend) aanzienlijk toenemen zo blijkt uit het rapport van BGC.	Wij danken u voor uw reactie. Hieronder wordt ingegaan op de ingediende gronden van de zienswijze.	Nee
2. Grote zorg bij omwonenden	Een van de uitgangspunten die tevens in de door de raad vastgestelde startnotitie zijn opgenomen voor de herontwikkeling	Nee

In 2017 en 2018 zijn enkele informatieavonden gehouden voor bewoners over de voorgenomen plannen. Door veel aanwezigen is destijds aangegeven dat er grote zorgen zijn over de verkeerskundige situatie op de Bilderdammerweg. Daarop heeft het College een aanvullend verkeerskundig onderzoek laten uitvoeren (bijlage 11). Deze bevatte enkele aanbevelingen die het College als randvoorwaarde heeft meegekregen voor verdere uitwerking, namelijk: - Realiseer een vrij liggend fietspad langs de Bilderdammerweg-noord en sluit deze aan op de bestaande fietsstructuur; - Zorg voor snelheid remmende en andere (samenhangende) maatregelen waardoor het verkeer op de Bilderdammerweg-noord zich veilig en goed kan afwikkelen. In de commissievergaderingen van uw raad heeft u ook nadrukkelijk stilgestaan bij deze problematiek. Vanuit de dorpskern Kudelstaart ontbreekt het aan een passende ontsluitingsweg in zuidelijke richting. Als gemeente kunt u het dorp niet blijven ontwikkelen (uitbreiden) zonder de infrastructuur daarop aan te passen. In de rapportages van BGC (zowel die van 2017 als de aanvullende rapportage van 2018) zijn enkele alternatieven genoemd voor verbetering van de verkeerssituatie in dit deel van Kudelstaart. Het zijn allemaal noodverbanden en geen structurele oplossingen. De meeste voorstellen zijn dan ook niet overgenomen.	van Westeinderhage is de realisatie van een vrij liggend fietspad langs de Bilderdammerweg-Noord. De raad heeft hiervoor in mei 2021 krediet beschikbaar voor gesteld (zie ook onder 4. van deze zienswijze) en intussen is namens het college de aanvraag omgevingsvergunning voor de daadwerkelijke realisatie ingediend. Het vrij liggende fietspad leidt tot een verbetering van de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer wat nu op de Bilderdammerweg rijdt. Door de aanleg van het vrij liggende fietspad ontstaat een veilige fietsroute richting het centrum van Kudelstaart en zijn de toekomstige verkeersintensiteiten op een veilige manier af te wikkelen. Uiteraard is en blijft verkeersveiligheid is een belangrijk aandachtspunt. Als onderdeel van het project "fietspad Bilderdammerweg-Noord" is daarom ook gekeken naar snelheid remmende maatregelen op de Bilderdammerweg om verder te zorgen voor een veilige en goede afwikkeling van het verkeer. In het Definitief Ontwerp voor het fietspad, waarvoor op 1 juni 2022 aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, zijn plateaus opgenomen op de kruisingen met Geerland en met de Gravin Aleidstraat. Naar verwachting wordt het fietspad, alsmede ook de snelheid remmende maatregelen aangelegd in Q4 2023. Voor de zienswijze die ziet op de passende ontsluitingsweg in zuidelijke richting wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 3. Zie tevens de van deze Nota van Beantwoording deel uitmakende memo van Goudappel.	
3. Meer creativiteit voor een duurzame oplossing Opvallend is dat niet is voorgesteld te onderzoeken om het plangebied Westeinderhage te gebruiken om een goede gebiedsontsluitingsweg in zuidelijke richting aan te leggen. De nieuwbouw langs deze weg binnen het plangebied kan, door adaptief bouwen, zodanig worden ingericht dat toekomstige	De Bilderdammerweg is een passende gebiedsontsluitingsweg naar het zuiden toe (gaat over in een 50 km/uur weg, die aansluit op de Ambachtsheerweg). Een extra ontsluiting naar het zuiden zal geen alternatief bieden voor het verkeer wat naar het noorden moet. Een ontsluiting van Westeinderhage aan de zuidkant of via de Herenweg is niet gewenst. Gelet op de aard/karakter en het profiel van de Herenweg is het niet wenselijk hier grote hoeveelheden verkeer over te leiden. Daarnaast is het een toeristische fietsroute	Nee

bewoners geen hinder van het verkeer zullen ondervinden. Dit in tegenstelling tot de bestaande woningen langs de Bilderdammerweg noord en de achterliggende woningbouw die wél hinder ondervinden door een verslechterde geluid- en luchtkwaliteit. Door de bochtstructuur die nodig is voor aansluiting op de bestaande infrastructuur aan de noord en zuidzijde, ontstaat bovendien op natuurlijke wijze een remmende werking, hetgeen de verkeersveiligheid ten goede komt. Het plangebied biedt voldoende ruimte voor een wijkontsluitingsweg met een overeenkomstige profieluitstraling (zoals bijvoorbeeld de Mijnsherenweg en Bilderdammerweg zuid die wél hebben). De weg kan worden aangelegd volgens de richtlijnen van 'Duurzaam Veilig'. Bij brief van 10 september jl. is het college verzocht om gezamenlijk na te denken over dit voorstel en hoe zo goed mogelijk tegemoet kan worden gekomen aan alle belangen die er spelen. Naast bovengenoemd idee heb ik ook nog andere oplossingsrichtingen. Helaas stond het college niet open voor een gesprek in de planvormingfase.	en dient de groene buffer tussen de Mastweg en Herenweg gerespecteerd te worden. Zie tevens de van deze Nota van Beantwoording deel uitmakende memo van Goudappel. De aanleg van een ontsluitingsweg door de nieuwe woonwijk is tevens geen optie. De Bilderdammerweg is onderdeel van een bestaande doorgaande busroute, die met het verleggen van de ontsluitingsweg wordt afgesloten. Het plangebied biedt geen ruimte om een wijkontsluitingsweg met een overeenkomstige profieluitstraling als de Mijnsherenweg of de Bilderdammerweg-Zuid aan te leggen. Daarnaast zorgt het verleggen van de doorgaande ontsluitingsstructuur van de Bilderdammerweg naar het plangebied er juist voor dat de verkeersveiligheid afneemt. Er zal meer verkeer gaan rijden door de nieuw aan te leggen woonwijk, waarbij dit verkeer tweemaal het vrij liggende fietspad zal gaan kruisen. De verkeerssituatie voor langzaam verkeer wordt hierdoor onveilig. N.a.v. de brief van 10 september heeft een gesprek plaats gevonden met portefeuillehouder en enkele ambtenaren. Er is gesproken over de ontsluiting via het Geerland. Voor de motivering van de keuze voor het Geerland wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 4. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kon er middels zienswijzen gereageerd worden op dit onderdeel van de planvorming. Er bestaat met name vanwege verkeersveiligheidsaspecten geen aanleiding een andere ontsluiting te kiezen. Uit de verkeersonderzoeken en overige onderzoeken, waaronder het akoestische onderzoek en het onderzoek naar luchtkwaliteit blijkt verder dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is binnen de kaders van de wet- en regelgeving en niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor de omgeving. Zie tevens de van deze Nota van Beantwoording deel uitmakende memo van Goudappel.	
4. Planuitwerking niet conform opdracht: gevolg meer hinder en onveilige situatie Nu het uiteindelijke ontwerp bestemmingsplan ter visie ligt constateer ik dat de plannen zijn	In het oorspronkelijke voorstel aan de raad, was het vrij liggende fietspad voorzien tot aan het centrum van Kudelstaart. Op 27 mei 2021 is een voorstel gedaan aan de raad voor het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet. Aan de hand van dit	Nee

aangepast ten opzichte van wat eerder is gecommuniceerd. Wat blijkt: - Er komt een vrijliggend fietspad, maar deze sluit niet aan op de bestaande fietsstructuur; - Er zijn geen maatregelen voorzien aan de Bilderdammerweg-noord - De ontsluiting van de woonwijk wordt verplaatst; de aansluiting ter hoogte van de Gravin Aleidstraat komt te vervallen. De (hoofd)ontsluiting komt nu tegenover Geerland in de vorm van een gelijkwaardige kruising. Door de ontsluiting van Westeinderhage tegenover Geerland te realiseren zal, ten opzichte van de initiële plannen, de verkeersdruk toenemen over een nóg groter deel van het tracé Bilderdammerweg- noord. Bovendien zal de geluid- en stankoverlast door stilstaand en optrekkend verkeer rondom de nieuw aan te leggen kruising sterk toenemen. Voor fietsers die uit Geerland komen wordt de situatie nog onveiliger dan die nu al is om de overzijde van de weg te bereiken. Immers er komt nog een extra verkeersstroom bij, die uit Westeinderhage. De verwachting is dat de verkeerssituatie op de Bilderdammerweg-noord er slechter op wordt. Zeker als er nog een fietsoversteek wordt gerealiseerd (ergens tussen Gravin Aleidstraat en Robend) met profielversmalling. Het verkeer zal op de verschillende piekmomenten die er op de dag zijn kunnen stagneren. Het verkeerskundig effect van de bovengenoemde aanpassingen, voor zowel het autoverkeer als het fietsverkeer, is niet terug te vinden in de stukken die nu ter visie liggen.	voorstel heeft de raad het besluit genomen dat er een krediet van 1.060.000 euro beschikbaar is gesteld voor de voorbereiding en aanleg van een fietspad langs het noordelijke deel van de Bilderdammerweg en het westelijk deel van het Robend, in het verlengde van het bestaande fietspad langs de Bilderdammerweg, richting de centrum-voorzieningen in Kudelstaart. Naast dit besluit is aanvullend in de raad een motie aangenomen genaamd 'Onderzoek varianten Fietspad Bilderdammerweg'. Van hieruit zijn 4 varianten onderzocht en opnieuw beoordeeld en is uitvoerig met verschillende afwegingen aangeduid waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt. Aan de Raad zijn de volgende varianten voorgelegd: <i>1. Variant 1 Basisvariant</i> Deze variant gaat uit van een vrijliggend fietspad van 2,40 meter breed in gesloten verharding, tussen de Spiegelstraat en de Graaf Willemlaan, waarbij aangesloten wordt op het fietspad richting Ad Verschuierenplein en Mijnsherenweg. Voor deze variant moet het bestaande voetpad en een aantal kabels en leidingen worden verlegd. <i>2. Variant 2 Einsteinstraat/Dorpsraad</i> Deze variant is vanaf de Spiegelstraat tot aan de Einsteinstraat hetzelfde als variant 1. Hij buigt vrijliggend de Einsteinstraat in en sluit zo aan op de Mijnsherenweg. Voorbij de Einsteinstraat tot het fietspad richting Ad Verschuierenplein is hij weer gelijk aan variant 1. <i>3. Variant 3 Stichtse Pad</i> Tot aan het Stichtse Pad is deze variant eveneens gelijk aan variant 1. Ter hoogte van het Stichtse Pad komt een verhoogd plateau. Het Stichtse Pad wordt omgezet naar een fietsstraat in gesloten verharding. Via de Graaf Willemlaan wordt aangesloten op het fietspad richting het Ad Verschuierenplein. Op het gedeelte tussen het Stichtse Pad (via het Robend) naar het Ad Verschuierenplein blijven de fietsstroken gehandhaafd. <i>4. Variant 4 Stichtse Pad – versoberd</i>	
--	---	--

	Deze variant is als variant 3, maar zonder aanpassingen aan het Stichtse Pad zelf. Alle aspecten overziende heeft het college variant 4 als voorkeursvariant bestemd en definitief gemaakt eind 2021. Nadelen van variant 3 ten opzichte van 4 zijn: - variant 3 is € 105.000,-- duurder; - het asfalteren van Stichtse Pad betekent ook daar het verleggen van kabels en leidingen met een lange voorbereidingstijd; - er moeten 5 extra bomen gekapt worden; - Stichtse Pad is al verkeersluw; een fietsstraat heeft nagenoeg geen meerwaarde en - de aanwonenden van Stichtse Pad ondervinden overlast van de werkzaamheden. De voorkeursvariant is op een informatieavond op 25 oktober 2021 gepresenteerd aan belangstellenden in het Dorpshuis van Kudelstaart. Door de aanleg van het vrij liggende fietspad ontstaat een veilige fietsroute richting het centrum van Kudelstaart en zijn de toekomstige verkeersintensiteiten op een veilige manier af te wikkelen. Uiteraard is en blijft verkeersveiligheid is een belangrijk aandachtspunt. Als onderdeel van het project "fietspad Bilderdammerweg-Noord" is daarom ook gekeken naar snelheid remmende maatregelen op de Bilderdammerweg om verder te zorgen voor een veilige en goede afwikkeling van het verkeer. In het Definitief Ontwerp voor het fietspad, waarvoor op 1 juni 2022 aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, zijn plateaus opgenomen op de kruisingen met Geerland en met de Gravin Aleidstraat. Naar verwachting wordt het fietspad, alsmede ook de snelheid remmende maatregelen aangelegd in Q4 2023. De realisatie van dit fietspad en de aanleg van de snelheid remmende maatregelen op de Bilderdammerweg maken geen onderdeel uit van het	
--	--	--

	bestemmingsplan Westeinderhage. Hiervoor wordt een separate planologische procedure gevolgd. In de definitieve plannen is de ontsluiting van het plangebied gesitueerd bij het bestaande kruispunt Geerland/Bilderdammerweg. Deze keuze is gemaakt omdat het in het kader van de verkeersveiligheid niet wenselijk is om twee T-kruispunten kort achter elkaar te hebben. Als dit het geval is, bestaat de mogelijkheid dat de weggebruiker bij het eerste kruispunt goed oplet, maar het kort daaropvolgende kruispunt niet verwacht of over het hoofd ziet. Ook kunnen 2 kruispunten dicht op elkaar ervoor zorgen dat het kruisingsvlak van het andere kruispunt geblokkeerd wordt, wat niet wenselijk is voor de verkeerveiligheid. Daarom is gekozen om een volledig kruispunt te maken. Dit kruispunt zal net als de andere kruispunten op het noordelijke deel van de Bilderdammerweg als gelijkwaardig kruispunt (verkeer van rechts heeft voorrang) worden vormgegeven. Het doortrekken van de Gravin Aleidstraat is in de startnotitie als optie genoemd. Bij de verdere planuitwerking is (tevens in de startnotitie) voorgesteld de aansluitpunten van Westeinderhage op de Bilderdammerweg zodanig vorm te geven dat sprake is van een volwaardige kruising in plaats van de in de startnotitie aangegeven T-ontsluitingen relatief kort op elkaar. Een volwaardig kruispunt bevordert de verkeersveiligheid. Hierboven is gemotiveerd is dat één directe ontsluiting voor Westeinderhage op de Bilderdammerweg voldoende en verkeersveiliger is. Het verplaatsen van het kruispunt naar de Gravin Aleidstraat is ook niet inpasbaar, omdat deze door bestaande groenstructuren en bebouwing heen zou moeten om het kruispunt te realiseren. Daarbij is het ook rustiger voor het verkeersbeeld om de ontsluiting niet te dicht op de aansluiting in het centrum te maken. Doordat de kruising verder van het centrum komt te liggen, zal naar verwachting meer verkeer via het zuiden over de Bilderdammerweg en de Ambachtsheerweg worden afgewikkeld. Het is daarom wenselijk om het kruispunt te	
--	---	--

	combineren met de ontsluiting van Geerland. De ontsluiting via het Geerland is overigens ook al opgenomen op de verkaveling in bijlage 1 waar de raad op 15 september 2020 is geïnformeerd over aanpassingen in het stedenbouwkundige plan. Zie tevens de van deze NvB deel uitmakende memo van Goudappel.	
5. Verzoek om ontwerp bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen door het plan zodanig in te richten dat er direct bij de aanleg van de nieuwe woonwijk een duurzame oplossing wordt gerealiseerd voor de gehele verkeersafwikkeling in dit deel van Kudelstaart. Dit kan door. - De realisatie van een passende gebiedsontsluitingsweg via het plangebied in zuidelijke richting; - Een goede structurele oplossing voor de verkeerskundige situatie van de Bilderdammerweg -noord waarbij overlast die omwonenden ervaren wordt opgelost én met een veilige inrichting voor het fiets- en autoverkeer (denk aan verkeersluw maken); - Geen ontsluiting te realiseren van de woonwijk Westeinderhage tegenover Geerland. De leefomgevingskwaliteit in Kudelstaart staat onder druk en wordt als matig tot slecht bestempeld. Niet alleen als gevolg van de overlast van vliegverkeer, ook vanwege de drukte van het wegverkeer (mede als gevolg van ondermaats openbaar vervoer). Dit betekent dat inzet van de raad en het College erop gericht moet zijn om bij nieuwe ontwikkelingen de leefomgevingskwaliteit te verbeteren voor zowel de nieuwe als de bestaande situatie. Voor cijfermatige onderbouwing van het	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording hiervoor.	Nee

bovenstaande verwijs ik u naar bijlage 2. Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.		
--	--	--

