

BESTEMMINGSPLAN KUDELSTAART 2006

Toelichting

21 februari 2008

INHOUD

	pagina
1. Inleiding en doelstelling	1
1.1. Aanleiding bestemmingsplan	1
1.2. Ligging en begrenzing plangebied.....	1
1.3. Beschrijving plangebied	2
1.4. Doelstelling van dit bestemmingsplan	3
1.5. Opzet van de toelichting.....	6
2. Bestaande situatie en nieuwe ontwikkelingen.....	7
2.1. Ontstaansgeschiedenis	7
2.2. Bestaande situatie en stedenbouwkundige opzet.....	7
2.3. Vergunde bouwinitiatieven	11
2.4. Nieuwe ontwikkelingen.....	14
3. Plankader	19
3.1. Vigerende juridisch/planologische regelingen.....	19
3.2. Beleid.....	24
3.3. Vergunningvrij bouwen.....	32
4. Beleid in dit bestemmingsplan	33
4.1. Bestaande dorpskern	33
4.2. Bestaand en te intensiveren agrarisch gebied, lintbebouwing	36
4.3. Nieuwe ontwikkelingen.....	39
4.4. Gehele plangebied	42
5. Toelichting op de werking van het bestemmingsplan	44
5.1. Opbouw van het bestemmingsplan	44
5.2. Opbouw voorschriften	44
5.3. Structuur artikelen	44
5.4. Toelichting per artikel	45
6. Randvoorwaarden	59
6.1. Akoestische aspecten	59
6.2. Veiligheid en technische infrastructuur	61
6.3. Bodemkwaliteit	63
6.4. Milieuhygiëne	64
6.5. Geurhinder.....	65
6.6. Verkeer en parkeren	66
6.7. Waterhuishouding en riolering.....	68
6.8. Habitatrichtlijnen	70
6.9. Cultuurhistorie en archeologie.....	71
7. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	73
7.1. Eigendomsverhoudingen en financiële uitvoerbaarheid	73
7.2. Maatschappelijk overleg en inspraak.....	73
7.3. Artikel 10 Bro	102

Bijlagen

1. toelichting Staat van Inrichtingen
2. randvoorwaarden voor vergunningsvrij bouwen
3. akoestisch onderzoek (los bijgevoegd)

4. luchtkwaliteit (los bijgevoegd)
5. verkeersonderzoek (los bijgevoegd)
6. wateradvies DWR (het huidige Waternet)
7. onderzoek flora en fauna (los bijgevoegd)

1. Inleiding en doelstelling

De gemeente Aalsmeer bestaat uit drie kernen, waarvan Kudelstaart er één is. De kern Kudelstaart en het omliggende agrarische buitengebied maken deel uit van de Zuider Legmeerpolder. Het overige deel van deze polder ligt in de gemeente Uithoorn. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het in de gemeente Aalsmeer gelegen gedeelte van de Zuider Legmeerpolder.

