



RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z-2013/009240
D-2013/111817

Datum B&W-besluit 1 mei 2013

Voor de vergadering van beraad/raad d.d.
6 juni 2013

Portefeuillehouder wethouder drs. G. van der
Hoeven

Afdeling Ruimtelijke Ordening en Vergunningen
Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
R. Luijendijk
4183
r.luijendijk@amstelveen.nl

Onderwerp

vaststelling bestemmingsplan 'Kudelstaart op onderdelen'

Gevraagd besluit

- 1) instemmen met de weergave en de beantwoording van de ingediende zienswijzen conform de Nota van Beantwoording en met de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de Staat van Wijzigingen;
- 2) vast te stellen dat afgezien kan worden van het vaststellen van een exploitatieplan;
- 3) het bestemmingsplan "Kudelstaart op onderdelen" met bijbehorende stukken gewijzigd vast te stellen;
- 4) te bepalen dat het voornoemd bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting en bijlagen langs elektronische weg is vastgelegd in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.BPKudelstaartoo-VA01 en tevens in die vorm is vastgesteld;
- 5) te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN met datum 7 februari 2012;
- 6) de bevoegdheid tot het elektronisch publiceren en waarmerken van het digitale bestemmingsplan te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders.
- 7) burgemeester en wethouders te machtigen om onze raad verder te vertegenwoordigen terzake de behandeling van eventueel beroep dan wel verzoek om voorlopige voorziening bij de (voorzitter van de) Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen dit besluit.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Voor het gemeentelijke grondgebied moeten vanaf 1 juli 2013 actuele bestemmingsplannen gelden. Voor een aantal gebieden in Kudelstaart is in 2008 het destijds vastgestelde bestemmingsplan (Kudelstaart 2006) van goedkeuring onthouden. Zodoende gelden hier nog verouderde bestemmingsplannen. Het tijdig herzien van deze plannen betekent dat de gemeente de bouwleges binnen dit bestemmingsplan kan blijven innen. Belanghebbenden binnen het gebied zijn dan verzekerd van een actueel planologisch kader.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Om vaststelling vóór 1 juli 2013 te realiseren moet de vaststellingsprocedure (art. 3.8 Wro) tijdig worden doorlopen. Na het doorlopen van het vooroverleg over het voorontwerpplan (7 november t/m 28 november 2012) heeft het ontwerpplan van 1 maart 2013 t/m 11 april 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording. De wijzigingen die hieruit voortvloeien en de ambtelijke wijzigingen zijn weergegeven in de Staat van Wijzigingen.

Het bestemmingsplan zal aan de gemeenteraad worden aangeboden om gewijzigd te worden vastgesteld. Hierna zullen de wijzigingen worden verwerkt en zal het definitieve bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Herziening van een aantal gebieden in Kudelstaart in het bestemmingsplan 'Kudelstaart op onderdelen' vloeit voort uit de wens om het grondgebied van Aalsmeer te voorzien van actuele digitale bestemmingsplannen. Hiertoe heeft de gemeenteraad in 2010 de 'Integrale Nota Actualisatie Bestemmingsplannen' vastgesteld.

Aanleiding

Op grond van de Invoeringswet Wro moeten bestemmingsplannen die op 1 juli 2013 ouder zijn dan 10 jaar op dat moment worden herzien. Voor een vijftal gebieden in Kudelstaart is dit het geval omdat deze gebieden in 2008 van goedkeuring zijn onthouden of door de gemeenteraad buiten het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan zijn gehouden. De actualisatie is conform de Integrale Nota hoofdzakelijk conserverend van aard. Waar mogelijk wordt direct uitvoering gegeven aan rijks- provinciaal- en gemeentelijk beleid, zoals de Gebiedsvisie Aalsmeer en worden de beleidsdoelstellingen in ieder geval niet gefrustreerd.

Argumenten

Op 19 februari 2013 heeft het college ingestemd met de formele procedure van het bestemmingsplan. Dit is ter kennisname aan de raad voorgelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 maart 2013 t/m 11 april 2013 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn zijn 3 zienswijzen ontvangen. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording. De hieruit voortvloeiende wijzigingen en ambtelijke wijzigingen zijn weergegeven in de Staat van Wijzigingen. De ambtelijke wijzigingen hebben vooral betrekking op de standaardisatie in de Aalsmeerse bestemmingsplanregelingen (besluitpunt 1).