Ingediende reactie	Beantwoording reacties per punt	Aanpassen
Zienswijze 8		
1. Het bestemmingsplan Westeinderhage heeft een aparte waterparagraaf (6.4) waar een aantal zaken in ontbreken, zoals een gedegen omschrijving van de gevolgen van dit nieuwbouwplan op het watersysteem. Dit plan heeft belangrijke gevolgen voor het waterpeil in het gebied en dus mogelijk gevolgen voor de aangrenzende omgeving. Daarnaast is het een nieuwbouwplan in een diepe droogmakerij: met het oog op de klimaatverandering moeten de toekomstige bewoners ervan bewust worden gemaakt, dat zij in een diepe kuil wonen en de kans op wateroverlast dus aanzienlijk groter is dan elders in het land.	Wij danken u voor uw reactie. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg op 18 februari 2021 aan het hoogheemraadschap is toegezonden, maar daarop geen reactie is ingediend. Mede naar aanleiding van deze ingediende zienswijze is de waterparagraaf in de toelichting alsnog aangepast. Deze aanpassingen zijn voorgelegd aan Waternet, die met de aanpassingen heeft ingestemd.	Ja, paragraaf 6.4 van de toelichting wordt geactualiseerd overeenkomstig de bijlage 'Waterparagraaf'.
2. Onder het kopje "Zuider Legmeer polder" staat een alinea over de huidige situatie in de hele polder en het beleid van het waterschap. Dit kan wel iets korter, want het is niet zo relevant. Het plangebied en de beschreven situatie veranderen door het voorgenomen bestemmingsplan. Het doel van de waterparagraaf is, om inzichtelijk te maken welke gevolgen het plan heeft op de omgeving op het gebied van water. In de tekst moet dus een beschrijving komen van de planontwikkeling en graag een tekening van het toekomstig watersysteem.	Mede naar aanleiding hiervan is de waterparagraaf in de toelichting aangepast. Deze aanpassingen zijn voorgelegd aan Waternet, die met de aanpassingen heeft ingestemd.	Nee

3. Onder dit kopje staat deze zin "De wateroverlaststudie wijst uit het er geen noodzaak is om nu in de Zuider Legmeerpolder, opnieuw, grootschalige maatregelen op te nemen.". Welke wateroverlaststudie? Graag een verwijzing of referentie naar deze studie.	Het gaat om de wateroverlaststudie die in het kader van het Watergebiedsplan Westeramstel door Waternet is verricht. In de toelichting wordt een verwijzing naar deze studie opgenomen.	Ja, in paragraaf 6.4 wordt een verwijzing naar deze studie opgenomen, zie tevens de bijlage 'Waterparagraaf'.
4. Onder het kopje "Peilgebieden" moet iets staan over het voornemen om bij de realisatie van dit plan de peilgebieden samen te voegen tot 1 peilgebied, met een voorkeurspeil op NAP -5,2 m. Met de huidige omschrijving "In het plangebied Westeinderhage komt een aantal verschillende peilgebieden voor. De peilhoogtes van deze gebieden variëren van – 5,07 tot circa – 5,97 meter ten opzichte van NAP." is de toekomstige situatie niet beschreven. Hiermee zijn lezers, burgers en andere overheden die dit bestemmingsplan lezen onvoldoende en onjuist geïnformeerd. Het gevolg van het aanpassen van het waterpeil kan zijn dat aangrenzende percelen natter worden, met een hoger grondwaterpeil, terwijl andere percelen juist een daling van het waterpeil ondervinden. De gemeente en de projectontwikkelaar dragen er zorg voor dat de omgeving geen hinder ondervindt van de voorgenomen planontwikkeling en zijn derhalve verantwoordelijk voor een gedegen onderzoek naar de omgevingseffecten van dit plan.	Mede naar aanleiding hiervan is de waterparagraaf in de toelichting aangepast. Deze aanpassingen zijn voorgelegd aan Waternet, die met de aanpassingen heeft ingestemd. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar t.a.v. het onderdeel water. Onderzoek heeft aangetoond dat de omgeving geen hinder zal ondervinden van de voorgenomen wijzigingen peilbesluit.	Ja, paragraaf 6.4 van de toelichting wordt geactualiseerd overeenkomstig de bijlage 'Waterparagraaf'.
5. Onder het kopje "Grondwater" moet worden uitgelegd dat de aanpassing van de peilgebieden tot 1 peilgebied, en de	Mede naar aanleiding hiervan is de waterparagraaf in de toelichting aangepast. Deze aanpassingen zijn voorgelegd aan Waternet, die met de aanpassingen heeft ingestemd.	Ja, paragraaf 6.4 van de toelichting wordt

daarbij horende waterpeilverhoging, dan wel -verlaging, effect heeft op de grondwaterstand binnen en buiten het plangebied. Dus mogelijk ook op de fundering van aangrenzende percelen en infrastructuur. De gemeente is verantwoordelijk voor het grondwater in dit plangebied en dient dus zorgvuldig te onderzoeken wat de mogelijke gevolgen kunnen zijn op funderingen en bodemdaling. De huidige tekst is onjuist en hierdoor zijn de lezers incorrect geïnformeerd.		geactualiseerd overeenkomstig de bijlage 'Waterparagraaf'.
6. Onder het kopje "Watergangen" opnemen dat het nieuwe watersysteem binnen het plangebied wordt uitgevoerd conform de ontwerp- en onderhoudseisen van waterschap AGV. Het waterschap is verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer aan primaire watergangen na overdracht van het plangebied. Indien het watersysteem in het plangebied niet wordt uitgevoerd conform de ontwerp- en onderhoudseisen van het waterschap, dan wordt er niet overgedragen totdat alle restpunten zijn opgelost. De gemeente is in de tussentijd verantwoordelijk voor het peilbeheer en het onderhoud.	Mede naar aanleiding hiervan is de waterparagraaf in de toelichting aangepast. Deze aanpassingen zijn voorgelegd aan Waternet, die met de aanpassingen heeft ingestemd.	Ja, paragraaf 6.4 van de toelichting wordt geactualiseerd overeenkomstig de bijlage 'Waterparagraaf'.
7. Een belangrijk aandachtspunt in deze is dat de westkant van dit plangebied wordt aangesloten op een watergang (langs de Gaffelstraat) die nog niet is overgedragen aan het waterschap. Dit maakt het onmogelijk om het plangebied vanaf deze kant in te varen met een onderhoudsboot. Overdracht van deze watergang is noodzakelijk voordat het waterschap onderhoud en peilbeheer van het plan	Over dit onderwerp is afstemming geweest tussen de gemeente en het Waterschap AGV en valt buiten de scope van het project en bestemmingsplan.	Nee

Westeinderhage overneemt. Ik neem hiervoor contact op met de gemeente.		
8. De tekst onder het kopje "Klimaatadaptatie" is niet passend bij de planontwikkeling in een diepe droogmakerij. Het graven van 10% oppervlaktewater is voldoende in de meeste neerslagsituaties tot nu toe, maar niet in de steeds extremere situaties die zich door klimaatverandering gaan voordoen. De kans op enkele decimeters water als gevolg van hevige regenval is in zo'n diepe polder in de toekomst aannemelijk, het water kan niet makkelijk weggepompt worden vanuit het diepste punt (deze polder) als de boezem al vol zit. Het is daarom aan te bevelen om de dorpelhoogtes van de huizen, en ook vitale onderdelen als elektriciteitskastjes en ontsluitingswegen, hoger aan te leggen zodat deze niet meteen onder water komen te staan bij een kleine overstroming van 20 cm. Het aanleggen van kelders wordt in dit plangebied afgeraden.	Mede naar aanleiding hiervan is de waterparagraaf in de toelichting aangepast. Deze aanpassingen zijn voorgelegd aan Waternet, die met de aanpassingen heeft ingestemd. Het realiseren van kelders wordt in dit bestemmingsplan uitgesloten. In de uitvoeringsfase wordt rekening gehouden met de hoogte van elektriciteitskastjes en ontsluitingswegen.	Ja, paragraaf 6.4 van de toelichting wordt geactualiseerd overeenkomstig de bijlage 'Waterparagraaf'. In de regels wordt artikel 13.3 geschrapt (een bepaling die ziet op mogelijkheden voor ondergronds bouwen).

Ingediende reactie	Beantwoording reacties per punt	Aanpassing
Zienswijze 9		
1. Zo'n 2 jaar geleden is tijdens een informatieavond verteld dat er achter onze kavels een sloot komt van 6 meter. Hier zijn wij op zich content mee. Echter, de sloot staat op de tekening maar de breedte staat nergens vermeld. Graag ontvangen wij de bevestiging van de eerder genoemde breedte.	De breedte van de betreffende sloot is na te meten op ruimtelijkeplannen.nl. en bedraagt 6 m.	Nee
2. Bij het breder graven van deze sloot vrezen wij voor het zakken van onze schuur op	Dit betreft een uitvoeringsaspect van het bestemmingsplan, waarbij overigens waarschijnlijk bedoeld wordt op perceel 5573.	Nee

kavel 7753. Derhalve gaan wij ervan uit dat er in een schoeiing aan beide zijden van de sloot is voorzien. Klopt dit?	De bestaande waterpartij wordt verbreed. Aan de zijde van het nieuwbouwplan wordt een nieuwe beschoeiing gemaakt. Eventuele beschoeiingen op het eigen kavel die niet in Westeinderhage liggen dienen door eigenaren zelf te worden aangelegd.	
3. Daarnaast hebben wij nog niemand van de gemeente gesproken en gaan er derhalve ook vanuit dat de erf/kavelscheiding in het midden van de huidige sloot ligt. Graag ontvangen wij hier een bevestiging van.	Het bestemmingsplan beoogt geen wijzigingen in kadastrale eigendomssituaties aan te brengen. De huidige begrenzing verandert dus niet door deze bestemmingsplanwijziging.	Nee
4. Daarnaast vernemen wij graag wat er naast de kavels 7541 en 7542 is voorzien (dus op kavel 5049). Dat hebben wij nergens terug kunnen vinden. Momenteel staat hier 1 vrijstaande woning op vermeld, maar dat lijkt gezien deze grote kavel wat mager.	Op het betreffende perceel wordt – zie in verband daarmee ook het stedenbouwkundige plan op blz. 23 – inderdaad voorzien in maximaal 1 woning.	Nee
5. Eigen kavels 7542 en 7541 zijn namelijk geschonken aan kleinkinderen met het idee om hier wellicht in de toekomst een huis op te bouwen. Hier hebben wij momenteel nog geen actie op ondernomen, maar is voor ons wel van belang om te weten.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Eventuele gewenste ruimtelijke ontwikkelingen kunnen indien deze voldoende concreet zijn, tijdig kenbaar zijn gemaakt en zijn getoetst op de ruimtelijke aanvaardbaarheid (denk daarbij aan o.a. de stedenbouwkundige inpassing, overeenkomst tot kostenverhaal, milieutechnische onderzoeken) worden meegenomen in een bestemmingsplan. In dit geval is daar nog geen sprake van. Een dergelijke ontwikkeling kan t.z.t. op aanvraag onder de voorwaarden dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is, mogelijk worden gemaakt in een separate planologische procedure.	Nee
6. Hierbij een aanvulling op ons bezwaarschrift. In het verleden zijn de voormalig wethouder Robbert Jan van Duijn alsmede 2 personen namens de eigenaar Van Omme & De Groot bij ons geweest. Hierbij zijn suggesties gedaan om ons kavel te betrekken bij de geplande nieuwbouw Westeinderhage. Zo is gesuggereerd om bijvoorbeeld te voorzien in een brug over de aan te leggen sloot met toegang op de aan te leggen weg om zodoende ons perceel te kunnen ontsluiten. Daarna werd het stil,	Een particulier initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling zoals indiener zienswijze aangeeft kan zoals hiervoor ook is aangegeven op het moment dat deze voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en is getoetst op de ruimtelijke aanvaardbaarheid (denk daarbij aan o.a. de stedenbouwkundige inpassing, overeenkomst tot kostenverhaal, milieutechnische onderzoeken) worden meegenomen in een bestemmingsplan. In dit geval is daar geen sprake van, dus in zoverre is er geen aanleiding/mogelijkheid meer om de door indiener zienswijze gewenste ontwikkeling nog mee te nemen in het voorliggende bestemmingsplan voor Westeinderhage. Een dergelijke ontwikkeling kan t.z.t. op aanvraag onder de voorwaarden dat de ontwikkeling ruimtelijk	Nee

totdat het plan in de krant kwam derde week december 2021. Op een tekening ziet het er weer anders uit dan op eerdere tekeningen. Indien de daar geplande nieuwbouw er ook komt, is ons perceel niet meer geschikt om er een bedrijf te vestigen i.v.m. tegenstand van de aldaar te komen bewoners. Om aan dat bezwaar van ons tegemoet te komen, stellen wij u voor ons perceel als onderdeel van de nieuwbouw te gaan zien of medewerking te verlenen bij een door ons te maken apart plan tot het komen van 3 woningen op dit perceel. Gaarne zijn wij bereid om ons idee met de gemeente te bespreken om tot een gezamenlijk plan te komen. Ons idee is dat nadat de bouwvergunning voor het Westeinderhage project is verleend, er op aangrenzende percelen niets meer mag/kan worden gebouwd. Overigens blijven de nog onbeantwoorde vragen in ons eerste bezwaar van toepassing.	aanvaardbaar is, mogelijk worden gemaakt in een separate planologische procedure.	
--	--	--