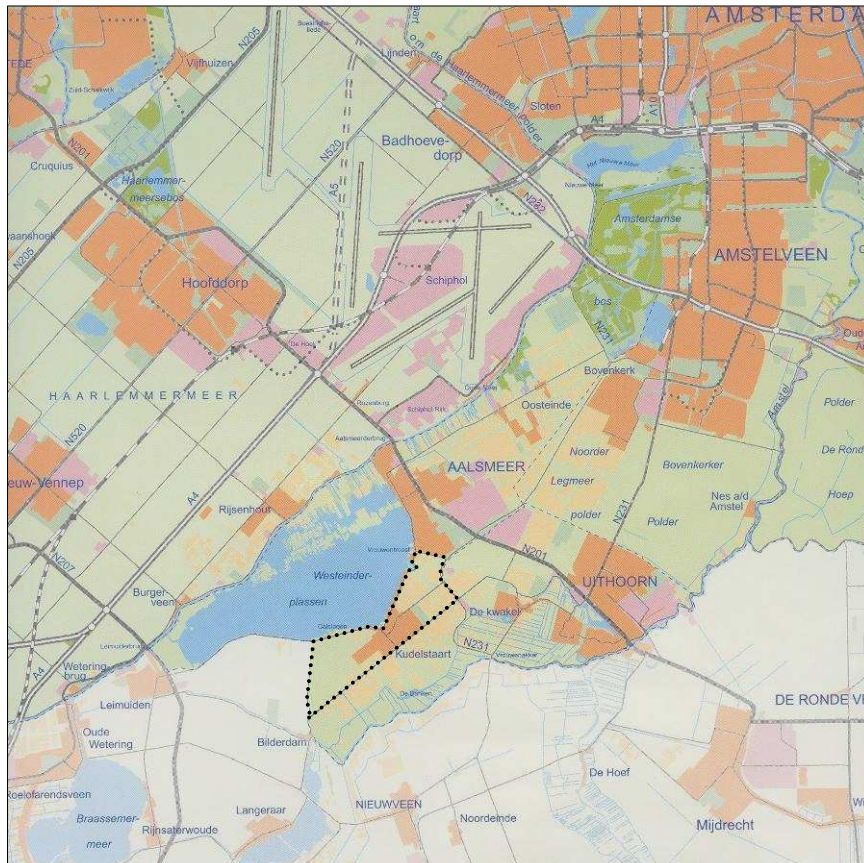
1.1. Aanleiding bestemmingsplan

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is momenteel een planologische regeling van kracht die, mede gelet op de leeftijd van sommige plannen, niet meer geschikt is als beheersplan: het oudste bestemmingsplan stamt uit 1949. Bovendien is de planologische regeling versnipperd doordat momenteel zeventien bestemmingsplannen voor het plangebied gelden. De aanleiding voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is de wens om de bestaande situatie binnen één bestemmingsplan vast te leggen, waarbij het bestemmingsplan voldoet aan de huidige eisen die worden gesteld aan een bestemmingsplan (zoals een waterparagraaf, habitatrichtlijnen, cultuurhistorische waardenkaart, etc.). Verder is er behoefte aan een eenduidige regeling van woninguitbreidingen en tuinbebouwingen. Nu zijn de geldende bestemmingsplannen, het artikel 19 lid 3 WRO beleid en de bepalingen vergunningsvrij bouwen (Woningwet) niet met elkaar in overeenstemming.

Tenslotte is het de wens om enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

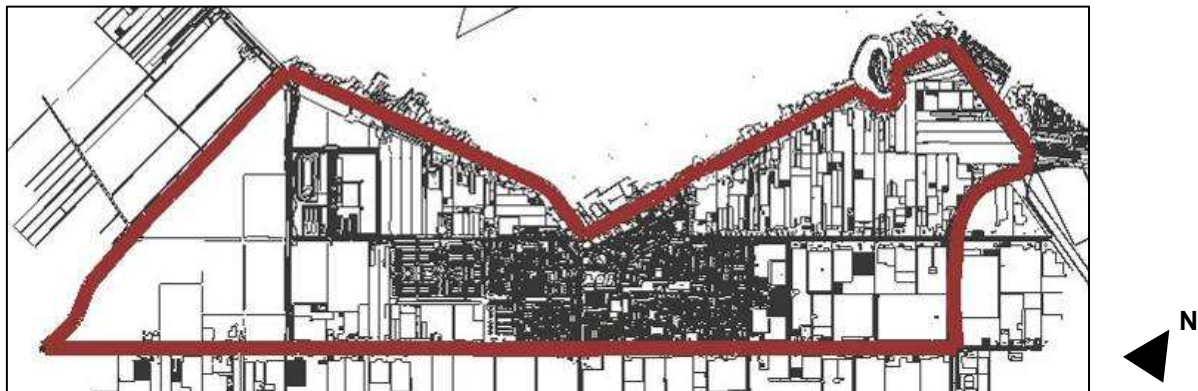
Het plangebied van het bestemmingsplan "Kudelstaart 2006" is gelegen in het noordelijke gedeelte van de Zuider Legmeerpolder, behorend tot de gemeente Aalsmeer.