Kanttekeningen

De zienswijzen zijn ingediend door Westeinderhagen Vastgoed, Fam. Van Leeuwen (Herenweg 37) en Beheersmaatschap Kempkes Verweij. Het bestemmingsplan is een 'reparatie' van een bestemmingsplan waarvan de ontwikkelingsgerichte onderdelen destijds van goedkeuring zijn onthouden. De aangevoerde gronden, voorzover deze concreet uit de zienswijzen zijn te destilleren, hebben dan ook voor een groot deel betrekking op zogenoemde 'slapende' initiatieven die bij de indieners spelen. In twee gevallen wordt verwezen naar een oud schetsplan en de wijze waarop hier in het verleden mee om is gegaan. Dit laatste is niet relevant voor dit bestemmingsplan. De indieners zullen hierover, los van deze vaststellingsprocedure, schriftelijk benaderd worden. Een kopie van deze brief is bij deze stukken gevoegd.

In de Nota van Beantwoording zal de lijn worden uitgedragen dat ontwikkelingen pas in een bestemmingsplan kunnen worden meegenomen indien deze voldoende concreet zijn en de uitvoerbaarheid is aangetoond. Dat betekent dat voor een ontwikkeling ook het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst moet zijn geregeld. De derde zienswijze heeft betrekking op het aanzienlijk terugbrengen van de vigerende bouwhoogte. Deze bouwhoogte had aanvankelijk betrekking op de naastgelegen RK-kerk. De lagere bouwhoogte was al voorzien sinds de planherziening uit 2006. Sindsdien zijn er nooit acties ondernomen deze hoogte te benutten.

Financiën

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Het plan maakt geen bouwplannen mogelijk die kunnen worden aangemerkt als een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wro waarvoor kostenverhaal verplicht is. De raad moet dus besluiten dat het vaststellen van een exploitatieplan behorend bij dit bestemmingsplan niet nodig is (besluitpunt 2).

Communicatie

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In beginsel staat beroep slechts open voor diegenen die tijdig een zienswijze hebben ingediend.

Een bestemmingsplan moet voldoen aan de digitaliseringsverplichting. Het digitaal vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op RO-online (besluitpunt 4, 5 en 6). Hoewel er nog een analoge versie bestaat is de digitale versie bindend. Kennisgeving van het besluit vindt plaats door een publicatie in de Nieuwe Meerbode, de Staatscourant en langs elektronische weg. In de kennisgeving wordt de start van de beroepstermijn aangegeven.

Procedure

De raad van de gemeente dient ingevolge artikel 3.8 Wro uiterlijk binnen twaalf weken na afloop van de ter inzage legging met inachtneming van eventueel ingediende zienswijzen het bestemmingsplan vast te stellen. De planning is gericht op vaststelling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad van 27 juni 2013. Daarmee is in elk geval de inwerkingtreding van het bestemmingsplan vóór de opleverdatum van 1 juli 2013 gewaarborgd. De vastgestelde wijzigingen zullen vervolgens worden verwerkt, waarna de kennisgeving van het besluit kan plaatsvinden en de beroepstermijn zal starten.

Duurzaamheidsaspecten

Zowel de (omgevings)wetgeving als het ruimtelijke beleid heeft aspecten van duurzaamheid (vooral Planet & People) hoog in het vaandel staan. Gemeenten zijn verplicht hier in hun bestemmingsplannen uitvoering aan te geven. Enerzijds gebeurt dit door middel van een verantwoording van verschillende duurzaamheidgerelateerde thema's in de plantoelichting zoals een water-, geluid-, of bodemparagraaf of de verantwoordingsparagraaf externe veiligheid. Hierin wordt onderbouwd dat de in het plan gemaakte keuzes bijdragen aan een verbetering van de fysieke leefomgeving van haar inwoners. Het bestemmingsplan stelt regels om bepaalde waarden (archeologie, ecologie, cultuurhistorie, natuur en landschap) te beschermen voor de toekomstige generaties. Daarnaast streeft gemeente Aalsmeer naar een flexibele planregeling waardoor de gebruikers, binnen het maatschappelijk aanvaardbare, kunnen bewegen. Het doel is het bestemmingsplan de gerechtelijke toets te laten doorstaan waardoor de levensduur van 10 jaar optimaal benut kan worden.