Ingediende reactie	Beantwoording reacties per punt	Aanpassing
Zienswijze 10		
1. Hieronder geef ik mijn visie over de plannen met de gronden (vigerende bestemming: Agrarisch – Tuinbouw, hierna te noemen Natuurgebied) tegenover onze woning waarop Van Omme & de Groot B.V. woningen wil bouwen. Het natuurgebied is eigendom van Beagle Vastgoed LIV B.V., dat gelieerd is aan Van Omme & De Groot B.V. Beide bedrijven worden hierna het bouwbedrijf genoemd.	Wij danken u voor uw reactie. Hieronder wordt op de ingediende gronden ingegaan.	Nee
2. Het oostelijke deel van het natuurgebied valt nog steeds onder het vigerende	Van toepassing op het plangebied is momenteel het bestemmingsplan "Kudelstaart op Onderdelen", zoals vastgesteld	Nee

uitbreidingsplan Kudelstaart 1949, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 17 november 1948 en goedgekeurd door GS van Noord- Holland op 6 juli 1949. De bestemming ervan was en dus is zoals hierboven is aangegeven nog steeds agrarisch –tuinbouw. Tezamen met het westelijke deel betreft het een natuurgebied van 78.230 m2. Dat is in juni 2017 uit een faillissement door het bouwbedrijf aangekocht.	door de gemeenteraad op 13 juni 2013. Zie voor een nadere toelichting tevens de startnotitie Westeinderhage, paragraaf 3.1 (https://www.aalsmeer.nl/wonen-leven/project/westeinderhage) alsmede de website www.ruimtelijkeplannen.nl, onder de plannaam/ zoekterm 'Kudelstaart op onderdelen'.	
3. De ontsluitingsweg naar Westeinderhage naar de Bilderdammerweg staat nu gepland recht tegenover de weg 'Geerland'. Als de plannen voor de bouw van 267 woningen doorgaan, zullen er verkeerstechnisch grote problemen ontstaan. Door de toename van het gemotoriseerde verkeer zullen er op de voorziene kruising van de Bilderdammerweg met Geerland verkeersopstoppen ontstaan waardoor de verkeersdrukte, verkeerslawaaï en uitlaatgassen van motorvoertuigen het huidige woongenot verzieken en de lucht verontreinigen. Daarbij opgeteld de te verwachten geluidhinder van warmtepompen aan de buitengevels van de te bouwen 267 woningen zal dit voor het woon- en leefklimaat van de bestaande omgeving rampzalig zijn. Kortom een dergelijke ontwikkeling is absoluut te voorzien en behoort daarom geen doorgang te vinden.	In de definitieve plannen is de ontsluiting van het plangebied gesitueerd bij het bestaande kruispunt Geerland/Bilderdammerweg. Deze keuze is gemaakt omdat het in het kader van de verkeersveiligheid niet wenselijk is om twee T-kruispunten kort achter elkaar te hebben. Als dit het geval is, bestaat de mogelijkheid dat de weggebruiker bij het eerste kruispunt goed oplet, maar het kort daaropvolgende kruispunt niet verwacht of over het hoofd ziet. Ook kunnen 2 kruispunten dicht op elkaar ervoor zorgen dat het kruisingsvlak van het andere kruispunt geblokkeerd wordt, wat niet wenselijk is voor de verkeerveiligheid. Daarom is gekozen om een volledig kruispunt te maken. Dit kruispunt zal net als de andere kruispunten op het noordelijke deel van de Bilderdammerweg als gelijkwaardig kruispunt (verkeer van rechts heeft voorrang) worden vormgegeven. De ontsluiting via het Geerland is overigens ook al opgenomen op de verkaveling in bijlage 1 waar de raad op 15 september 2020 is geïnformeerd over aanpassingen in het stedenbouwkundige plan. Uit de verkeersonderzoeken en overige onderzoeken, waaronder het akoestische onderzoek en het onderzoek naar luchtkwaliteit blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is binnen de kaders van de wet- en regelgeving en niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor de omgeving. Zie tevens de van deze Nota van Beantwoording deel uitmakende memo van Goudappel.	Nee
4. Het is opvallend dat burgemeester en wethouders het bouwbedrijf blijven steunen	Om woningbouw op de locatie Westeinderhage mogelijk te maken is een ontwerpstartnotitie in procedure gebracht.	Nee

in zijn niet aflatende bouwdrift, waardoor het bouwbedrijf in de toekomst zijn plannen voor laag- en hoogbouw kan doorzetten tegen vrijwel elke (hoge) prijs. Die vrijwel alle bewoners van Aalsmeer niet zullen kunnen betalen dan wel niet gefinancierd kunnen krijgen.	Deze ontwerpstartnotitie heeft voor inspraak ter inzage gelegen. De gemeenteraad heeft op 12 december 2019 deze Startnotitie, inclusief de Nota van Beantwoording Inspraakreacties vastgesteld. Bij raadsbrief van 15 september 2020 is de raad geïnformeerd over enkele wijzigingen in het stedenbouwkundige plan die mede op verzoek van der raad t.o.v. de startnotitie zijn doorgevoerd. Deze startnotitie en uitgangspunten uit de raadsbrief zijn vervolgens uitgewerkt in voorliggend bestemmingsplan, om de gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Met de ontwikkelaar is de volgende onderverdeling in woningbouw categorieën afgesproken: 66 sociale woningen (30 appartementen en 36 beneden-boven woningen), 78 middeldure woningen (40 appartementen, 26 beneden-boven woningen, 12 rijwoningen) en 123 vrijesectorwoningen (68 rijwoningen, 46 2 ¹ kap woningen en 9 vrijstaande woningen). In totaal betreft het 267 woningen, waarvan minimaal 13% in de sociale huur onder toepassing van de Verordening doelgroepen woningbouw Aalsmeer 2019. De realisatie van het bouwplan zal plaatsvinden in verschillende fasen, waarbij de ontwikkelaar zich ervoor inspent om in één doorgaande bouwstroom in 2023, 2024 en 2025 steeds een gedeelte van de 267 woningen te realiseren. Bij het uitwerken van de woningtypen in de aanvraag omgevingsvergunning per fase van het bouwplan zal de ontwikkelaar, naast de hiervoor genoemde woningaantallen per woningtype, de Woonagenda 2020 als programmatisch kader aanhouden. In de Woonagenda 2020 is een verdeling opgenomen van 25% sociale, 30% middeldure en 45% vrije sector/dure woningen. Er wordt dus gestreefd naar een gevarieerd programma voor verschillende doelgroepen voor wat betreft woonoppervlakten, prijscategorieën, en koop-/huurwoningen.	
5. De plannen voor deze buitensporige woningbouw behoren geen doorgang te vinden.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen hiervoor. Dit bestemmingsplan is een uitwerking van de door de raad vastgestelde startnotitie en voorziet in de (dringende) behoefte aan woningen in Kudelstaart/ Aalsmeer. De onderzoeken tonen aan dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.	Nee

Ingediende reactie	Beantwoording reacties per punt	Aanpassing
Zienswijze 11		

1. Ontsluiting Westeinderhage. In de Startnotitie werd de nieuwe wijk Westeinderhage nog ontsloten op 3 plekken, Spilstraat, Spiegelstraat en ter hoogte van de Gr. Aleidstraat. Nu is de hoofdontsluiting gepland tegenover Geerland. Over deze wijziging in het plan heeft geen participatie plaatsgevonden met omwonenden. Omwonenden van de nieuwe kruising (o.a. Geerlandbewoners) hebben contact gezocht, maar helaas zonder resultaat. U kunt dan ook een zienswijze van hen tegemoetzien. Wij adviseren u met hen in overleg te treden en hun wensen over de inrichting van de kruising te verwerken in de plannen.	Wij danken u voor uw reactie. In de definitieve plannen is de ontsluiting van het plangebied gesitueerd bij het bestaande kruispunt Geerland/Bilderdammerweg. Deze keuze is gemaakt omdat het in het kader van de verkeersveiligheid niet wenselijk is om twee T-kruispunten kort achter elkaar te hebben. Als dit het geval is, bestaat de mogelijkheid dat de weggebruiker bij het eerste kruispunt goed oplet, maar het kort daaropvolgende kruispunt niet verwacht of over het hoofd ziet. Ook kunnen 2 kruispunten dicht op elkaar ervoor zorgen dat het kruisingsvlak van het andere kruispunt geblokkeerd wordt, wat niet wenselijk is voor de verkeersveiligheid. Daarom is gekozen om een volledig kruispunt te maken. Dit kruispunt zal net als de andere kruispunten op het noordelijke deel van de Bilderdammerweg als gelijkwaardig kruispunt (verkeer van rechts heeft voorrang) worden vormgegeven. De ontsluiting via het Geerland is overigens ook al opgenomen op de verkaveling in bijlage 1 waar de raad op 15 september 2020 is geïnformeerd over aanpassingen in het stedenbouwkundige plan. Het doortrekken van de Gravin Aleidstraat is in de startnotitie als optie genoemd. Bij de verdere planuitwerking is (tevens in de startnotitie) voorgesteld de aansluitpunten van Westeinderhage op de Bilderdammerweg zodanig vorm te geven dat sprake is van een volwaardige kruising in plaats van de in de startnotitie aangegeven T-ontsluitingen relatief kort op elkaar. Een volwaardig kruispunt bevordert de verkeersveiligheid. Hierboven is gemotiveerd is dat één directe ontsluiting voor Westeinderhage op de Bilderdammerweg voldoende en verkeersveiliger is. Het verplaatsen van het kruispunt naar de Gravin Aleidstraat is ook niet inpasbaar, omdat deze door bestaande groenstructuren en bebouwing heen zou moeten om het kruispunt te realiseren. Daarbij is het ook rustiger voor het verkeersbeeld om de ontsluiting niet te dicht op de aansluiting in het centrum te maken. Doordat de kruising verder van het centrum komt te liggen, zal naar verwachting meer verkeer via het zuiden over de Bilderdammerweg en de Ambachtsheerweg worden afgewikkeld. Het is daarom wenselijk om het kruispunt te	Nee
---	--	------------

	combineren met de ontsluiting van Geerland. Zie tevens de van deze Nota van Beantwoording deel uitmakende memo van Goudappel.	
2. Inrichting Bilderdammerweg Hoewel voor de inrichting van de Bilderdammerweg een separate planologische procedure wordt doorlopen, is de inrichting van deze weg wel bepalend voor de vaststelling van het bestemmingsplan, m.n. wat betreft de ontsluiting. Onduidelijk is hoe de weg wordt ingericht nadat het fietspad is doorgetrokken. Hoe wordt de kruising ingericht? Welk snelheidsregime gaat hier gelden (30 of 50km), komen er snelheidsbeperkende maatregelen? Wij bepleiten de volgende maatregelen: - een verkeersplateau op de kruising Geerland, echter niet met visuele drempels, zoals bij de Spiegelstraat, maar met fysieke drempels. We beseffen dat er een bus overheen moet, maar deze dient ook af te remmen bij de kruising; - snelheidsregime van 30 km behorende bij een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom, ondanks dat de inrichting met een vrij liggend fietspad de uitstraling van een gebiedsontsluitingsweg heeft; - snelheidsbeperkende maatregelen aanbrengen, bijv. in de vorm van 30 km drempels; - met de oversteek van het fietspad ter hoogte van het Stichtse Pad verplaatst u de onveilige fietsoversteek (u benoemt deze oversteek zelf als een complexe situatie met een verhoogde ongeval kans) van de Spiegelstraat naar het Stichtse Pad. Het heeft onze voorkeur het fietspad door te trekken langs het Robend en Einsteinstraat naar de Mijnsheerenweg.	Hieronder wordt op de gedane uitvoeringsmaatregelen t.a.v. de inrichting Bilderdammerweg ingegaan. Zie tevens de van deze Nota van Beantwoording deel uitmakende memo van Goudappel. Als onderdeel van het project "fietspad Bilderdammerweg-Noord" is gekeken naar snelheid remmende maatregelen op de Bilderdammerweg om verder te zorgen voor een veilige en goede afwikkeling van het verkeer. In het Definitief Ontwerp, dat is bijgevoegd voor de aanvraag van de omgevingsvergunning d.d. 1 juni 2022, zijn plateaus opgenomen op de kruisingen met Geerland en met de Gravin Aleidstraat. Naar verwachting wordt het fietspad, alsmede ook de snelheid remmende maatregelen aangelegd in Q4 2023. Het snelheidsregime van 30 km/uur (vanaf de Spiegelstraat Kudelstaart in) zal niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Wel worden snelheidsbeperkende maatregelen genomen om te zorgen dat de werkelijk gereden snelheid op de Bilderdammerweg lager wordt. In het kader van het Nieuwe 30 is de overheid bezig met het uitwerken van profielen die verkeer tot ongeveer 10.000 mvt per etmaal op een veilige manier met 30 km/u kunnen afwikkelen. Deze profielen willen meer een mix zijn van een erftoegangsweg binnen bebouwde kom en een gebiedsontsluitingsweg. In het oorspronkelijke voorstel aan de raad, was het vrij liggende fietspad voorzien tot aan het centrum van Kudelstaart. Op 27 mei 2021 is een voorstel gedaan aan de raad voor het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet. Aan de hand van dit voorstel heeft de raad het besluit genomen dat er een krediet van 1.060.000 euro beschikbaar is gesteld voor de voorbereiding en aanleg van een fietspad langs het noordelijke deel van de Bilderdammerweg en het westelijk deel van het Robend, in het verlengde van het bestaande fietspad langs de Bilderdammerweg, richting de centrum-voorzieningen in Kudelstaart. Naast dit besluit is aanvullend in de raad een motie aangenomen genaamd	Nee

	'Onderzoek varianten Fietspad Bilderdammerweg'. Van hieruit zijn 4 varianten onderzocht en opnieuw beoordeeld en is uitvoerig met verschillende afwegingen aangeduid waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt. Aan de Raad zijn de volgende varianten voorgelegd: <i>1. Variant 1 Basisvariant</i> Deze variant gaat uit van een vrijliggend fietspad van 2,40 meter breed in gesloten verharding, tussen de Spiegelstraat en de Graaf Willemlaan, waarbij aangesloten wordt op het fietspad richting Ad Verschuierenplein en Mijnsherenweg. Voor deze variant moet het bestaande voetpad en een aantal kabels en leidingen worden verlegd. <i>2. Variant 2 Einsteinstraat/Dorpsraad</i> Deze variant is vanaf de Spiegelstraat tot aan de Einsteinstraat hetzelfde als variant 1. Hij buigt vrijliggend de Einsteinstraat in en sluit zo aan op de Mijnsherenweg. Voorbij de Einsteinstraat tot het fietspad richting Ad Verschuierenplein is hij weer gelijk aan variant 1. <i>3. Variant 3 Stichtse Pad</i> Tot aan het Stichtse Pad is deze variant eveneens gelijk aan variant 1. Ter hoogte van het Stichtse Pad komt een verhoogd plateau. Het Stichtse Pad wordt omgezet naar een fietsstraat in gesloten verharding. Via de Graaf Willemlaan wordt aangesloten op het fietspad richting het Ad Verschuierenplein. Op het gedeelte tussen het Stichtse Pad (via het Robend) naar het Ad Verschuierenplein blijven de fietsstroken gehandhaafd. <i>4. Variant 4 Stichtse Pad – versoberd</i> Deze variant is als variant 3, maar zonder aanpassingen aan het Stichtse Pad zelf. Alle aspecten overziende heeft het college variant 4 als voorkeursvariant bestemd en definitief gemaakt eind 2021. Nadelen van variant 3 ten opzichte van 4 zijn: - variant 3 is € 105.000,-- duurder;	
--	--	--

	- het asfalteren van Stichtse Pad betekent ook daar het verleggen van kabels en leidingen met een lange voorbereidingstijd; - er moeten 5 extra bomen gekapt worden; - Stichtse Pad is al verkeersluw; een fietsstraat heeft nagenoeg geen meerwaarde en - de aanwonenden van Stichtse Pad ondervinden overlast van de werkzaamheden. De voorkeursvariant is op een informatieavond op 25 oktober 2021 gepresenteerd aan belangstellenden in het Dorpshuis van Kudelstaart.	
3. Ontsluiting Kudelstaart – Zuid op de Hoofdweg Door Goudappel Coffeng is onderzocht of de druk op het centrum van Kudelstaart verminderd kan worden door een aansluiting op de Hoofdweg. Via de Schoutweg kan een deel van de bewoners de Hoofdweg bereiken. Gekeken is of ook Geerland op de Schoutweg aangesloten kan worden. De conclusie van Goudappel Coffeng is dat de nadelen (inbreuk op groenvoorziening en moeilijke realisatie) niet opwegen tegen het positieve effect op de verkeersdruk in het centrum. Als optie wordt aangegeven te onderzoeken het Robend door te trekken naar de Hoofdweg.	Mede op grond van de Startnotitie en de beschikbaarstelling van het krediet daarvoor door de raad wordt in de eerste plaats het fietspad Bilderdammerweg opgepakt, omdat dit de verkeersveiligheid voor de weggebruikers ten goede komt. De aanvraag omgevingsvergunning hiervoor is intussen ingediend. Daarnaast zijn er gesprekken met de Provincie Noord-Holland om te onderzoeken of de kruisingen met de N231 (Legmeerdijk) kunnen worden verbeterd, zodat zij (met name in de spitsperiode) meer verkeer kunnen verwerken. Onderzoek naar het doortrekken van het Robend naar de Hoofdweg worden zal op een nader te bepalen moment verder worden onderzocht. Het doortrekken van het Robend kan mogelijk zorgen voor een verbeterde verkeerscirculatie, maar zal er niet voor zorgen dat de verkeersdruk in het centrum afneemt.	Nee
4. Ontsluiting Westeinderhage aan de zuidkant Hoewel noch de Startnotitie noch het concept-bestemmingsplan rept over een ontsluiting aan de zuidkant van het plan of via de Herenweg, wordt deze variant in de wandelgangen wel gehoord. Wij zijn wij mening dat deze variant niet realistisch noch gewenst is gelet op de aard en het karakter van de Herenweg als toeristische fietsroute, en de groenbuffer tussen Mastweg en Herenweg gerespecteerd dient te worden.	Deze zienswijze wordt onderschreven. De Bilderdammerweg is een passende gebiedsontsluitingsweg naar het zuiden toe (gaat over in een 50 km/uur weg, die aansluit op de Ambachtsheerweg. Een extra ontsluiting naar het zuiden zal geen alternatief bieden voor het verkeer wat naar het noorden moet. Een ontsluiting van Westeinderhage aan de zuidkant of via de Herenweg is niet gewenst. Gelet op de aard/karakter en het profiel van de Herenweg is het niet wenselijk hier grote hoeveelheden verkeer over te leiden. Daarnaast is het een toeristische fietsroute en dient de groene buffer tussen de Mastweg en Herenweg gerespecteerd te worden.	Nee