Het plangebied bestaat uit de dorpskern Kudelstaart en het omliggende agrarische buitengebied met lintbebouwing en kassen van de glastuinbouw.

Bij het bepalen van de grenzen van dit bestemmingsplan zijn de gemeente- en provinciegrens en de grenzen van omliggende bestemmingsplannen aangehouden. Het plangebied van het nieuwe bestemmingplan "Kudelstaart 2006" wordt daarom begrensd door:

aan de noordkant:	het hart van de Bachlaan, aansluitend op het bestemmingsplan "Hornmeer 1968";
aan de oostkant:	de Legmeerdijk, gelijklopend met de gemeentegrens;
aan de zuidoostkant:	de Hoofdweg, gelijklopend met de gemeentegrens;
aan de zuidwestkant:	de Bilderdammerdijk, gelijklopend met de provincie- en gemeentegrens;
aan de westkant:	het hart van de dijk Herenweg - Kudelstaartseweg, aansluitend op het bestemmingsplan "Uiterweg Plasoevers", met uitzondering van de locatie Kudelstaartseweg 295-297.



Afbeelding: plangrenzen bestemmingplan "Kudelstaart 2006"

1.3. Beschrijving plangebied

De dorpskern van Kudelstaart bestaat uit een aantal woonwijken rond de driesprong Herenweg - Kudelstaartseweg - Robend. In de woonwijken zijn voornamelijk laagbouwwooningen met tuinen gerealiseerd. Een enkele keer komen gestapelde woningen in de dorpskern voor.



Afbeelding: laagbouwwooningen met tuin aan de Bisschop Koenraadstraat



Afbeelding: gestapelde woningen aan de Van Heijningenstraat

Naast woningen komen op een aantal locaties in de dorpskern ook voorzieningen voor, zoals o.a. een kerk, scholen, een bibliotheek, winkels en een sporthal.



Afbeelding: winkelcentrum aan de Einsteinstraat



Afbeelding: R.K. kerk aan de Kudelstaartseweg

Het bestemmingsplan heeft mede betrekking op het agrarische buitengebied ten zuidwesten en ten noordoosten van de dorpskern. Het gebied ten noordoosten van de dorpskern is voor een groot deel bebouwd met kassen (glastuinbouw).

Kudelstaart wordt doorkruist door een aantal polderwegen met lintbebouwing. Deze lintbebouwing is deels gelegen in de dorpskern en deels in het agrarische buitengebied. De lintbebouwing bestaat vooral uit woningen waarbij een deel als bedrijfswoning bij de glastuinbouwbedrijven wordt gebruikt.



Afbeelding: bedrijfswoning en kassen langs de Geniedijk



Afbeelding: woning in lintbebouwing aan de Mijnsheereweg

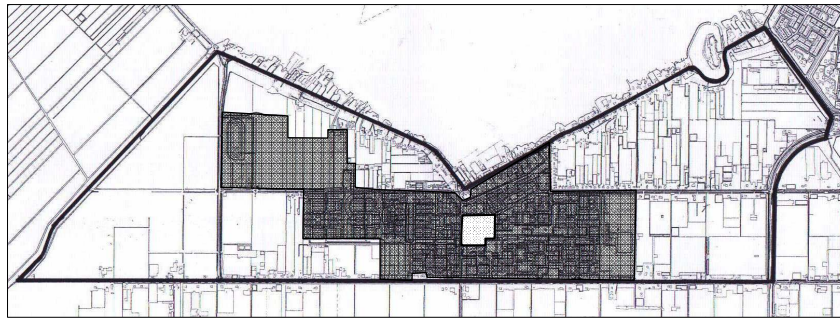
1.4. Doelstelling van dit bestemmingsplan

In het te vervaardigen bestemmingsplan zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden waarvoor elk een andere doelstelling geldt. In de navolgende subparagrafen worden de deelgebieden kort getypeerd, waarna zij in hoofdstuk 2 nader worden beschreven.