Bijlagen

- het analoge exemplaar van het ontwerpbestemmingsplan 'Kudelstaart op onderdelen' (2 exemplaren per fractie ; reeds in bezit);
- Kopieën van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan;
- Kopie verzonden brieven irt bouwinitiatieven;
- Nota van Beantwoording;
- Staat van Wijziging.

De secretaris,

De voorzitter,

mr. F.L. Romkema

drs. J. Vonk-Vedder

BEHANDELING BERAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling beraad

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

RAADSBSLUIT

Besluit

- 1) instemmen met de weergave en de beantwoording van de ingediende zienswijzen conform de Nota van Beantwoording en met de voorgestelde wijzingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de Staat van Wijzigingen;
- 2) vast te stellen dat afgezien kan worden van het vaststellen van een exploitatieplan;
- 3) het bestemmingsplan "Kudelstaart op onderdelen" met bijbehorende stukken gewijzigd vast te stellen;
- 4) te bepalen dat het voornoemd bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting en bijlagen langs elektronische weg is vastgelegd in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.BPKudelstaartoo-VA01 en tevens in die vorm is vastgesteld;
- 5) te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN met datum 7 februari 2012;
- 6) de bevoegdheid tot het elektronisch publiceren en waarmerken van het digitale bestemmingsplan te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders.
- 7) burgemeester en wethouders te machtigen om onze raad verder te vertegenwoordigen terzake de behandeling van eventueel beroep dan wel verzoek om voorlopige voorziening bij de (voorzitter van de) Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen dit besluit.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 juni 2013,

De griffier,

drs. E. Vergne

De voorzitter,

drs. J. Vonk-Vedder

Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Kudelstaart op onderdelen'

Termijn van ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan "Kudelstaart op onderdelen" heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen van vrijdag 1 maart 2013 tot en met donderdag 11 april 2013. Gedurende de termijn van ter inzage legging kon een ieder een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan.

Ingekomen zienswijzen en ontvankelijkheid

Bij de gemeente zijn naar aanleiding van de ter inzage legging in totaal 3 zienswijzen ingekomen op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en ontvankelijk.

In de voorliggende Nota van Beantwoording worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording door de gemeente.

Nr.	Inspraakreactie	Antwoord
1.	A. Kempkes van beheersmaatschap Kempkes Verweij, Kudelstaartseweg 243	Ingekomen op 4 maart 2013
1.1	De beheersmaatschap is eigenaar van het perceel Kudelstaartseweg 243. De maximale bouwhoogte voor dit perceel is in het ontwerpbestemmingsplan drastisch verminderd van circa 25 meter naar 4 tot 7 meter. Er heeft geen overleg plaatsgevonden over deze aanpassing. De aangepaste maximale bouwhoogte belemmert de plannen voor het perceel. Verzocht wordt om de eerdere maximale bouwhoogte van 25 meter te hanteren.	Ter plaatse van het perceel Kudelstaartseweg 243 geldt momenteel het bestemmingsplan 'Kudelstaart 1969', welke na goedkeuring in 1972 in werking is getreden. Het perceel is in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Openbare en bijzondere gebouwen en bijbehorende terrein'. Binnen een deel van het bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen dat betrekking heeft op zowel het perceel Kudelstaartseweg 243 als op het naastgelegen perceel van de RK-kerk Sint Jan de Doper (Kudelstaartseweg 245). Binnen het bouwvlak is bebouwing toegestaan tot een maximum goothoogte van 20 meter. Sinds de inwerkingtreding van het geldende bestemmingsplan zijn er geen verzoeken bij de gemeente ingediend om, conform het geldende bestemmingsplan, bebouwing met een maximum goothoogte van 20 meter te realiseren. Er is in deze periode wel nieuwbouw gepleegd maar deze nieuwbouw heeft een bouwhoogte van circa 4 en circa 7 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestaande situatie als uitgangspunt gehanteerd. Het is stedenbouwkundig gezien niet gewenst om nog bebouwing met een goothoogte van 20 meter op het perceel toe te staan. Het historische lint waarbinnen de bebouwing zich bevindt bestaat uit kleinschalige woonbebouwing met het kerkgebouw op Kudelstaartseweg 245 als ruimtelijk accent. Het kerkgebouw is, samen met de pastorie, in 2008 aangewezen als gemeentelijk monument. Reden voor deze aanwijzing was o.a. dat het kerkgebouw een prominente plaats inneemt langs het historische lint van de Kudelstaartseweg. Het contrast in bouwmassa en uiterlijke verschijningsvorm tussen kerkgebouw en overige bebouwing langs het lint versterkt de identiteit van deze cultuurhistorisch waardevolle plek. Binnen deze bestaande ruimtelijke structuur