5. Verkeerscirculatieplan Tot slot wensen wij een integrale oplossing van de verkeerscirculatie in Kudelstaart inclusief de aansluiting op de N231 i.p.v. de gefragmenteerde deeloplossingen waarmee nu wordt gewerkt.	Vanuit de verkeersmaatregelen benoemd in het verkeersonderzoek Kudelstaart uit 2018 is besloten dat er een vrijliggend fietspad wordt aangelegd langs de Bilderdammerweg en dat er daarnaast onderzoek gedaan zal worden naar het doortrekken van het Robend naar de Hoofdweg. Ook is aangegeven en dat er wordt gekeken naar het verkeersveilig inrichten van de Kudelstaartseweg (tussen het Robend en Madame Curiestraat). Daarnaast zijn er gesprekken met de Provincie Noord-Holland om te onderzoeken of de kruisingen met de N231 (Legmeer-dijk) kunnen worden verbeterd, zodat zij (met name in de spitsperiode) meer verkeer kunnen verwerken. Verkeer vanuit Kudelstaart is voornamelijk op het noorden georiënteerd. Een verbeterde afwikkeling en daarmee doorstroming wordt met de aanpak van de kruispunten bevordert.	Nee
--	--	-----

Ingediende reactie	Beantwoording reacties per punt	Aanpassing
Zienswijze 12		
1. Mijn bezwaren tegen het plan betreffen een meer algemeen en een meer persoonlijk bezwaar. Het algemene bezwaar is vooral gericht tegen de verkeersafwikkeling, beter gezegd de problemen die zijn te verwachten. Al bij de eerste bijeenkomsten over de aanleg van Westeinderhage, werd er door een aantal raadsleden de opmerking gemaakt dat niet eerder een spa de grond in zou gaan alvorens de verkeersafwikkeling op een goede wijze zou worden opgelost. Toen bleek dat een oplossing nogal wat voeten in de aarde had, werd de spa opzij gelegd en werd er over het afgeven van de huissleutels gesproken. Weer later werd de verkeersafwikkeling losgekoppeld van het bouwplan Westeinderhage en werd het verkeersprobleem gereduceerd tot een	De Bilderdammerweg is een passende gebiedsontsluitingsweg naar het zuiden toe (gaat over in een 50 km/uur-weg, die aansluit op de Ambachtsheerweg). De aanleg van een ontsluitingsweg door de nieuwe woonwijk is geen optie. De Bilderdammerweg is onderdeel van een bestaande doorgaande busroute, die met het verleggen van de ontsluitingsweg wordt afgesloten. Het plangebied biedt geen ruimte om een wijkontsluitingsweg met een overeenkomstige profieluitstraling als de Mijnsherenweg of de Bilderdammerweg-Zuid aan te leggen. Daarnaast zorgt het verleggen van de doorgaande ontsluitingsstructuur van de Bilderdammerweg naar het plangebied er juist voor dat de verkeersveiligheid afneemt. Er zal meer verkeer gaan rijden door de nieuw aan te leggen woonwijk, waarbij dit verkeer tweemaal het vrij liggende fietspad zal gaan kruisen. De verkeerssituatie voor langzaam verkeer wordt hierdoor onveiliger. De suggestie die er wordt gedaan zal er niet voor zorgen dat er geen verkeer meer rijdt over de Bilderdammerweg. De weg kan niet worden afgesloten, een	Nee

veilig fietspad. Meerdere malen heb ik mijn zorgen geuit over de snelheid en hoeveelheid van het verkeer, zie het artikel 'Limiet bereikt: verkeer op Bilderdammerweg moet langzamer' op Aalsmeer Vandaag 20 juli 2020 en het artikel 'Fiktie of Werkelijkheid' in de Nieuwe Meerbode van 20 Januari 2022. Als mogelijke oplossing voor de verkeersafwikkeling heb ik diverse malen de suggestie gedaan om zo snel mogelijk het verkeer vanaf de Bilderdammerweg het Westeinderhage gebied in te voeren, t.p.v. de eerste woningen van Eigen Haard, om het vervolgens achterlangs af te voeren naar de Ambachtsherenweg. De bewoners van de Bilderdammerweg zou u daar erg gelukkig mee maken. Zolang er echter geen goed alternatief bedacht is voor de afwikkeling van het verkeer en gezien de huidige problemen, teken ik tegen dit plan bezwaar aan.	uitzondering op bestemmingsverkeer kan niet worden gehandhaafd. De doorgaande route zal daarom niet verplaatst worden naar het plangebied.	
2. Een meer persoonlijk bezwaar betreft het niet nakomen van gemaakte afspraken. Al in een vroeg stadium voerde ik overleg met toenmalig wethouder Robert Jan van Duijn over de verkoop van grond van mijn voortuin ten behoeve van het verbreden van het fietspad. Bij dit gesprek waren zowel mijn broer als een betrokken ambtenaar van de gemeente aanwezig. In dit gesprek gaf ik te kennen dat ik, gezien het nogal procentueel gezien grote verlies aan voortuin, graag medewerking van de gemeente verlangde voor het verkrijgen van een woonvergunning op het achterste deel van mijn perceel. Daar staan nu twee loodsen die ik graag ten behoeve van de	Een particulier initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling zoals indiener zienswijze aangeeft kan zoals hiervoor ook is aangegeven op het moment dat deze voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en is getoetst op de ruimtelijke aanvaardbaarheid (denk daarbij aan o.a. de stedenbouwkundige inpassing, overeenkomst tot kostenverhaal, milieutechnische onderzoeken) worden meegenomen in een bestemmingsplan. In dit geval is het gewenste initiatief voor een 2^e woning kenbaar gemaakt en zijn gemeente en indiener zienswijze over de exacte invulling in gesprek. De gewenste ontwikkeling kan t.z.t. onder de voorwaarden dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is, mogelijk worden gemaakt in een separate planologische procedure. Om een dergelijke ontsluiting hier in de toekomst mogelijk te maken worden de bestemmingen Wonen -2 en Tuin aangevuld door deze gronden mede te bestemmen voor	Ja. In de regels wordt aan de bestemmingen Wonen -2 en Tuin in lid 1 van deze bestemmingen toegevoegd: "in- en uitritten ten behoeve van de verkeersontsluiting van (naastgelegen) gronden op de openbare weg".

bouw van een woonhuis, wilde slopen. De mondelinge overeenkomst was spoedig rond en we namen naar ieders tevredenheid afscheid van elkaar. Bij de voortgang van het project Westeinderhage veranderde er nogal wat, Robert Jan van Duijn vertrok als burgemeester naar Nieuwkoop, het plan werd anders ingevuld en over de gesloten overeenkomst werd alleen maar moeilijk gedaan. Net als met het verkeer werd dat uiteindelijk losgekoppeld van het groter geheel. Echter, dat is niet correct, wanneer een vergunning tot wonen verleend wordt op de plaats waar nu twee loodsen staan, zal vanaf daar een ontsluiting via Westeinderhage plaats moeten vinden, hetgeen betekent dat in de betreffende ter visie liggende tekeningen, in overleg met mij, moet worden aangegeven waar deze gedacht wordt. Ook de bestemmingsverandering om de extra woning op mijn terrein mogelijk te maken zou dan kunnen worden meegenomen. Zolang de gemeente zich niet houdt aan de destijds naar ieders tevredenheid gemaakte afspraak, zal ik een overeenkomst over de te verkopen grond, niet ondertekenen.	in-en uitritten ten behoeve van de ontsluiting van nabijgelegen gronden.	
3. Om misverstanden te voorkomen, wijs ik u erop dat waar in het exploitatieplan gesteld wordt dat op mijn terrein asbest is aangetroffen, er volgens mij sprake is van een misverstand. Het asbest dat werd aangetroffen bevond zich op het terrein van Ontwikkelaar Van Omme en de Groot. Graag zou ik rectificatie wensen van het hier gestelde.	In het exploitatieplan staat voor zover hier van belang: <i>De lage kasrand is aanwezig langs de perceelsgrens van voormalig nr. 66 met Bilderdammerweg 64, binnen de huidige onderzoekslocatie.</i> Het gaat dus om de onderzoekslocatie. En er staat 'langs de perceelsgrens' niet 'op het perceel van'	Nee

Ingediende reactie	Beantwoording reacties per punt	Aanpassing
Zienswijze 13		
1. Sedert 2018 zijn wij benaderd over de wijziging van het bestemmingsplan achter onze woning. De wijziging van de bestemming naar wonen begrijpen wij terdege, echter de uitwerking van het plan zoals het thans voorligt is een sterk verzwaarde versie van het eerder aan ons voorgelegde verkavelingsplan. De verkavelingsschets d.d. 27 november 2018 houdt door de open structuur gepaste rekening met ons uitzicht, onze privacy en licht op ons perceel, hetgeen tevens voor onze naaste burens gold. Derhalve zijn wij verbaasd over de aanpassing tot een dichte rij woningen achter onze woning in het laatste verkavelingsplan. Zowel stedenbouwkundig als rekening houdende met de bestaande bewoners aan de Bilderdammerweg is dit een zware verslechtering van het plan. Zonder afbreuk te doen aan het aantal uit te geven woningen kan op eenvoudige wijze de rij-indeling van de woningen worden aangepast.	Ten behoeve van het initiatief is een startnotitie opgesteld, waarin een proefverkaveling (afbeelding 9) is opgenomen. Tijdens de behandeling van de startnotitie in de raadsvergadering zijn een aantal aandachtspunten benoemd, die hebben geleid tot een gewijzigde verkaveling. De raad is bij brief van 15 september 2020 over deze aanpassingen geïnformeerd. Ten opzichte van de verkaveling in de startnotitie is de nieuwe straat (as door het plan) naar het zuiden verplaatst (om onder andere inschijnend licht bij de Herenweg 15 te voorkomen). Hierdoor zijn de rijenwoningen haaks op de Bilderdammerweg korter geworden. Ook is er op verzoek van de gemeenteraad meer licht gecreëerd doormiddel van de rijwoningen te vervangen door beneden bovenwoningen. De rijenwoningen haaks op de Bilderdammerweg zijn hiermee komen te vervallen.	Nee
2. De open structuur achter onze woning kan geoptimaliseerd worden door de 4 rijen woningen die evenwijdig aan de Bilderdammerweg zijn geprojecteerd anders te verdelen, hetgeen een fraaiere structuur aan de wijk en minder overlast voor ons geeft. We willen graag uitgang naar de nieuwe wijk, hetgeen kan worden gerealiseerd door de geprojecteerde groenvoorziening achter onze woning te realiseren.	Een herverdeling van de bouwblokken geeft een onlogische verdeling ten opzichte van de stedenbouwkundige stratenstructuur. Een versnippering van de bouwblokken geeft een onrustig beeld en leidt ertoe dat minder woningen kunnen worden gerealiseerd hetgeen niet wenselijk is. Een achter ontsluiting is niet mogelijk omdat er in de stedenbouwkundige opzet uit is gegaan van achtertuinten aan achtertuinten. Een uitgang voor dit perceel voor auto's naar de nieuwe woonwijk is daarmee niet wenselijk.	Nee

3. Het bovenstaande heeft geen gevolgen voor het aantal te realiseren woningen noch voor de realisatiekosten ervan. Anderzijds betekent een aanpassing in het voorliggende ontwerp van de verkaveling aan onze zijde aanzienlijk lagere (plan)schade als gevolg van verbeterde lichtinval en privacy. Tevens betekent deze aanpassing een verbetering in de symmetrie van het plan. De entree van de wijk kent na aanpassing aan beide zijden een hoekconstructie met daaraan 4 rijwoningen, hetgeen een verfraaiing van de wijk betekent. Hier lijkt de indruk te ontstaan dat door de ontwikkelaar vanuit de nieuwe woonwijk het plan wordt beoordeeld en niet vanuit de bestaande bebouwing in de omgeving, die na realisatie wel degelijk deel uitmaakt van de totale bebouwingsmassa.	Voor de redenen die hebben geleid tot een aanpassing in de verkaveling t.o.v. de startnotitie wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder 1. Ten behoeve van het initiatief is een startnotitie opgesteld, waarin een proefverkaveling (afbeelding 9) is opgenomen. Tijdens de behandeling van de startnotitie in de raadsvergadering zijn een aantal aandachtspunten benoemd, die hebben geleid tot een gewijzigde verkaveling. De raad is bij brief van 15 september 2020 over deze aanpassingen geïnformeerd. De in bijlage 1 bij deze raadsbrief opgenomen verkaveling is vervolgens uitgewerkt in het bestemmingsplan. Aanvullend wordt opgemerkt dat de afstand tussen de geprojecteerde woningen en de bestaande woning in dit geval ongeveer 45 m bedraagt. Gelet op deze afstand is er geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de bestaande bewoners aangezien een aantasting van het woongenot door verminderde lichtinval en privacy niet aanneemelijk is. Ook leidt de nieuwbouw in het plangebied tot een verbetering van de stedenbouwkundige situatie t.o.v. de voormalige glastuinbouw.	Nee
4. Een bezonningsanalyse wijst uit dat de bouwhoogte in 3 lagen achter ons perceel aanzienlijke schaduw werpt over ons perceel (onze kas) en onze woning. Graag vernemen wij wat de overwegingen zijn geweest voor het realiseren van woningen in 3 lagen.	Op grond van de vastgestelde startnotitie voor Westeinderhage geldt als uitgangspunt dat grondgebonden maximaal 2 bouwlagen + kap hoog mogen zijn. De maatvoering van deze woningen, met een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 11 of 11,5 m, voldoet hieraan. Voor (een klein aantal) zogenaamde beneden bovenwoningen wordt overigens voorgesteld (zie bij de Staat van Wijzigingen) alleen een maximale bouwhoogte op te nemen van 11 m. Deze kennen geen kapverplichting. De reden hiervoor is dat de beëindiging van de rijen met een hoekwoning met een plat dak een fraaiere stedenbouwkundige beëindiging is dan de woning met een kap doorzetten. De rijen worden op deze wijze opgesloten door twee boekensteunen. Waarbij de appartementen grote boekensteunen zijn. De afstand tussen de geprojecteerde woningen en de bestaand woningen aan de Bilderdammerweg bedraagt ongeveer tussen de 25 en 45 m. Een dergelijke hoogtemaat is voor de nieuwbouw mede gelet op deze afstand niet onaanvaardbaar, ook omdat de bebouwing in het plangebied een verbetering van de	Nee

	stedenbouwkundige situatie betreft t.o.v. de voormalige glastuinbouw en dat de privacy, bezonning en het uitzicht van de omwonenden door de bouwmogelijkheden niet onaanvaardbaar worden aangetast.	
5. Wij zijn graag bereid om onze bovenstaande zienswijzen, waar nodig begeleid door deskundige(n) toe te lichten.	Wij danken u voor dit aanbod. Uw zienswijze is helder. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie hierboven.	Nee

Ingediende reactie op het ontwerpexploitatieplan	Beantwoording reacties per punt	Aanpassing
Zienswijze		
1. In feite is het niet verantwoord een schriftelijke reactie bij het college in te dienen zonder daarvoor door Base Value ter verantwoording te worden geroepen. Indiener zienswijze verwijst daarbij naar pagina 19 (57 van 1420). Volgens indiener zienswijze maakt de juridische spitsvondigheid van Base Value het moreel en financieel onverantwoord op het plan een meer inhoudelijke zienswijze te geven.	Het door indiener zienswijze aangehaalde stuk tekst uit het rapport ziet toe op de distributie en publicatie van het taxatierapport en het feit dat dit niet mag gebeuren zonder goedkeuring van Base Value. Dit ziet primair toe op de relatie tussen opdrachtgever (gemeente Aalsmeer) en opdrachtnemer (Base Value). In dit geval heeft Base Value goedkeuring gegeven om het rapport te publiceren als onderdeel van het opgestelde exploitatieplan. De gemeente en Base Value hebben indiener zienswijze aangegeven, dat het hem vrij staat een reactie, in de vorm van een zienswijze, in te dienen tegen het opgestelde exploitatieplan. Het taxatierapport is een onderdeel van het exploitatieplan, in de vorm dat het een onderbouwing is voor de financiële haalbaarheid van het plan. Hierbij heeft de gemeente indiener zienswijze de mogelijkheid gegeven zijn zienswijze inhoudelijk aan te vullen. Hieraan is een termijn gesteld. Binnen deze termijn heeft de gemeente geen aanvullingen op de zienswijze ontvangen. . Inmiddels is op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wro het kostenverhaal verzekerd doordat met alle eigenaren in het gebied een anterieure overeenkomst is gesloten en daarmee is vaststelling van een exploitatieplan niet meer aan de orde.	Nee

Opdrachtgever	Gemeente Aalsmeer
Datum	21 april 2022
Auteur	Tim Bunschoten en Babette Limburg
Kenmerk	012082.20220331.N1.04
Status	Definitief
Pagina	1/5

Reactie op zienswijzen Westeinderhage, Kudelstaart

Voor de ontwikkeling van Westeinderhage in Kudelstaart is een bestemmingsplan procedure in gang gezet. De bestemmingsplanwijziging is op basis van verschillende onderzoeken onderbouwd. Op dit plan zijn verschillende zienswijzen binnen gekomen. Deze memo geeft een reactie over de zienswijzen die betrekking hebben tot verkeer. Daarin zijn de vragen op thema gebundeld en is reactie gegeven op de volgende onderwerpen:

1. Ontsluiting nieuwe wijk op Kruispunt Geerland/Bilderdammerweg
2. Inrichting Bilderdammerweg
3. Vrijliggende fietsinfrastructuur Bilderdammerweg en aansluiting op netwerk
4. Ontsluiting Westeinderhage aan de zuidkant
5. Verkeerscirculatieplan Kudelstaart
6. Verkeersintensiteiten Bilderdammerweg

In deze nota van beantwoording is per onderwerp een reactie gegeven.