1.4.1. *Beheer dorpskern*

Voor een groot deel van de bestaande kern van Kudelstaart staan voor de komende jaren geen veranderingen op stapel. Het nieuwe bestemmingsplan heeft voor dit gedeelte tot doel een adequaat beheersinstrument te bieden, daarbij rekening houdend met het art. 19 lid 3 beleid voor woninguitbreidingen en de Woningwet. Voor het cluster van

onderwijsvoorzieningen (Kudelstaart-Centrum) is herontwikkeling in studie, waardoor dit deel niet tot het beheergebied wordt gerekend.



Afbeelding: beheergebied
bestaande bebouwing

In en nabij de dorpskern is recent of wordt op korte termijn uitvoering gegeven aan een aantal bouwinitiatieven:

- In het gebied Kudelstaart - Winkelcentrum zijn woningen en nieuwe winkels gerealiseerd. Op drie winkels zullen de komende tijd nog woningen worden gebouwd;
- De voormalige sportterreinen aan de Mijnsherenweg worden bebouwd ten behoeve van woningbouw (Kudelstaart - Noord/RKDES). Er komen tevens 12 vrije kavels, waarvoor momenteel nog geen bouwvergunning is verleend.
- Het voormalige tenniscomplex aan de Herenweg wordt momenteel bebouwd met 24 woningen.
- Op het onbebouwde terrein tussen Zuiderpark en Hoofdweg komen drie woonblokken met appartementen. Hiervoor is al bouwvergunning verleend.
- In 2007 is gestart met de bouw van circa 400 woningen en twee scholen in het voormalige kassengebied tussen de Mijnsherenweg, Madame Curiestraat en Kudelstaartseweg (Kudelstaart Rietlanden). Voor de woningen en scholen is inmiddels een artikel 19 WRO vrijstellingsprocedure doorlopen.
- Langs de Kudelstaartseweg zal nabij het Fort Kudelstaart en de Genieloods de fortwachterwoning worden herbouwd. Hiervoor is inmiddels bouwvergunning verleend.
- In het reconstructiegebied Geniedijk worden vier nieuwe bedrijfswoningen voorzien. Voor de woningen is inmiddels bouwvergunning verleend.

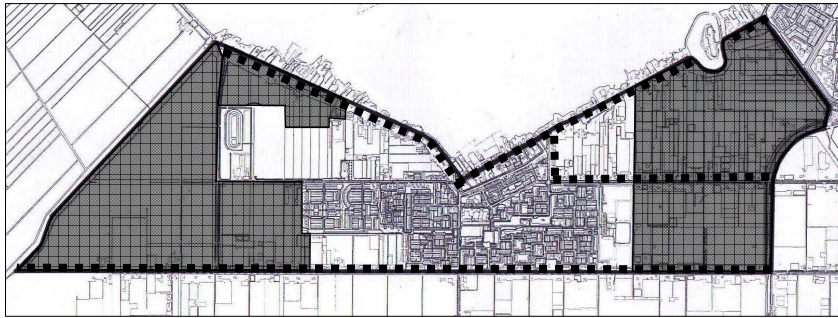
De bouwinitiatieven waarvoor al bouwvergunningen zijn verleend of artikel 19 WRO vrijstellingsprocedures zijn doorlopen worden tot het beheergebied van de bestaande bebouwing gerekend. De vergunde situatie wordt in het bestemmingsplan overgenomen. .