		is het niet gewenst om naast het kerkgebouw bebouwing te realiseren die, ten aanzien van de bouwhoogte, afbreuk doet aan dit contrast. Er is in het ontwerpbestemmingsplan daarom uitgegaan van de bestaande afmetingen van de bebouwing op het perceel Kudelstaartseweg 243. Naar aanleiding van de zienswijze is echter wel gebleken dat de maximum bouwhoogte voor het achterste deel van de bebouwing niet geheel in overeenstemming is met de verleende omgevingsvergunning: de bouwhoogte is 7,5 meter in plaats van 7 meter en voor het achterste deel met een aangeduide maximale bouwhoogte van 4 meter bedraagt de bouwhoogte 6,5 meter. De maximale bouwhoogte wordt daarom voor het achterste deel van de bebouwing in overeenstemming met de verleende omgevingsvergunning gebracht. Conform het op 22 december 2011 vastgestelde lintenbeleid is ook de maximale bouwhoogte voor de eerste 15 meter van het gebouw aangepast. In dit lintenbeleid zijn stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden opgesteld voor nieuw op te richten bebouwing langs de linten. In dit beleid is de Kudelstaartseweg aangemerkt als een lint dat onderdeel uitmaakt van de historische hoofdstructuur van de gemeente. Bebouwing is mogelijk met een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Deze maximale goot- en bouwhoogte worden toegepast in het bestemmingsplan. Resumerend zullen voor het perceel de volgende maximale bouwhoogtes worden gehanteerd: • voor de eerste 15 meter een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter (conform het lintenbeleid); • voor het achterste deel een maximale bouwhoogte van 6,5 en 7,5 meter (conform de verleende omgevingsvergunning); • voor het overige een maximum bouwhoogte van 4 meter (conform de bestaande situatie).
2.	Fam. Van Leeuwen, Herenweg 37	Ingekomen op 2 april 2013
2.1	De adressanten hebben het gevoel niet serieus te worden genomen. Zij zijn bij alle bijeenkomsten over de Herenweg en Bilderdammerweg geweest en hebben zienswijzen ingediend die niet zijn beantwoord en waarvan vervolgens is gesteld dat deze te laat zijn ingediend. Ook is er verschillende malen overleg geweest met de gemeentelijke projectleider maar de adressanten hebben geen uitleg gekregen. Op 21 november 2011 is door de adressanten een bouwinitiatief	Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 1 maart 2013 tot en met donderdag 11 april 2013 ter inzage gelegen. Voor die tijd is dit bestemmingsplan niet ter inzage gelegd. Tijdens de periode van ter inzagelegging is door de adressanten een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is tijdig ingediend en opgenomen in de voorliggende Nota van Beantwoording. De aangevoerde grieven hebben betrekking op briefwisselingen en gesprekken die los staan van deze bestemmingsplanherziening en niet ruimtelijk relevant zijn. In een separaat schrijven is aan de indiener helderheid verschaft over de