1. Ontsluiting nieuwe wijk op kruispunt Geerland/Bilderdammerweg.

In het verkeersonderzoek is uitgegaan van een apart nieuw kruispunt op de Bilderdammerweg voor de ontsluiting van het plangebied. In de definitieve plannen is de ontsluiting van het plangebied gesitueerd bij het bestaande kruispunt Geerland-Bilderdammerweg.

Deze keuze is gemaakt omdat het in het kader van de verkeersveiligheid niet wenselijk is om twee T-kruispunten kort achter elkaar te hebben. Als dit het geval is, bestaat de mogelijkheid dat de weggebruikers, bij het eerste kruispunt goed oplet, maar het kort daaropvolgende kruispunt niet verwacht of over het hoofd ziet. Ook kunnen 2 kruispunten dicht op elkaar ervoor zorgen dat het kruisingsvlak van het andere kruispunt geblokkeerd wordt, wat niet wenselijk is voor de verkeerveiligheid. Daarom is gekozen om een volledig kruispunt te maken. Dit kruispunt zal net als de andere kruispunten op het noordelijke deel van de

Bilderdammerweg als gelijkwaardig kruispunt (verkeer van rechts heeft voorrang) worden vormgegeven.

Het doortrekken van de Gravin Aleidstraat is in de startnotitie van de Gemeente als optie genoemd. Uit het verkeersonderzoek is naar voren gekomen dat één directe ontsluiting voor Westeinderhage op de Bilderdammerweg voldoende en verkeersveiliger is. Het verplaatsen van het kruispunt naar de Gravin Aleidstraat is niet inpasbaar, omdat je door de groenstructuur heen gaat en door bebouwing heen zou moeten om het kruispunt te realiseren. Daarbij is het ook rustiger voor het verkeersbeeld om de ontsluiting niet te dicht op de aansluiting in het centrum te maken. Er zal naar verwachting minder verkeer door het centrum rijden. Het is daarom wenselijk om het kruispunt te combineren met de ontsluiting van Geerland.

2. Inrichting Bilderdammerweg

Over de inrichting van de Bilderdammerweg zijn verschillende vragen gesteld die in deze paragraaf zijn beantwoord.

- a. *Snelheidsbeperkende maatregelen. Waaronder een verkeersplateau op kruising Geerland, met fysieke drempels.*

Verkeersveiligheid is en blijft een belangrijk aandachtspunt. Het voornemen is om verkeersplateaus aan te leggen op de Bilderdammerweg-noord om de snelheid te verlagen. De minder veilige versmallingen zullen in dat geval worden verwijderd. Met die twee maatregelen verbetert de verkeersveiligheid, in combinatie met het wegnemen van de kwetsbare verkeersdeelnemers (fietsers).

- b. *Snelheid 30 km/u behorende bij een ETW binnen bebouwde kom, ondanks dat de inrichting met een vrij liggend fietspad de uitstraling van een GOW heeft.*

Het snelheidsregime van 30 km/uur (vanaf de Spiegelstraat Kudelstaart in) zal niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Wel worden snelheidsbeperkende maatregelen genomen om te zorgen dat de werkelijk gereden snelheid op de Bilderdammerweg lager wordt. In het kader van het *Nieuwe 30* is de overheid bezig met het uitwerken van profielen die verkeer tot ongeveer 10.000 mvt per etmaal op een veilige manier met 30 km/u kunnen afwikkelen. Deze profielen willen meer een mix zijn van een ETW binnen bebouwde kom en een GOW.

- c. *Geen maatregelen voorzien voor Bilderdammerweg-noord. Een goede structurele oplossing voor de verkeerskundige situatie van de Bilderdammerweg-noord waarbij de overlast die omwonenden ervaren wordt opgelost én met een veilige inrichting voor het fiets- en autoverkeer (denk aan verkeersluw maken)*

Het vrijliggende fietspad wordt aangelegd om de verkeerssituatie te verbeteren. Op deze manier hebben fietsers een veilige plek om langs de Bilderdammerweg te fietsen en zijn de verkeersintensiteiten in de toekomstige situatie op een veilige manier af te wikkelen. Daarnaast wordt in dit plan gekeken naar verkeersremmende maatregelen op de Bilderdammerweg, genoemd onder a.

Het verkeersluw maken van de Bilderdammerweg is niet aan de orde, omdat uit de analyse blijkt dat het verkeer vanuit Kudelstaart een voornamelijk oriëntatie naar het noorden heeft. De Bilderdammerweg heeft hier een belangrijke functie in. Het afsluiten of verkeersluw maken zorgt voor extra verkeer op andere wegen zoals de Herenweg of door de woonwijk Geerland. Beide is niet gewenst, daarom zijn maatregelen op de Bilderdammerweg genomen om een verkeersveilige situatie te komen.

3. Vrijliggend fietspad sluit niet aan op de bestaande fietsinfrastructuur

Met de oversteek van het fietspad ter hoogte van het Stichtse Pad verplaatst u de onveilige fietsoversteek (u benoemt deze oversteek zelf als een complexe situatie met een verhoogde ongevalkans) van de Spiegelstraat naar het Stichtse Pad. Het heeft onze voorkeur het fietspad door te trekken langs het Robend en Einsteinstraat naar de Mijnsherenweg.

Oorspronkelijk was een vrijliggend fietspad tot aan het centrum van Kudelstaart voorzien. Op 27 mei 2021 is in de raad een motie aangenomen genaamd 'Onderzoek varianten Fietspad Bilderdammerweg'. Daarin zijn vier varianten opnieuw beoordeeld en is uitvoerig met verschillende afwegingen aangeduid waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt. Dit is bij de Dorpsraad bekend. In de variantenstudie is variant 4 (fietspad Stichtse Pad – versoberd) als voorkeursvariant bestemd.

In deze voorkeursvariant zijn fietsers nagenoeg overal in de voorrang en komt een snelheid remmende verkeersplateau ter hoogte van Stichtse Pad, ten behoeve van het verbeteren van de verkeersveiligheid. Via de Graaf Willemlaan komt een aansluiting op het fietspad richting het Ad Verschuierenplein.

Deze voorkeursvariant is op de informatieavond op 25 oktober 2021 gepresenteerd. Tijdens deze informatieavond was de dorpsraad goed vertegenwoordigd. Het college heeft de voorkeursvariant eind 2021 definitief gemaakt.

4. Een passende gebiedsontsluitingsweg via plangebied in zuidelijke richting

De Bilderdammerweg is een passende gebiedsontsluitingsweg naar het zuiden toe (gaat over in een 50 km/uur weg, die aansluit op de Ambachtsheerweg. Een extra ontsluiting naar het zuiden zal geen alternatief bieden voor het verkeer wat naar het noorden moet.

Een ontsluiting van Westeinderhage aan de zuidkant of via de Herenweg is niet gewenst. Gelet op de aard/karakter en het profiel van de Herenweg is het niet wenselijk hier grote hoeveelheden verkeer over te leiden. Daarnaast is het een toeristische fietsroute en dient de groene buffer tussen de Mastweg en Herenweg gerespecteerd te worden.

5. Verkeerscirculatieplan; we wensen een integrale oplossing van de verkeerscirculatie in Kudelstaart, incl. de aansluiting op N231 in plaats van gefragmenteerde deeloplossingen.

De N231 is een belangrijk element van de verkeerscirculatie in Kudelstaart. Zoals uit het onderzoek voor Westeinderhage naar voren komt, is het verkeer voornamelijk op het noorden georiënteerd. Met Provincie Noord-Holland wordt gesproken over optimalisaties in het groot onderhoud wat gepland staat voor de N231-zuid, om verkeer op de kruispunten beter te kunnen afwikkelen en doorstroming te bevorderen.

Vanuit de verkeersmaatregelen benoemd in het verkeersonderzoek Kudelstaart uit 2018 is besloten dat er een vrijliggend fietspad wordt aangelegd langs de Bilderdammerweg en dat er daarnaast onderzoek gedaan zal worden naar het doortrekken van het Robend en het verkeersveilig inrichten van de Kudelstaartseweg (tussen het Robend en Madame Curiestraat).

6. Intensiteit op de Bilderdammerweg met en zonder ontwikkeling Westeinderhage

- In 2017 heeft Goudappel vastgesteld dat de intensiteit toen 4.526 mvt/etm was. Na 4 jaar is dat aantal hoger komen te liggen. Volgens de Raad van State is een verkeersintensiteit van 2.500 mvt/etm passend. Dus een overschrijding van meer dan 2.000 mvt/etm
- De Bilderdammerweg-Noord is een erftoegangsweg 30 km/u met een buitenissig hoge verkeersdruk. In de nieuwe situatie zal de verkeerssituatie toenemen naar ca. 7.900 mvt/etm. Derhalve uitgaande van de 2.500 mvt/etm in het advies van de Raad van State 5.400 mvt/etm hoger, derhalve 216% hoger dan het advies.

Uit de tellingen die in 2017 zijn gedaan op het noordelijke deel van de Bilderdammerweg komt inderdaad naar voren dat de intensiteit op deze weg 4.526 mvt/etmaal is. Mogelijk is

deze intensiteit de afgelopen jaren iets toegenomen, maar door COVID is ook de mogelijkheid dat de intensiteit is afgenomen of stabiel is gebleven. Uit het verkeersmodel van de gemeente (NHZ 3.0) blijkt dat de intensiteit in het basisjaar (2018) vergelijkbaar is met de intensiteit uit de telling.

De intensiteit die op een wegvak op een veilige manier kan worden afgewikkeld hangt samen met de functie en de inrichting van de weg. De uitspraak vanuit Raad van State gaat vermoedelijke om een andere weg met een andere inrichting, het is namelijk niet standaard dat een weg een gewenste capaciteit van 2.500 heeft. De gewenste capaciteit hangt namelijk samen met veel verschillende elementen, zoals breedte, aanwezigheid fietsvoorzieningen, parkeren, etc. Door langs de Bilderdammerweg een vrijliggend fietspad te realiseren is het mogelijk om hogere verkeersintensiteiten op een veilige manier af te wikkelen. In het kader van het "Nieuwe 30 km/u", wat in de landelijke politiek speelt, wordt gekeken welke inrichting veilig kan zijn bij de nieuwe categorie 30 km/u wegen. Daarbij wordt zelfs gekeken naar wegen met een intensiteit van ongeveer 10.000 mvt/etmaal. Hierbij zullen wel fietsvoorzieningen noodzakelijk zijn.

Bijlage Waterparagraaf (hoofdstuk 6.4 toelichting vastgesteld bestemmingsplan Westeinderhage)

Water

Het doel van waterbeheer in Nederland bestaat van oudsher uit het beschermen tegen overstromingen en het ontwateren van laaggelegen gebieden. Door de klimaatverandering is nieuw beleid gemaakt voor deze taken van veiligheid en peilbeheer. Dit vereist mogelijk ruimte vanwege de versterking en verbreding van dijken en waterkerende werken of voor extra waterberging. Een ander doel betreft het zorgen voor schoon en gezond water. Voor schoon water is een goed functionerend watersysteem vereist met voldoende volume en doorstroming. Een ecologische oeverinrichting is wenselijk, maar legt beslag op de ruimte.

Grondwater wordt volop benut voor de productie van drinkwater. De laatste jaren ontwikkelt het grondwater zich tot een bron en/of opslagmedium voor warmte. Dit vormt een bijdrage aan de beperking van het gebruik van fossiele brandstoffen. Efficiëntie van benutting is een van de redenen voor ruimtelijke ordening van de ondergrond.

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009 – 2015. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Ne-42 bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Voor de organisatie van het waterbeheer bevat het Waterbesluit de toedeling van oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk en regels over het verstrekken van informatie met betrekking tot het waterbeheer. Ook regelt het Waterbesluit procedurele en inhoudelijke aspecten van het nationale waterplan en het beheerplan voor de rijkswateren en enkele inhoudelijke aspecten van de plannen in verband met implementatie van de kaderrichtlijn water en de richtlijn overstromingsrisico's. Voorts bevat het besluit bepalingen over de wijze waarop de aanvraag om een watervergunning wordt gedaan, waaronder de gevallen waarin een elektronische aanvraag wordt ingediend.

De Waterregeling bevat regels over de organisatie van het waterbeheer, een aantal kaarten over de toedeling van beheer, de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen en de aanwijzing van de drogere oevergebieden, alsmede regels voor gegevensverstrekking aan het Rijk op grond van Europese verplichtingen. Verder regelt de Waterregeling een enkel inhoudelijk aspect van het regionaal waterplan en de beheerplannen.

In de Waterwet is gekozen voor een systeem waarin iedere bestuurslaag haar beleid formuleert en dit vastlegt in plannen. De plannen geven aan wat iedere bestuurslaag wil doen in een bepaalde planperiode om de doelstellingen van het waterbeheer te halen. Deze plannen zijn bindend voor de eigen bestuurslaag. De Waterwet sluit op dit punt zoveel mogelijk aan bij de sturingsvisie van de Wet ruimtelijke ordening.

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen,
- werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie

Het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) is een landelijk, gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Het versnelt en intensificeert de aanpak van 4 thema's: wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen. Het plan is landelijk gepresenteerd op Prinsjesdag 2017. Het DPRA legt de gemeenten direct op om in 2020 over vastgesteld beleid per gemeente te beschikken over de 4 thema's. In 2050 dienen alle Nederlandse gemeenten "klimaatrobust" te zijn, d.w.z. alle maatregelen moeten dan zijn uitgevoerd. Het Deltaplan is het leidende plan voor gemeenten voor het opstellen en uitvoeren van klimaatadaptatieve inrichting. De voornemens van dit plan worden in nauwe afstemming met waterschappen en andere overheden en met particuliere partijen en inwoners, door de gemeenten ten uitvoer gebracht. In Aalsmeer gebeurt dat met een actieplan klimaatadaptatie 2021-2026.

Provinciale Watervisie 2016-2021

De Provinciale Watervisie is van kracht sinds 23 december 2015 en geldt tot 2021. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en de acties tot 2021. De volgende doelen worden nagestreefd:

- waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- kader stellen voor regionale waterkeringen;
- beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
- waterrobuust inrichten bevorderen;
- bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater;
- Zorgen voor schoon en voldoende grondwater.