1.4.2. Beheer en intensivering agrarisch gebied, lintbebouwing

Voor de noordoostzijde van het plangebied (tussen de Kudelstaartseweg en de Hoofdweg) is uitgegaan van behoud en intensivering van de glastuinbouw. Voor het grootste deel zijn deze gronden reeds met kassen bebouwd. Langs de Geniedijk zal herstructurering plaatsvinden om uitbreidingsmogelijkheden voor de omliggende tuinbouwbedrijven mogelijk te maken. Eind 2004 is er reeds een nieuwe verbindingsweg vanaf de Geniedijk aangelegd om een oplossing te bieden voor de indertijd aanwezige verkeersknelpunten.

Voor de zuidwestzijde van het plangebied is uitgegaan van behoud van de huidige agrarische functie met uitzondering van de locaties waarop in de volgende subparagraaf wordt ingegaan.

De lintbebouwing in het plangebied is gelegen langs de Mijnsherenweg, Madame Curiestraat, Kudelstaartseweg-Herenweg en Hoofdweg. Dit wordt als bestaande situatie in het bestemmingsplan opgenomen. Aanvullende woonbebouwing wordt mogelijk gemaakt, mits dit gebeurt in de vorm van lintbebouwing met een ruimtelijk opzet.



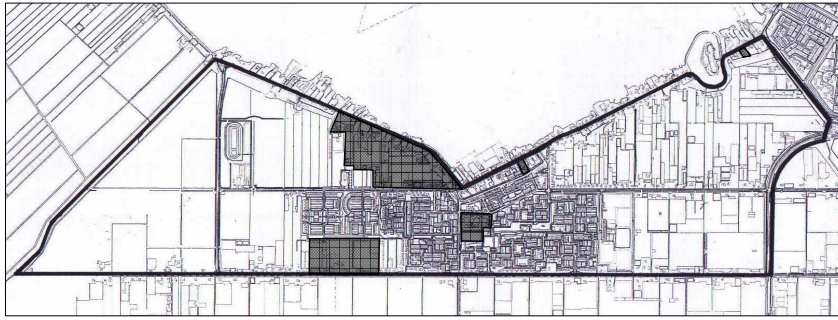
Afbeelding: te behouden en eventueel te intensiveren agrarische gebieden en lintbebouwing

Het nieuwe bestemmingsplan heeft tot doel om voor de agrarische gebieden een adequaat beheerinstrument te bieden met intensivering van het huidige glastuinbouwcomplex in het noordoostelijk deel van het plangebied.

1.4.3. Nieuwe ontwikkelingen

Binnen het plangebied doet zich op korte termijn een aantal ontwikkelingen voor waar momenteel nog geen bouwvergunning voor is verleend maar die door de gemeente wenselijk worden geacht. Het gaat daarbij om de volgende ontwikkelingen:

- Langs de Ambachtsheerweg wordt een baggerdepot aangelegd. In het depot zal licht verontreinigde baggerspecie uit watergangen en droge grond worden opgeslagen.
- Voor het kavel Bilderdammerweg 113 is een bouwplan dat uitgaat van een twee aan één gebouwde woning.
- Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn maatschappelijke voorzieningen naast het bestaande combinatiegebouw “de Spil” vergund. De maatschappelijke voorzieningen zullen echter niet gebouwd gaan worden. Naar verwachting zullen er op deze locatie starterswoningen worden gerealiseerd.
- In het gebied Kudelstaart-Winkelcentrum wenst supermarkt Albert Heijn winkeluuitbreiding te realiseren. Daarnaast zullen er enkele appartementen bovenop een deel van de bestaande winkelpanden worden gerealiseerd.
- De bestaande maatschappelijke voorziening op het perceel Kudelstaartseweg 243 zal waarschijnlijk gaan uitbreiden. Mogelijk worden in de toekomst nog enkele woningen op het perceel gerealiseerd (maximaal drie).
- In Kudelstaart - Noord/RKDES zullen 18 vrije kavels worden bebouwd.
- In de lintbebouwing bevindt zich een aantal percelen met niet-agrarische bedrijfsbebouwing. De gemeente vindt het wenselijk om bestaande niet-agrarische bedrijfsbebouwing (zoals garages) in de toekomst te kunnen vervangen. Ter plaatse van de niet-agrarische bedrijfsbebouwing zouden dan woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit is mogelijk aan de orde voor bijvoorbeeld het niet-agrarische bedrijf aan de Kudelstaartseweg 73 (garage) en de naastgelegen percelen.
- De gemeente heeft in de Aalsmeerse Gebiedsvisie vastgelegd dat het agrarische gebied Kudelstaart West-Herenweg wordt ontwikkeld tot nieuw woongebied. Deze ontwikkeling zal naar verwachting nog voor 2010 starten. Woningbouw in Kudelstaart Zuidoost wordt op termijn eveneens nagestreefd, maar dit zal niet binnen 10 jaar gaan plaatsvinden.
- Voor de huidige locatie van het scholencluster in de kern van Kudelstaart is ideeënvorming gestart om deze te herontwikkelen tot woningbouw (zorgwoningen). De onderwijsvoorzieningen worden dan (deels) verplaatst naar het nieuw te ontwikkelen woongebied Kudelstaart Rietlanden.