	ingediend, welke niet in behandeling is genomen. De adressanten willen hier opheldering over.	ontstane verwarring en is het bouwinitiatief beoordeeld op haalbaarheid.
2.2	Bij gebrek ruimtelijk relevante gronden in de schriftelijke zienswijze heeft op 10 april 2013 telefonisch contact plaatsgevonden met de adressanten. Zodoende is de mogelijkheid geboden de gronden mondeling te verduidelijken. De adressanten wensen dat het bouwplan voor 6 woningen achter Herenweg 37 serieus wordt beoordeeld, eventueel in het kader van dit bestemmingsplan.	De locatie van het bouwplan is gedeeltelijk gelegen binnen het ontwerpbestemmingsplan 'Kudelstaart op onderdelen'. In het geldende bestemmingsplan 'Kudelstaart 1949' is ter plaatse van de locatie achter Herenweg 37 uitgegaan van het gebruik als kwekerijen, bedrijfswoningen, akkerbouwbedrijven en veeteeltbedrijven. De door de adressant beoogde ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Om de herontwikkeling mogelijk te maken dient er een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld of er dient een Wabo-afwijgingsprocedure te worden gevoerd. Gemeenten zijn op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om vóór 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te herzien en te digitaliseren. Als niet aan deze verplichting wordt voldaan, dan zal een gemeente binnen een verouderd plan geen bouwleges kunnen innen. In 2008 is voor heel Kudelstaart een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Voor een aantal locaties is daarbij goedkeuring aan het bestemmingsplan onthouden, waaronder de locatie achter Herenweg 37. Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van deze locatie is ouder dan 10 jaar en er dient, gelet op de Wet ruimtelijke ordening, vóór 1 juli 2013 een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan geeft daar invulling aan. Uitgangspunt voor het herzien van de verouderde bestemmingsplannen is het vastleggen van de bestaande planologische rechten, tenzij er gegronde redenen zijn om daar van af te wijken. Ontwikkelingen kunnen pas in een herziening worden meegenomen als de uitvoerbaarheid in voldoende mate is aangetoond. Hiervoor moeten ontwikkelingen voldoende concreet zijn om de uitvoerbaarheid middels onderzoek aan te tonen. Onder uitvoerbaarheid valt tevens overeenstemming met de gemeente over het verplichte kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst of via een exploitatieplan. In het ontwerpbestemmingsplan is ter plaatse van de locatie achter Herenweg 37 uitgegaan van de huidige planologische situatie, daarbij rekening houdend met een goede ruimtelijke ordening. Op de gronden is het gebruik als (glas)tuinbouwbedrijven toegestaan. In de paragrafen 2.3 en 7.2.2.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is vermeld dat er plannen zijn om de locatie Kudelstaart West-Herenweg te herontwikkelen. Er is daarbij ook vermeld dat de plannen momenteel onvoldoende concreet en uitvoerbaar zijn om in het

		bestemmingsplan te worden opgenomen. Dat geldt ook voor de locatie achter Herenweg 37 waardoor de ontwikkeling niet is meegenomen in de herziening. Gelet op noodzaak om het bestemmingsplan voor 1 juli 2013 vast te stellen kan er niet worden gewacht op de afronding van de planvorming voor de herontwikkeling van de locatie achter Herenweg 37. Door de adressanten is voor de locatie een bouwinitiatief voor 6 woningen kenbaar gemaakt. Dit bouwinitiatief dient te worden beoordeeld door de gemeente en vervolgens moet het nader worden uitgewerkt tot een concreet bouwplan waarbij de uitvoerbaarheid moet worden aangetoond. Zodra dat het geval is zal er door de gemeente een separate planologische procedure worden gevoerd om de herontwikkeling mogelijk te maken. De adressanten hebben, los van deze bestemmingsplanprocedure, een brief van de gemeente ontvangen met concrete afspraken om tot een beoordeling van een ingediend principeverzoek te komen.
3.	J.L. van Kerkvoort en D.G.J. Venema van VOF Westeinderhagenvastgoed, Stuurboordstraat 4	Ingekomen op 4 april 2013
3.1	Voor de locatie Kudelstaartseweg 67-73 is in het bestemmingsplan een conserverende bestemming aangehouden, ondanks dat er al jaren overleg over planontwikkeling plaatsvindt. De adressanten verwijzen daarbij naar de vermeende overeenstemming uit 2007 en 2008 om 8 woningen te realiseren. In het bestemmingsplan voor heel Kudelstaart was rekening gehouden met deze ontwikkeling maar de provincie heeft indertijd goedkeuring aan de wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot de ontwikkeling onthouden. De planvorming is daarna aangepast en in 2012 is met het college overeenstemming over het nieuwe bouwplan bereikt. Ook heeft er een welstandstoets plaatsgevonden. Het nieuwe bouwplan sluit in belangrijke mate aan bij de gemeentelijke visie, zoals vastgelegd in het masterplan Vrouwentroost. De adressanten hebben een brief van de gemeente ontvangen over de kosten voor de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging om het bouwplan te realiseren. In het ontwerpbestemmingsplan is echter geen rekening gehouden met het bouwplan. Verzocht wordt om het bestemmingsplan niet vast te stellen of alsnog rekening te houden met het bouwplan voor 5 woningen op de	In het geldende bestemmingsplan 'Kudelstaart 1969' is ter plaatse van de locatie Kudelstaartseweg 67-73 uitgegaan van het gebruik als garagebedrijf en er zijn een dienstwoning en een vrijstaande woning toegestaan. De door de adressant genoemde ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Om de herontwikkeling mogelijk te maken dient er een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld of er dient een Wabo-afwijkingsprocedure te worden gevoerd. Gemeenten zijn op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om vóór 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te herzien en te digitaliseren. Als niet aan deze verplichting wordt voldaan, dan zal een gemeente binnen een verouderd plan geen bouwleges kunnen innen. In 2008 is voor heel Kudelstaart een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Voor een aantal locaties is daarbij goedkeuring aan het bestemmingsplan onthouden, waaronder de locatie Kudelstaartseweg 67-73. Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van deze locatie is ouder dan 10 jaar en er dient, gelet op de Wet ruimtelijke ordening, vóór 1 juli 2013 een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan geeft daar invulling aan. Uitgangspunt voor het herzien van de verouderde bestemmingsplannen is het vastleggen van de bestaande planologische rechten, tenzij er gegronde redenen zijn om daar van af te wijken. Ontwikkelingen kunnen pas in