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling proactief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wro.

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het waterschap van Amstel, Gooi en Vecht.

Waterbeheerplan 2016-2021

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht is de beheerder van de regionale wateren in een gebied van 700 km², grofweg tussen Amsterdam en Utrecht. Het waterschap is een overheidsorganisatie, die zorgt voor veiligheid achter de dijken en voor voldoende en schoon oppervlaktewater. Elke zes jaar maakt het waterschap een waterbeheerplan, tegelijkertijd met (en afgestemd op) het Nationale Waterplan van het Rijk en de provinciale waterplannen. In dit Waterbeheerplan beschrijft het waterschap wensbeelden per thema voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2016-2021 en een aanpak op hoofdlijnen.

Uitgangspunten

- samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- een klimaatbestendig en waterrobuust gebied;
- steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- water dat overall in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit;
- afstemming over alle watertaken per stroomgebied;
- behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Watergebiedsplan Westeramstel

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft naast haar Waterbeheerplan voor verschillende gebieden aparte Watergebiedsplannen opgesteld met als doel gebiedsgerichte maatregelen te formuleren om het watersysteem te verbeteren. Daarvoor is zowel het grond- als oppervlaktewater kwalitatief en kwantitatief in beeld gebracht. Tevens is de ecologische toestand onderzocht met het oog op het behalen van de Kaderrichtlijn Water doelen. Het hoofddoel van het watergebiedsplan is het nemen van een peilbesluit voor de polders in het Westeramstelgebied.

Het watergebiedsplan focust op de volgende aandachtsgebieden:

- een peilbesluit voor de vier polders in het Westeramstelgebied;
- de kans op wateroverlastsituaties en eventuele maatregelen;

- de waterkwaliteit in het hele gebied en maatregelen voor de korte en lange termijn om de KRW doelen te halen;
- actualiseren van de legger;
- gebiedsgerichte maatregelen van reguliere waterschapstaken.

Keur 2019 – Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Westeinderhage (Kudelstaart) valt binnen het hoogheemraadschap Amstel, Gooi, Vecht. Binnen dit hoogheemraadschap is de Keur 2019 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2017. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerder ter beschikking staat om de doelstellingen van waterbeheer te behalen. De drie hoofddoelstellingen die vanuit de Waterwet zijn aangegeven zijn:

- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

De Keur is een verordening met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als AGV daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. De Keur is te vinden op de website: www.agv.nl.

Gemeente

De gemeente zelf stelt eisen over klimaatadaptatie, riolering (afvalwaterverwerking, hemelwaterverwerking) en grondwaterbeheer. Hieronder is dat per thema aangegeven.

Klimaatadaptatie

Eind 2020 is door de gemeente het Actieplan Klimaatadaptatie Aalsmeer 2021-2026 vastgesteld. Het actieplan geeft invulling aan de thema's die zijn benoemd in het Deltaplan Klimaatadaptatie en sluiten op hoofdlijnen aan bij de normen die zijn opgesteld van de metropoolregio Amsterdam (MRA).

In het gemeentelijk actieplan Aalsmeer worden naast beleid en maatregelen in de bestaande buitenruimte ook kaders en randvoorwaarden gegeven voor nieuwe ontwikkelingen.

De thema's waar het stedelijk gebied van Aalsmeer aan moet voldoen zijn:

- A. Wateroverlast: inrichting voor verwerking van extreme buien en bestrijding van extreme grondwaterstanden
- B. Hitte: beperking van de impact;
- C. Droogte: vergroten sponswerking;
- D. Waterveiligheid: regionaal samenwerken aan gevolgbepaling.

In onderstaand overzicht is op hoofdlijnen per thema aangegeven waar bij de planontwikkeling rekening mee moet worden gehouden. Verdere achtergrond en eisen zijn terug te vinden in het Actieplan Klimaatadaptatie Aalsmeer 2021-2026.

A. Wateroverlast: inrichting voor extreme buien;

Ambitie:

Bij een bui van 70 mm in één uur (die gemiddeld 1x per 100 jaar voorkomt) stroomt er vanuit de openbare ruimte geen water gebouwen in; daarnaast blijven nutsvoorzieningen en vitale objecten functioneren bij een bui van 90 mm in één uur. Op openbaar en privaat terrein streeft de gemeente ernaar dat regenwater als waardevol product wordt gezien. De gemeente streeft ernaar dat regenwater zoveel mogelijk opgevangen wordt waar het valt, hergebruikt wordt (groen, grondwater, toilet) of vertraagd wordt afgevoerd (invulling van de drietrapsstrategie Vasthouden-Bergen-Afvoeren)

Nieuwbouw:

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen geldt een waterbergingseis van 70 mm voor het te ontwikkelen gebied. Deze waterberging moet primair een plaats vinden in oppervlaktewater (minimaal 10% van het plangebied). De openbare ruimte en privaat terrein moeten zo zijn ontworpen en ingericht dat de resterende berging hier plaatsvindt en het water zonder schade kan worden vastgehouden, geborgen en afgevoerd. Dit moet worden aangetoond in het ontwerp.

B. Hitte, beperken van de impact

Ambitie:

De hitte impact is in 2050 niet erger dan in 2020; knelpunten van kwetsbare groepen uit de stresstest zijn onderzocht en waar nodig maatregelen getroffen. De negatieve gezondheidsimpact op kwetsbare groepen wordt verkleind; de openbare ruimte, gebouwen, nutsvoorzieningen en vitale functies worden hittebestendiger ingericht.

Nieuwbouw:

Bij nieuwbouwontwikkeling streeft de gemeente naar een zodanige inrichting van het gebied dat de gevoelstemperatuur binnen aanvaardbare normen blijft. Koele verblijfsplekken van minimaal 200 m² zijn aanwezig op maximaal 300 m loopafstand om (de gevolgen van) hitte voor mens en natuur te beperken. Verblijfsplekken worden met minimaal 50% groen en 30% schaduw ingericht (bomen tellen voor beide). Daarbij is het van belang dat er rekening wordt gehouden met de bestaande Flora en Fauna en voor nieuwe beplanting keuzes worden gemaakt voor gebiedseigen Flora en Fauna.

C. Droogte: vergroten sponswerking;

Ambitie:

Droogte leidt niet tot onomkeerbare schade aan gebouwen, infrastructuur en natuur.

Nieuwbouw:

Een gebied bij een nieuwbouwontwikkeling wordt neerslag bergend en afvoer vertragend ingericht. Zodanig dat bij droogte bomen, groen, (dak)tuinen of andere voorzieningen van water worden voorzien. Daarom wordt het principe van de verdringingsreeks gehanteerd: vasthouden, bergen en afvoeren.

Maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kostenefficiënt zijn over de levensduur van 30 jaar worden in het ontwerp opgenomen, zoals langdurige voorbelasting om restzetting te beperken.

D. Waterveiligheid: regionaal samenwerken aan gevolgbeperking.

Ambitie:

Om de waterveiligheid blijvend te borgen draagt de gemeente actief bij aan de regionale samenwerking. Het waterschap is leidend bij dijkversterkingen en de Veiligheidsregio bij gevolgbeperking van overstromingen.

Nieuwbouw:

Inpassing van waterkeringen en gevolgbepierking van overstromingen zijn onderdeel van het ontwerpproces van de gebouwen en nieuwe inrichting.

De gemeente heeft ervoor gekozen om de uitwerking van klimaatadaptieve eisen met de programmering van reconstructies en herinrichtingen en de SO-projecten mee te nemen (“meekoppelkansen benutten”).

Rioleringsbeheer

Het Gemeentelijk Rioleringsplan Aalsmeer 2021-2026 (GRP) is ook eind 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Het borgt het beheer en onderhoud van het bestaande rioleringsstelsel en gaat in op de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater, zowel voor bestaande bouw, als ook voor nieuwe ontwikkelingen. Ook beschrijft het de ambities hoe we in de toekomst klimaatbestendig, duurzaam en zorgzaam met de afvoer van afvalwater, het vasthouden, bergen en afvoeren van hemelwater en het reguleren van het grondwater omgaan. Tevens is het GRP de basis voor de hoogte van de jaarlijkse rioolheffing.

Het rioleringsbeheer voor de periode 2021-2026 sluit direct aan op de eisen die gesteld zijn in het Actieplan Klimaatadaptatie. Beheer, onderhoud en nieuw aanleg van riolering en drainage moeten bijdragen aan de eisen uit het Actieplan Klimaatadaptatie.

Achtergronden en nadere technische zijn eisen terug te vinden in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2026.

Inspelen op herontwikkeling en nieuwbouw

In Aalsmeer vinden in de komende periode ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Bij herontwikkeling en nieuwbouw bouwen we zoveel mogelijk klimaatadaptief, energieneutraal en aardgasvrij. Tegelijkertijd brengen we vroegtijdig in beeld wat uitbreiding betekent voor ons stedelijk watersysteem en de bestaande structuur van het riool.

We streven naar meer waterveiligheid door het versterken van de sponsfunctie van (nieuw én oud) stedelijk gebied en optimale grondwaterniveaus.

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben invloed op de bestaande afvoerstructuur. Kosten voor extra maatregelen aan het bestaande stelsel als gevolg van belasting door stedelijke ontwikkelingen komen in principe voor rekening van ontwikkelaars. De gemeente stelt wanneer nodig een afvoerstructuur op. Hierin houden wij rekening met toekomstige ontwikkelingen, maar ook met het verwachte vervangingsregime en ontwikkelingen op het gebied van afvalwatertransport. Het afvoerstructuurplan kan gebruikt worden als onderlegger om ontwikkelaars op de hoogte te brengen van de gevolgen van uitbreidingen en daar gezamenlijk het gesprek over aan te gaan.

Grondwaterbeheer

Grondwaterbeheer is een wettelijk verplichte taak voor gemeenten en is in Aalsmeer primair functiegericht grondwaterbeheer: het richt zich op de afstemming van het stedelijk grondwater op de grondgebruiksfuncties in de gemeente voor zover dit technisch mogelijk is en voor zover het andere doelen niet schaadt.

Grondwaterbeheer is een complexe opgave waarvoor de gemeente een separaat Grondwaterzorgplan Aalsmeer 2021-2026 heeft opgesteld, als bijlage bij het Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2026.

In dit grondwaterzorgplan staan de eisen beschreven die de gebruiksfuncties stellen aan het stedelijk grondwater; en hoe deze eisen invulling gegeven kan worden. Onder meer is beschreven welke maximale en minimale grondwaterstanden voor gebruiksfuncties gelden.

Procesmatig

Klimaatadaptieve eisen richten zich niet alleen op uit te voeren maatregelen, maar ook op de te behalen doelen volgens het Actieplan Klimaatadaptatie 2021-2026.

Reconstructies en herinrichtingen door de gemeente

De gemeente volgt een meerjarenprogrammering waarin reconstructies en herinrichtingen van de openbare ruimte in wijken gepland zijn die onderhoudsbehoefstig zijn en waarin nieuw beleid ingepast moet worden.

Klimaatadaptieve eisen worden in de voorbereiding van projecten meegenomen. Met technisch onderzoek tijdens de ontwerpfase, met name in de schetsontwerpen en voorontwerpen, moet aangetoond worden welke ontwerpen leiden tot het voldoen aan de klimaatadaptieve eisen.

Stedelijke ontwikkelingen (gemeente en ontwikkelende partijen)

In nieuwe stedelijke ontwikkelingen worden gebieden voorbereid op geheel of gedeeltelijk nieuwe inrichtingen en/of nieuwbouw. Nieuwe verkavelingen worden ontworpen in een nieuw vorm te geven openbare en particuliere ruimte.

Klimaatadaptieve eisen worden meegenomen in de voorbereidingstrajecten (visievorming, startnotitie, ontwerptraject met gemeente, architecten, ontwerpers en ontwikkelaars). Met technisch onderzoek moet worden aangetoond in hoeverre de gebiedsontwerpen voldoen aan de klimaatadaptieve eisen.

Particuliere ruimte (bewoners en bedrijven)

De gemeente heeft geen bevoegdheden in de particuliere ruimte, maar heeft deze ruimte wel nodig om klimaatadaptieve doelen te behalen. De gemeente heeft in het beleid gekozen voor een faciliterende rol, waarin stimuleren, aanjagen en ondersteunen kernbegrippen zijn.

Voor de particuliere ruimte gelden dezelfde klimaatadaptieve eisen, maar deze kunnen niet afgedwongen worden. De gemeente staat het evenwel vrij om, indien nodig, bindende verordeningen op te stellen ten aanzien van particulier waterbeheer. Op dit moment zijn alleen regels gesteld voor hemelwaterverwerking door particulieren, die opgenomen zijn in de aansluitverordening.

Relevantie plangebied

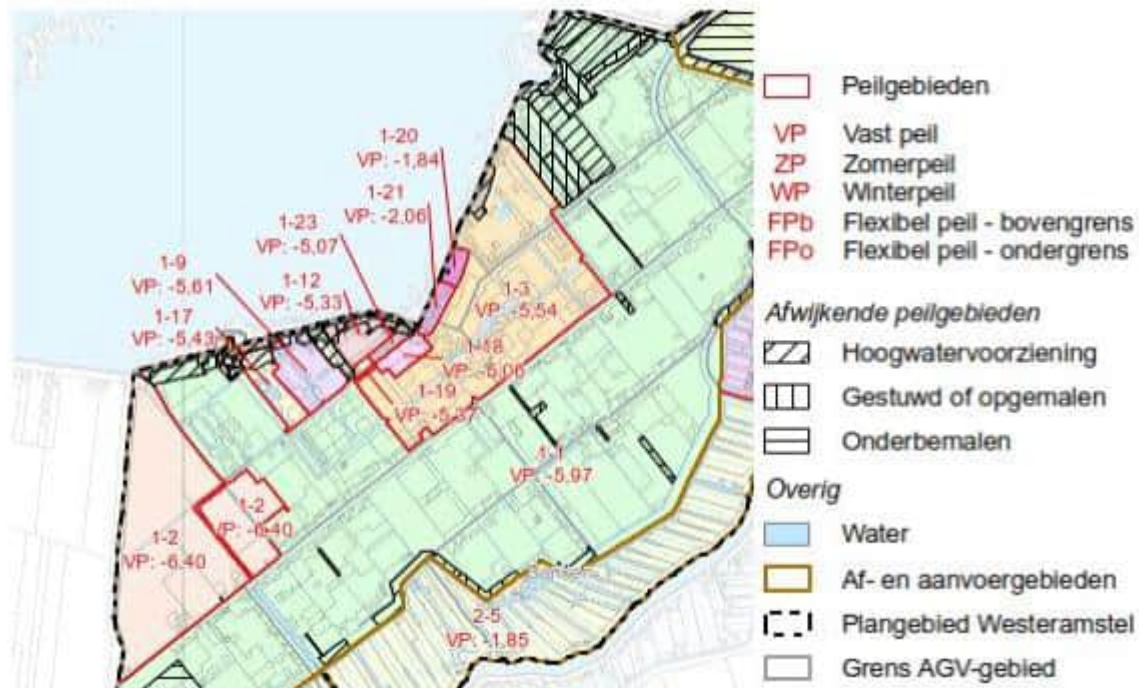
Zuider Legmeerpolder

Het plangebied Westeinderhage is gelegen in de Zuider Legmeerpolder. De Zuider Legmeerpolder is gelegen in het zuidwesten van het beheergebied Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Het noordelijk deel van de polder is gelegen op het grondgebied van de gemeente Aalsmeer, het zuidelijk deel behoort tot de gemeente Uithoorn. De Zuider Legmeerpolder, voor zover gelegen op het grondgebied van de gemeente Aalsmeer, wordt begrensd door de Geniedijk, de Herenweg-Kudelstaartseweg en de Bilderdammerdijk. Deze begrenzingen zijn waterkeringen en tevens de scheidingen tussen de beheersgebieden van het hoogheemraadschap van Rijnland en AGV. De Herenweg is de oude weg op een veenstrook die de Westeinderplassen van het Legmeer scheidde. Bij de drooglegging van de laaggelegen Legmeerpolders is een kleikade tegen de veenstrook aangelegd om kwel uit de Westeinder Plassen tegen te gaan. Tegenwoordig is in de polder veel verharding en zijn er veel kassen. De polder bestaat uit de woonkernen Kudelstaart en (een deel van) De Kwakel. Het is de diepste droogmakerij van Westeramstel met het grootste aandeel verhard gebied van Westeramstel. Er wordt veel water vanuit de Westeinderplassen ingelaten via een cascade systeem naar beneden, de polder in. Een deel van het water wordt bij droog weer gebruikt voor de Ringvaart van de Uithoornse polder om het peil daar te kunnen handhaven. In de Zuider Legmeerpolder zijn veel duikers en stuwen aanwezig. Het is dus een gesegmenteerd systeem, maar functioneert voldoende. Er zijn geen omvangrijke maatregelen aan technische systemen (gemalen, stuwen) noodzakelijk. In het plangebied Westeramstel zijn door het waterschap de afgelopen jaren een aantal maatregelen getroffen die het risico op wateroverlast in de polders aanzienlijk hebben

verkleind. De wateroverlaststudie (n.a.v. het Watergebiedsplan Westeramstel van Waternet) wijst uit het er geen noodzaak is om nu in de Zuider Legmeerpolder, opnieuw, grootschalige maatregelen op te nemen.