	locatie Kudelstaartseweg 67-73.	een herziening worden meegenomen als de uitvoerbaarheid in voldoende mate is aangetoond. Hiervoor moeten ontwikkelingen voldoende concreet zijn om de uitvoerbaarheid middels onderzoek aan te tonen. In het ontwerpbestemmingsplan is ter plaatse van de locatie Kudelstaartseweg 67-73 uitgegaan van het gebruik als garagebedrijf en wonen. In paragraaf 2.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is vermeld dat er plannen zijn om de locatie Kudelstaartseweg 67-73 te herontwikkelen. Er is daarbij ook vermeld dat het plan momenteel onvoldoende concreet en uitvoerbaar is om in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Zo ontbreken o.a. de onderzoeken naar archeologie, bodemkwaliteit en flora en fauna. Daarnaast is er momenteel geen overeenstemming met de gemeente bereikt over het kostenverhaal. Dat betekent dat de ontwikkeling niet is meegenomen in de herziening en dat is uitgegaan van de bestaande planologische rechten. Gelet op noodzaak om het bestemmingsplan vóór 1 juli 2013 vast te stellen kan er niet worden gewacht op de afronding van de planvorming voor de herontwikkeling van Kudelstaartseweg 67-73. Deze planvorming kent haar eigen tempo. Zodra de planvorming concreet genoeg is en de uitvoerbaarheid voldoende is aangetoond zal er door de gemeente een separate planologische procedure worden gevoerd om de herontwikkeling mogelijk te maken. De door de adressant genoemde brief over de kosten voor de bestemmingsplanwijziging hebben betrekking op deze separate planologische procedure en niet op het voorliggende bestemmingsplan. De onderhandelingen spelen buiten deze bestemmingsplanprocedure om. Gelet op het voorgaande is het niet wenselijk om de locatie Kudelstaartseweg 67-73 buiten het bestemmingsplan te laten of het bestemmingsplan voor deze locatie gewijzigd vast te stellen.
3.2	Ook de locatie aan de Stuurboordstraat is conserverend bestemd in het ontwerpbestemmingsplan, ondanks de diverse bouwplanontwerpen die in de afgelopen jaren zijn gepresenteerd. In de toelichting is wel ingegaan op de herontwikkeling van de aansluitende gronden die in eigendom zijn van Phanos. De adressanten hebben voor hun locatie herhaaldelijk verzocht om een omgevingsvergunning zoals ook is verleend voor drie vrijstaande woningen aan de Stuurboordstraat. Gelet op de kadastrale ondergrond is het logischer om het gehele perceel in het	De door de adressanten bedoelde locatie is gedeeltelijk binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan gelegen. Ter plaatse van de gronden die binnen het voorliggende bestemmingsplan zijn gelegen geldt momenteel het bestemmingsplan 'Kudelstaart Zuid 1992'. Daarin is voor de locatie aan de Stuurboordstraat uitgegaan van het gebruik als tuinbouwbedrijven, bedrijfswoningen en verkeer. De door de adressant beoogde ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Om de herontwikkeling mogelijk te maken dient er een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld of er dient een Wabo-afwijgingsprocedure te worden gevoerd.

	ontwerpbestemmingsplan als wonen te bestemmen, net zoals ook is gedaan bij de drie vrijstaande woningen aan de Stuurboordstraat. Verzocht wordt om het bestemmingsplan niet vast te stellen of alsnog rekening te houden met de herontwikkeling van de locatie aan de Stuurboordstraat.	Zoals bij de beantwoording van zienswijze 3.1 is aangegeven geeft het voorliggende bestemmingsplan invulling aan de plicht om vóór 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te herzien en te digitaliseren. Uitgangspunt voor het herzien van de verouderde bestemmingsplannen is het vastleggen van de bestaande planologische rechten, tenzij er gegronde redenen zijn om daar van af te wijken. Ontwikkelingen kunnen pas in een herziening worden meegenomen als de uitvoerbaarheid in voldoende mate is aangetoond. Hiervoor moeten ontwikkelingen voldoende concreet zijn om de uitvoerbaarheid middels onderzoek aan te tonen. In het ontwerpbestemmingsplan is ter plaatse van de locatie aan de Stuurboordstraat uitgegaan van de huidige planologische situatie, oftewel het gebruik als tuinbouwbedrijf en voor een klein deel als verkeer. In paragraaf 2.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is vermeld dat de locatie 'Kudelstaart West - Herenweg' (inclusief de door de adressanten bedoelde locatie) in de toekomst mogelijk wordt herontwikkeld en dat er, vooruitlopend op deze herontwikkeling in 2008 bouwvergunning is verleend voor de realisatie van drie vrijstaande woningen langs de Stuurboordstraat. In het ontwerpbestemmingsplan is rekening met deze drie woningen gehouden aangezien er sprake is van een bestaande situatie. Voor de overige gronden is uitgegaan van de bestaande planologische situatie aangezien de planvorming momenteel onvoldoende concreet en uitvoerbaar is om in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Gelet op noodzaak om het bestemmingsplan vóór 1 juli 2013 vast te stellen kan er niet worden gewacht op de afronding van de planvorming voor de herontwikkeling van de locatie van de adressanten. Deze planvorming kent haar eigen tempo. Zodra de planvorming concreet genoeg is en de uitvoerbaarheid voldoende is aangetoond zal er door de gemeente een separate planologische procedure kunnen worden gevoerd om de herontwikkeling mogelijk te maken. Gelet op het voorgaande is het niet wenselijk om de locatie aan de Stuurboordstraat buiten het bestemmingsplan te laten of het bestemmingsplan voor deze locatie gewijzigd vast te stellen.
3.3	De in de toelichting genoemde computerhandel in de bedrijfsloods achter Stuurboordstraat 4 is sinds 2004 niet meer aanwezig.	In paragraaf 2.3 is per abuis vermeld dat de computerhandel zich nog in de bedrijfsloods achter Stuurboordstraat 4 bevindt. Naar aanleiding van de zienswijze is paragraaf 2.3 van de toelichting aangepast.

Staat van Wijzigingen ontwerpbestemmingsplan “Kudelstaart op onderdelen”Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Kudelstaart op onderdelen” heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen van vrijdag 1 maart 2013 tot en met donderdag 11 april 2013. Gedurende de termijn van ter inzage legging kon een ieder een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan. In totaal zijn er binnen de daarvoor gestelde termijn 3 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen zijn weergegeven en voorzien van een antwoord in de “Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kudelstaart op onderdelen”.

Als gevolg van enkele zienswijzen wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In de voorliggende “Staat van Wijzigingen bestemmingsplan Kudelstaart op onderdelen” wordt ingegaan op deze voorgestelde wijzigingen (A. Voorstel aanpassing naar aanleiding van zienswijzen). Daarnaast heeft het proces van planvorming geleid tot een aantal ambtshalve aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen worden ook weergegeven (B. Voorstel aanpassingen ambtshalve) en, indien nodig, toegelicht.