Peilgebied

De polder kent een variatie aan grondgebruik en maaiveldhoogtes. Het maaiveld loopt sterk af vanaf de Westeinderplassen naar het zuidoosten toe. De drooglegging varieert sterk. Het is een cascade systeem waar de maaiveldhoogte verloopt. In het gebied rond Kudelstaart heeft dit geleid tot meerdere kleine peilvakken met ieder een eigen peil.



Peilgebieden rond Kudelstaart

Wijziging Peilgebieden Westeinderhage

In het plangebied Westeinderhage komt een aantal verschillende peilgebieden voor. De peilhoogtes van deze gebieden variëren van – 5,07 tot circa – 5,97 meter ten opzichte van NAP.

De functieverandering van de huidige bestemming van agrarisch naar een woongebied biedt kansen om de instelling van de peilen hier te optimaliseren. Het wordt gunstig geacht om de verschillende kleine peilgebiedjes samen te voegen tot een groot peilgebied (NAP -5,2 m). Dat maakt het watersysteem van dit gebied en van de polder in zijn geheel robuuster en duurzamer. voor deze peilwijziging is in overleg met het Waterschap afgesproken dat een partiele herziening van het peilbesluit wordt gedaan.

Eventuele grondwatereffecten voor de directe omgeving als gevolg van de voorgenomen peilwijziging worden in het peilbesluit onderzocht en beschreven. Indien nodig worden maatregelen getroffen om de grondwatereffecten te mitigeren. Op locaties waar grondwatereffecten worden verwacht zal de grondwaterstand worden gemonitord door de initiatiefnemer voorafgaand aan de realisatie tot een ruime periode na de realisatie. In het Wateradvies (bijlage XX) wordt hier verder op in gegaan.

Waterkeringen

In het plangebied zijn geen waterkeringen gelegen. Ten noorden van het plangebied is een directe waterkering, De Herenweg-Kudelstaartseweg gelegen. De beschermingszone van deze secundaire kering is eveneens niet binnen het plangebied gelegen. In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de waterkeringen.

Waterkwaliteit

Uit analyses blijkt dat de huidige situatie van de waterkwaliteit en waternatuur in Westeramstel (Kudelstaart valt binnen dit gebied) slecht is en verder achteruit gaat. Om een halt toe te roepen aan de achteruitgang in Westeramstel en te komen tot een verbetering, zijn ingrijpende maatregelen op verschillende terreinen en door verschillende partijen nodig. De belangrijkste beperkende randvoorwaarden in het gebied zijn: te veel voedingsstoffen in het water, te ondiepe sloten en te veel bagger op de bodem. Daarnaast zijn slootkanten vaak te steil en is het onderhoud niet afgestemd op de natuur. Lokaal vormen troebel water, bodemwoelende vissen, woekerende waterplanten, lozing door glastuinbouw en toxiciteit een knelpunt.

In het Waterbeheer Plan AGV 2016-2021 staat als algemeen doel voor 2030: een goede waterkwaliteit en volop mogelijkheden voor planten en dieren die in het water en langs de oevers thuis horen om zich daar te ontwikkelen, te schuilen, paaïen, paren, broeden en van leefgebied naar leefgebied te trekken. Dit is ook het doel voor 2030 voor de Kader Richtlijn Water (KRW). De KRW stelt dat de ecologische toestand van alle oppervlaktewateren niet (verder) achteruit mag gaan. Ook mag er geen afwenteling plaatsvinden van overig water naar waterlichaam en van waterlichaam naar waterlichaam.

Om het doel van een goede waternatuur en –kwaliteit te kunnen bereiken, moeten bepaalde randvoorwaarden aanwezig zijn. Denk daarbij aan voldoende diepe sloten, op diepte houden van primaire en secundaire wateren, zorgdragen voor minder voedingsstoffen in de wateren, minder gebiedsvreemd water inlaten, verminderen emissies glastuinbouw, etc. In het watergebiedsplan Westeramstel is dit nader uitgewerkt. In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een negatieve invloed hebben op de waterkwaliteit.

Watercompensatie

Bij beoogde ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met het beleid van het AGV. Een van de beleidsregels betreft het aanleggen van verhard oppervlak. Deze beleidsregels vormen het afwegingskader voor vergunningverlening: in dit geval voor Watervergunningen op het gebied van aanleggen van verhard oppervlak waardoor hemelwater niet in de bodem kan infiltreren. Deze beleidsregels gelden voor situaties met aanleg van verhard oppervlak van meer dan 1.000 m². In de keur is bepaald, dat bij nieuwe bebouwing en aanleg van nieuwe verharding naast de bestaande wateroppervlakte extra open water zal worden toegevoegd ter grootte van 10% van die verharding. Dat houdt in dat bij iedere nieuwbouwontwikkeling voldoende oppervlaktewater gerealiseerd moet worden. Deze uitbreiding kan niet alleen in de openbare ruimte gezocht worden, maar zal bij voorkeur (in ieder geval gedeeltelijk) op eigen terrein opgelost moeten worden.

Het bestemmingsplan maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk die een oppervlakte heeft van meer dan 1000 m². Dit betreft de aanleg van nieuwe woningen en openbaar gebied waarbij meer verhard wordt dan de grens van 1000 m².

Binnen het plangebied wordt ca. 46.500 m² verharding toegevoegd en er is ca. 2.400m² bestaand water aanwezig. Het plan voorziet in ca. 8.200m² open water, circa 10% van het totale plangebied. Dit betekent dat er ca. 12,5% van de toegevoegde verharding wordt gecompenseerd. De watercompensatie inclusief de watercompensatie voor de demping van enkele watergangen voldoet hiermee aan artikel 2.4 van de Keur. Wel is een watervergunning nodig om het verhard oppervlak met meer dan 1000 m² uit te breiden. In de watervergunning wordt beschreven hoeveel demping van bestaand oppervlaktewater wordt gedaan en hoeveel de verhardingstoename exact is ten

opzichte van de huidige situatie. De minimale omvang van de waterberging is 70 m³. Dit is de benodigde waterberging bij de aanleg van 1000 m² verharding.

Grondwater

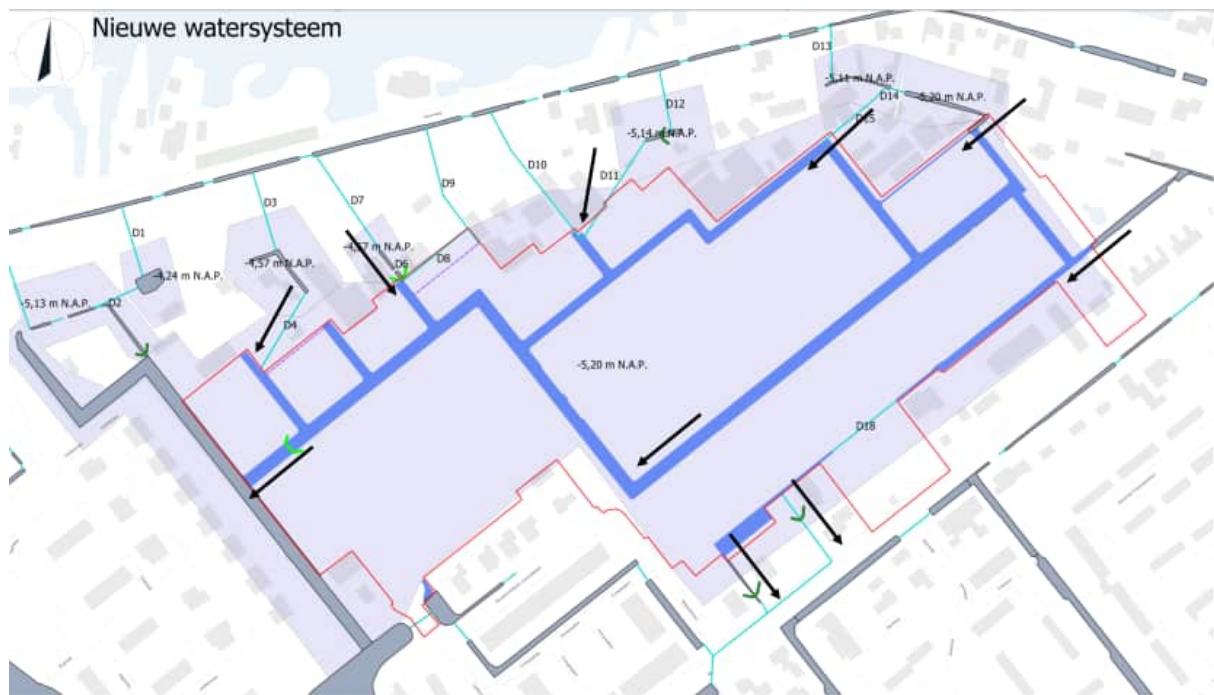
Het samenvoegen van de verschillende kleine peilgebiedjes tot een groot peilgebied (NAP -5,2 m) heeft gevolgen voor de grondwaterstand. In overleg met het Waterschap is vastgesteld dat er een peilbesluit genomen moet worden. Eventuele grondwatereffecten voor de directe omgeving als gevolg van de voorgenomen peilwijziging worden in het peilbesluit onderzocht en beschreven. Indien nodig worden maatregelen getroffen om de grondwatereffecten te mitigeren. Op locaties waar grondwatereffecten worden verwacht zal de grondwaterstand worden gemonitord door de initiatiefnemer voorafgaand aan de realisatie tot een ruime periode na de realisatie. In het Wateradvies (bijlage XX) wordt hier verder op in gegaan.

Watergangen

In het plangebied zijn diverse watergangen gelegen. Sommige van deze watergangen dienen gedempt te worden om de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. In overleg met het Waterschap is vastgesteld dat er een peilbesluit genomen moet worden. Eventuele grondwatereffecten voor de directe omgeving als gevolg van de voorgenomen peilwijziging worden in het peilbesluit onderzocht en beschreven. Indien nodig worden maatregelen getroffen om de grondwatereffecten te mitigeren. Op locaties waar grondwatereffecten worden verwacht zal de grondwaterstand worden gemonitord door de initiatiefnemer voorafgaand aan de realisatie tot een ruime periode na de realisatie. Ter compensatie worden nieuwe watergangen gerealiseerd en enkele bestaande watergangen verbreed. Het realiseren van nieuwe watergangen leidt potentieel tot een opbarstrisico. Voor het graven van de watergangen wordt een watervergunning aangevraagd waarin de effecten in beeld gebracht worden op opbarsting. Het nieuwe watersysteem binnen het plangebied wordt uitgevoerd conform de ontwerp- en onderhoudseisen van waterschap AGV. Het verlies aan open-waterberging en het effect op de water aan- en afvoer van de demping dient volledig gecompenseerd te worden, waarbij de omvang van de compensatie ten minste gelijk is aan het verlies aan berging door de demping. Bij het bepalen van de omvang van de compensatie blijven duikers buiten beschouwing; en wordt voldaan aan de onderstaande regels:

- de uitvoerbaarheid van de compensatie is gewaarborgd (technisch, juridisch en financieel);
- de compensatie vindt overeenkomstig beleidsregel 11.1 of, ingeval van primair water, de beleidsregels van hoofdstuk 12 plaats;
- de demping leidt niet tot geïsoleerde oppervlaktewaterlichamen of doodlopende oppervlaktewaterlichamen;
- de schade aan de ecologische waarde door de demping in een groene oeverzone wordt volledig gecompenseerd waarbij;
- de verminderde oeverlengte wordt hersteld tot de oorspronkelijke oeverlengte;
- de vorm van de nieuw aan te leggen oever is minimaal gelijk aan de oorspronkelijke oever;
- de compensatie vindt plaats in hetzelfde oppervlaktewaterlichaam;
- de demping veroorzaakt geen grondwater- en oppervlaktewateroverlast bij nabijgelegen percelen;
- de demping leidt niet tot verkleining van het doorvaatprofiel of als er geen doorvaatprofiel is vastgesteld, tot belemmeringen voor de doorvaart in de middenstrook (2,5 m aan weerszijden van de as van de watergang).
- compenseren binnen het watersysteem dat belast wordt.

Voor het dempen en (ver)graven van watergangen is op basis van de Keur een watervergunning benodigd. AGV als waterbeheerder ziet toe op de waterkwaliteit en waterkwantiteit van het oppervlaktewater. Voor het onderhoud van primaire watergangen is AGV verantwoordelijk. Deze onderhoudsplicht geldt niet voor secundaire wateren en voor het water in geïsoleerde stadsparken.



Figuur XX: Oppervlaktewatersysteem in de toekomstige situatie

Afvalwater

In Kudelstaart zijn verschillende rioolstelsels. Bij de lintwegen is voornamelijk een gescheiden rioolstelsel aanwezig terwijl de kern Kudelstaart is voorzien van een gemengd rioolstelsel. De kernuitbreidingen vanaf 1990 beschikken zowel over een verbeterd gescheiden als een gescheiden rioolstelsel.

Voor de woningbouwontwikkeling zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd.

Klimaatadaptatie

De afgelopen jaren is het klimaat aan het veranderen en ontstaan er vaker extreme weersomstandigheden zoals hitte, droogte, neerslag en een hoger zeespiegel. Tijdens de ontwikkeling in Westeinderhage zal er rekening worden gehouden met de effecten van klimaatverandering. Onderstaande maatregelen zullen worden toegepast zodat de gevolgen van extreme weersomstandigheden niet zorgen voor schade aan de nieuwe- en omliggende gebouwen en woningen.

- Het realiseren van voldoende oppervlakte water.
- Het wegprofiel zal waar mogelijk op ‘een oor’ worden gerealiseerd en zonder hoge ‘banden’ zodat het water de watergangen in stroomt. Zo worden rioolssystemen ontlast tijdens zware buien.
- Realiseren van groene en/of waterdoorlatende parkeerplaatsen.
- Aanvullende waterberging in open groen en speelplaatsen doormiddel van wadi’s.
- Het realiseren van voldoende bomen en beplanting.
- Groene natuurvriendelijke oevers.
- Het realiseren van een hoge drooglegging.
- Kelder (ondergronds bouwen) is uitgesloten in de planregels.

Het aspect water staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

Staat van Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Kudelstaart - Westeinderhage

Aanpassingen in het ontwerp of onduidelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan welke ambtshalve gedurende de bestemmingsplanprocedure worden geconstateerd kunnen in de vaststellingsfase nog worden hersteld of aangepast. In dit wijzigingsoverzicht is hieronder een overzicht opgenomen van deze door het college aan de raad voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Onderstaand zijn de voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangegeven. Opgemerkt wordt dat ondergeschikte tekstuele wijzigingen, zoals verbeteringen in spelling, interpunctie, woordvolgorde enzovoorts niet separaat worden benoemd, aangezien deze niet leiden tot inhoudelijke wijzigingen van de in het bestemmingsplan opgenomen regelingen.