A. Voorstel aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen*Planverbeelding*

1. De maatvoeringaanduiding ‘maximale bouwhoogte (m)’ van 4 meter wordt ter plaatse van de eerste 15 meter van het bouwvlak van Kudelstaartseweg 243 vervangen door een maatvoeringaanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’ met een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter (zie ook onderdeel A, onder regels). De maatvoeringaanduiding ‘maximale bouwhoogte (m)’ van 7 meter wordt ter plaatse van het achterste deel van het bouwvlak aangepast naar 7,5 meter en het achterste deel van de maatvoeringaanduiding ‘maximale bouwhoogte (m)’ van 4 meter wordt aangepast naar 6,5 meter. De aanpassingen zijn (mede) naar aanleiding van de zienswijze van de adressant onder 1.

Regels

1. Artikel 6.2.2 wordt uitgebreid met een nieuw sub, welke als volgt komt te luiden: ‘maximum goothoogte: zoals aangeduid’.

Toelichting

1. Paragraaf 2.3 wordt aangepast doordat de zinsnede over de computerhandel wordt geschrapt.

B. Voorstel aanpassingen ambtshalve*Planverbeelding*

1. Het gehele plandeel Kudelstaartseweg 67 t/m 73 wordt bestemd als ‘Waarde - Archeologie’.

De dubbelbestemming wordt bij dit plandeel toegepast conform de Beleidsnota Archeologie.

2. De begrenzing van dubbelbestemming ‘Waarde - Landschap Groene Hart’ wordt ter plaatse van Kudelstaartseweg 225 aangepast.

De dubbelbestemming wordt aangepast conform het ontvangen digitale bestand van de provincie.

Regels

1. Artikel 1.4 (begripsbepaling aan-huis-gebonden-bedrijf) wordt aangepast en komt te luiden: ‘Het door (één) van de hoofdbewoners bedrijfsmatig verlenen van diensten, niet zijnde een beroep aan huis, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet vallend onder vergunningsplicht van de Wet Milieubeheer en geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door de beperkte omvang ervan in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend met overwegend behoud van de woonfunctie en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.’

De aanpassing is conform de gemeentelijke standaard.

2. Artikel 1.39 (begripsbepaling peil) wordt aangepast en voor wat betreft de eerste bullit (sub a) komt te luiden: 'voor gebouwen, waarvan de hoofdingang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw'.

De aanpassing is conform de gemeentelijke standaard.

3. Artikel 1.32 en 1.43 (begripsbepalingen kelder en souterrain) worden aangepast doordat het woord 'straatpeil' wordt vervangen door 'peil'.

De aanpassing is conform de gemeentelijke standaard.

4. Artikel 12.2.2, sub b onder 2 wordt aangepast en komt te luiden: 'indien een bijgebouw aan het hoofdgebouw is geprojecteerd, is de maximum goothoogte niet hoger dan 0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 meter, waarbij het bijgebouw mag worden voorzien van een kap met hellingshoek overeenkomstig de eventuele kap van het hoofdgebouw indien het bijgebouw op het zij-erf wordt gebouwd en de kap haaks staat op het verlengde van de voorgevel.'

De formulering is gewijzigd zodat de maximum bouwhoogte aansluit op de maximum bouwhoogte volgens vergunningsvrij bouwen.

5. Artikel 12.2.2, sub b onder 3 wordt aangepast en komen te luiden: 'aan- en uitbouwen achter een hoofdgebouw zijn over de gehele breedte van de woning toegestaan tot een diepte van 3 meter en een bouwhoogte niet hoger dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping met een maximum van 4 meter, met dien verstande dat de bouwdiepte van het hoofdgebouw en de aan- en uitbouw tezamen maximaal 21 meter mag bedragen.'

De formulering is gewijzigd zodat de maximum bouwhoogte aansluit op de maximum bouwhoogte volgens vergunningsvrij bouwen.

6. Artikel 19.3, sub b wordt aangepast en komt te luiden: 'het bruto vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep en/of -bedrijf niet groter is dan 30% van het gezamenlijke bruto vloeroppervlak van hoofdgebouw en bijgebouwen.'

De aanpassing is conform vastgesteld beleid.

7. Artikel 21, sub d wordt uitgebreid met de zinsnede 'ten behoeve van een technisch beter verantwoorde realisering van bouwwerken' en sub f met de zinsnede 'en met ten hoogste 1 meter voor dakoverstekken.'

De aanpassing is conform het ontwerpbestemmingsplan Hornmeer.

Toelichting

1. De toelichting wordt conform het te nemen raadsbesluit geactualiseerd.