Toelichting			
Waar	Wat	Reden	
Paragraaf 7.1	De tekstpassage in de 2 ^e alinea die ziet op het exploitatieplan is verwijderd. De 2 ^e alinea komt als volgt te luiden: 'Het kostenverhaal op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro is verzekerd. Met alle eigenaren in het gebied is een anterieure overeenkomst gesloten'.	Omdat met alle eigenaren in het gebied een anterieure overeenkomst is gesloten is vaststelling van het exploitatieplan niet meer nodig.	
Bijlage 3, akoestisch onderzoek Goudappel Coffeng, kenmerk: 007491.20200901.R1.02, 28 januari 2021.	Dit akoestische onderzoek is mede n.a.v. het advies van de Omgevingsdienst geactualiseerd. Dit onderzoek van Goudappel, d.d. 4 april 2022 Kenmerk 007491.20200901.R1.03 vervangt bijlage 3 en wordt bij de toelichting opgenomen en tevens wordt er in paragraaf 6.2 een verwijzing naar dit geactualiseerde onderzoek opgenomen.	Mede n.a.v. een beoordeling door de Omgevingsdienst (zie hieronder bijlage 17) is het akoestische onderzoek geactualiseerd. De conclusies blijven onveranderd. Hoewel er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder ondervinden volgens dit onderzoek enkele nieuwe woningen een (relevante) geluidbelasting. Ter borging van een goed woon- en leefklimaat voor het onderdeel akoestiek, wordt in de regels een nadere voorwaarde opgenomen zodat gevels van de woningen een bepaald geluidsisolerend vermogen hebben. Zie verder onder regels, artikel 14.2 onder 3.	
Bijlage 9 , Notitie Stikstofdepositieonder	Dit stikstofonderzoek is n.a.v. de inwerkingtreding van de nieuwe	Op grond van de Regeling natuurbescherming is het wettelijk verplicht te rekenen met de meest recente AERIUS- calculator. De conclusies blijven onveranderd.	

zoek Westeinderhage d.d. 9 december 2020	AERIUS-calculator op 26 januari 2023 geactualiseerd. Notitie Stikstofonderzoek d.d. 16 februari 2023 vervangt bijlage 9 en tevens wordt er in paragraaf 6.6 een verwijzing naar dit geactualiseerde onderzoek opgenomen.	
Bijlage 13, Onderzoek naar het geluid in de omgeving ten gevolge van Lammers Autoschade B.V. te Kudelstaart, Rapportnummer F 22108-2-RA-003 d.d. 7 oktober 2021.	Dit akoestische onderzoek is mede n.a.v. het advies van de Omgevingsdienst geactualiseerd. Dit onderzoek van Peutz, d.d. 28 maart 2022 kenmerk F 22108-2-RA-004 vervangt bijlage 13 en wordt bij de toelichting opgenomen en tevens wordt er in paragraaf 6.9 een verwijzing naar dit geactualiseerde onderzoek opgenomen.	Mede n.a.v. een beoordeling door de Omgevingsdienst (zie hieronder bijlage 17) is het akoestische onderzoek m.b.t. Lammers Autoschade B.V. geactualiseerd. De conclusies blijven onveranderd.
Bijlage 14, Geluidbelasting Lammers Autoschade B.V. te Kudelstaart na realisatie van een geluidscherm, d.d. 7 oktober 2021, referentie:22108-6-NO-002, Peutz,	Dit akoestische onderzoek is mede n.a.v. het advies van de Omgevingsdienst geactualiseerd. Dit onderzoek van Peutz, d.d.1 april 2022 kenmerk 22108-6-NO-003 vervangt bijlage 14 en wordt bij de toelichting opgenomen en tevens wordt er in paragraaf 6.9 een verwijzing naar dit geactualiseerde onderzoek opgenomen.	Mede n.a.v. een beoordeling door de Omgevingsdienst (zie hieronder bijlage 17) is het akoestische onderzoek m.b.t. de geluidbelasting van Lammers Autoschade B.V. te Kudelstaart na realisatie van een geluidscherm geactualiseerd. De conclusies blijven onveranderd.
Bijlage 16	Het concept beeldkwaliteitplan is vervangen door het definitieve beeldkwaliteitplan	
Bijlage 17	Toegevoegd wordt het (hiervoor vermelde) advies van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, d.d. 9 maart 2022. Tevens wordt in paragraaf 7.2.2. opgenomen dat "tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan de Omgevingsdienst' op het verrichte	Op verzoek van de gemeente heeft de Omgevingsdienst de t.b.v. het bestemmingsplan verrichte akoestische en geuronderzoeken beoordeeld. Mede n.a.v. is een advies verstrekt, dat heeft geleid tot een actualisering van de onderzoeken zoals hiervoor vermeld in bijlagen 3, 13 en 14. De conclusies blijven t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan onveranderd.

	akoestische en geuronderzoek heeft gereageerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 17 van de toelichting.		
Bijlage 18	Toegevoegd wordt het geactualiseerde verkeersonderzoek (Goudappel, 20 februari 2023, 014115.20230214.N2.03)	Ten behoeve van de planontwikkeling en naar aanleiding van een second opinion is een aanvullend, actualiserend onderzoek verricht. In dit onderzoek (is in detail ingegaan op de ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling Westeinderhage op de Bilderdammerweg. Daarbij is uitgegaan van de laatste inzichten qua ontwikkeling en inrichting van de Bilderdammerweg. Ook uit de nieuwe berekeningen blijkt dat er geen problematiek wordt verwacht bij de verkeersafwikkeling als gevolg van de planontwikkeling Westeinderhage en wordt bevestigd dat het bestemmingsplan op dit onderdeel uitvoerbaar is.	
Regels			
Artikel (in ontwerp bestemmingsplan)	Was	Wordt	Reden
1.1	het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;	een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel dat maximaal mag worden gebouwd.	In dit bestemmingsplan is het bebouwingspercentage aan het bouwperceel gekoppeld. De opgenomen bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd.
5.1 onder e.	-	Toegevoegd: ' Bruggen en landhoofden'	Binnen de bestemming Tuin- Parkeertuin is de mogelijkheid opgenomen voor bruggen en landhoofden, t.b.v., de ontsluiting van de woonpercelen.
5.2.2. onder f	een erker wordt niet toegestaan als door de erker er geen mogelijkheid meer is om een parkeerplaats in stand te houden.	-	Niet nodig. In de bestemming Tuin – Parkeertuin zijn ongebouwde parkeervoorzieningen toegestaan, maar niet

			verplicht om te realiseren.
6.1 onder i.	-	Toegevoegd: ' Bruggen en landhoofden'	Binnen de bestemming Verkeer- verblijfsgebied is de mogelijkheid opgenomen voor bruggen en landhoofden, t.b.v., de overbrugging van een watergang.
8.1 onder a	-	Toegevoegd: het bouwvlak mag volledig worden bebouwd	Ter verduidelijking van de bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak (waar dit binnen de W-1 bestemming is opgenomen)
8.2.2.	voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak gelden de volgende regels: behoudens vergunningvrije bouwwerken conform de thans geldende regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen, zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. Indien de regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels.	voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak gelden de volgende regels: behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan	Verheldering dat buiten het bouwvlak alleen vergunningvrije bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld in artikel 2 bijlage II Bor zijn toegestaan.
9.1 onder a		Toegevoegd: het bouwvlak mag volledig worden bebouwd	Ter verduidelijking van de bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak
9.2.1. onder b	-	Toegevoegd: woningen	Redactionele aanpassing, woord was weggevallen in ontwerpbbp.

9.2.2.	voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak gelden de volgende regels: behoudens vergunningvrije bouwwerken conform de thans geldende regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen, zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. Indien de regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels.	voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak gelden de volgende regels: behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan	Verheldering dat buiten het bouwvlak alleen vergunningvrije bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld in artikel 2 bijlage II Bor zijn toegestaan.
10.1 onder a		Toegevoegd: het bouwvlak mag volledig worden bebouwd	Ter verduidelijking van de bouw mogelijkheden binnen het bouwvlak
10.2.2.	voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak gelden de volgende regels: behoudens vergunningvrije bouwwerken conform de thans geldende regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen, zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. Indien de regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels.	voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak gelden de volgende regels: behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan	Verheldering dat buiten het bouwvlak alleen vergunningvrije bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld in artikel 2 bijlage II Bor zijn toegestaan.
11.1 onder a		Toegevoegd: het bouwvlak mag volledig worden bebouwd	Ter verduidelijking van de bouw mogelijkheden binnen het bouwvlak
11.2.2.	voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak gelden de volgende regels: behoudens vergunningvrije bouwwerken conform	voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak gelden de volgende regels: behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan	Verheldering dat buiten het bouwvlak alleen vergunningvrije bijbehorende bouwwerken zoals

	de thans geldende regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen, zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. Indien de regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels.		bedoeld in artikel 2 bijlage II Bor zijn toegestaan.
Artikel 14.2 onder 3	-	Toegevoegd: het in gebruik nemen van een woning is uitsluitend toegestaan indien akoestische maatregelen aan de gevel worden getroffen waarbij de karakteristieke geluidwering uitgaande van de gecumuleerde geluidbelasting van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner is dan het verschil tussen de in bijlage 3 van de toelichting opgenomen akoestische rapport berekende gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels en 33 dB.	Ter borging van een goed woon- en leefklimaat voor het onderdeel akoestiek, wordt in de regels een nadere voorwaarde opgenomen zodat gevels van de woningen een bepaald geluidsisolerend vermogen hebben.

Voorgestelde aanpassingen op de verbeelding

Ten opzichte van de verbeelding behorende bij ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Als gevolg van aanpassingen in het stedenbouwkundige plan, zijn op enkele locaties de bouw- en of bestemmingsvlakken verschoven. Deze verschuivingen zijn inzichtelijk gemaakt op bijlage 1 behorende bij de Staat van Wijzigingen, waarbij:
 - Het rode gedeelte t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan is verwijderd;
 - Het witte gedeelte ongewijzigd is gebleven;
 - Het groene gedeelte t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd.

- Het blauw gearceerde gedeelte op bijlage 1 behorende bij de Staat van Wijzigingen is toegevoegd aan het plangebied. Het gaat om een wijziging in de begrenzing van het plangebied. Gemeentelijke gronden die nodig zijn voor de realisatie van het bestemmingsplan gaan over naar de ontwikkelaar. Kostenverhaal vindt plaats via gronduitgifte/ de anterieure overeenkomst. Zie onderstaande afbeeldingen.



Situatie ontwerpbestemmingsplan



Situatie vast te stellen bestemmingsplan

- Als gevolg van aanpassingen in het stedenbouwkundige plan zijn op enkele plaatsen de bouwhoogten aangepast. Het gaat om de omcirkelde percelen op bijlage 2 behorende bij de Staat van Wijzigingen. Samengevat gaat het om:
 - Het verhogen van de bouwhoogte voor enkele W-2 percelen van 11 m naar 11,5 m (waarbij de toegestane goothoogte ongewijzigd is gebleven);
 - Het aanpassen van de bouwhoogte van de appartementgebouwen (bestemming W4) van 16 naar 19 m en van 19 m naar 22 m (22,5 m t.b.v. een liftschacht).
 - Voor enkele W-3 bestemmingen zijn aan weerszijden erkers toegestaan. Hiervoor geldt een maximale goothoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 6 m;
 - Enkele W-3 bestemmingen mogen plat worden afgedekt. Voor deze percelen is een maximale bouwhoogte van 11 m opgenomen. De reden hiervoor is dat de beëindiging van de rijen met een hoekwoning met een plat dak een fraaiere stedenbouwkundige beëindiging is dan de woning met een kap doorzetten. De rijen worden op deze wijze opgesloten door twee boekensteunen. Waarbij de appartementen grote boekensteunen zijn. Dit principe komt ook voor bij de rijwoningen in het midden van het plan. Zie onderstaande afbeelding, dat een concept van het beoogde ontwerp weergeeft.



- De bestemmingen Groen en Verkeer in het westelijk deel van het plangebied zijn enigszins aangepast. De in het ontwerp ingetekende parkeerhavens zijn nog niet definitief qua ontwerp. Om meer flexibiliteit te bieden in de uitwerking en om te voorkomen dat het bestemmingsplan na vaststelling moet worden aangepast is de bestemming Verkeer- Verblijfsgebied op de bedoelde locatie iets verruimd ten koste van de bestemming Groen, zoals onderstaande afbeeldingen laten zien. Binnen de bestemming Verkeer- Verblijfsgebied bestaat naast de mogelijkheid van parkeren ook de mogelijkheid om groenvoorzieningen te realiseren. Binnen de bestemming Groen is parkeren niet mogelijk. Zie onderstaande afbeeldingen.



Situatie ontwerpbestemmingsplan



Situatie vast te stellen bestemmingsplan

- De bestemming Water is voor een sloot nabij de Spiegelstraat verlegd om een aansluiting op een bestaande sloot te borgen. Overigens bestaat er een uitwisselbaarheid tussen de bestemmingen Water en Groen. In de bestemming Water zijn Groenvoorzieningen mogelijk, in de bestemming Groen is water toegestaan. Zie onderstaande afbeeldingen.



Situatie ontwerpbestemmingsplan



Situatie vast te stellen bestemmingsplan

- Het fietspad in het noordoostelijk deel van het plangebied is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verwijderd. Voor dit fietspad was een concrete bestemming Verkeer- Verblijfsgebied opgenomen. Om de gevraagde flexibiliteit bij de uitwerking te bieden, is voor het gebied de bestemming Groen opgenomen. Binnen de bestemming Groen zijn voet- en fietspaden planologisch mogelijk. Zie onderstaande afbeeldingen.



Situatie ontwerpbestemmingsplan

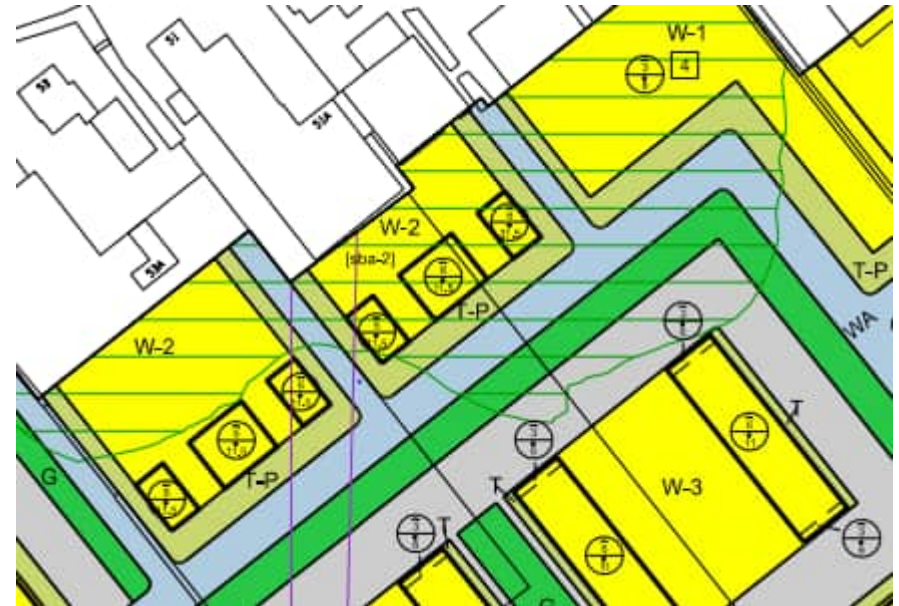


Situatie vast te stellen bestemmingsplan

- Voor een aantal velden in het westen van het plangebied zijn als gevolg van aanpassingen in bouwvlakken ook de bestemmingsvlakken enigszins verschoven. Ook de tussenliggende sloten met de bestemming Water schuiven mee. Het gaat om summiere verschuivingen. Zie onderstaande afbeeldingen.



Situatie ontwerpbestemmingsplan



Situatie vast te stellen bestemmingsplan

- Het nieuw te realiseren fietspad (de zogeheten voorkeursvariant 4) voor zover liggend in het plangebied Westeinderhage is positief bestemd door de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied' ter hoogte van de ontsluiting op de Bilderdammerweg op de verbeelding aan te passen. Als gevolg daarvan wijzigt de positie van de 2 woningen die bij dit fietspad gelegen zijn ook iets, in die zin dat de bouwvlakken daarvan op iets meer afstand worden geplaatst.



Situatie ontwerpbestemmingsplan



Situatie vast te stellen bestemmingsplan