Afbeelding: globale weergave van gebieden waar planvorming in de toekomst opgestart wordt

1.5. Opzet van de toelichting

Deze toelichting bestaat uit drie onderdelen. In het eerste deel (kader) wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven en wordt ingegaan op de mogelijk nieuwe ontwikkelingen (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 zullen deze ontwikkelingen worden getoetst aan het vigerende ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Aalsmeer.

Het tweede deel (uitwerking) beschrijft hoe de eventuele nieuwe ontwikkelingen zijn "vertaald" naar een juridisch-planologische regeling. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de gemaakte keuzes voor de bestemmingsplanregeling. In hoofdstuk 5 wordt de werking van het bestemmingsplan nader toegelicht.

Het derde deel (randvoorwaarden) omvat alle relevante aspecten die in het kader van de verwezenlijking van de in dit bestemmingsplan voorgenomen maatregelen aan de orde zijn. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan beschreven. Dit wordt o.a. gedaan voor de milieuwetgeving, de watertoets en de flora en fauna. Hoofdstuk 7 zal tenslotte een weergave bevatten van het overleg dat in het kader van dit bestemmingsplan wordt gevoerd (inspraak en overleg ex artikel 10 Bro).

2. Bestaande situatie en nieuwe ontwikkelingen

2.1. Ontstaansgeschiedenis

De eerste vorm van bebouwing ontstond langs de huidige Kudelstaartseweg en Herenweg. Deze wegen lagen in het veen- en plassengebied en vormden de verbindingsweg tussen de indertijd drooggelegde Hornmeer Polder (Aalsmeer) en de Vriesekoopsche Polder (Zuid-Holland). Zoals in veel veengebieden werd ook aan weerszijden van de Kudelstaartseweg en Herenweg veen afgeturfd ten behoeve van brandstofwinning. Door het afturven van het veen kwam het maaiveld aan weerskanten van de wegen steeds lager te liggen en ontstonden door het lage maaiveldniveau steeds groter wordende plassen. De Legmeerplas aan de zuidzijde van deze wegen werd uiteindelijk drooggelegd door de aanleg van dijken en het toepassen van bemaling. Zo ontstond de Zuider Legmeerpolder, een diepe droogmakerijpolder. De plas aan de noordkant van de Kudelstaartseweg - Herenweg bleef gehandhaafd (de Westeinderplassen).

Door de ligging tussen de Zuider Legmeerpolder en de Westeinderplassen en de hoogte van de wegen kreeg de Kudelstaartseweg - Herenweg een waterkerende functie. Het hoogteverschil tussen de Zuider Legmeerpolder en de dijk Kudelstaartseweg - Herenweg (het zogenaamde bovenland) is nog steeds zichtbaar.

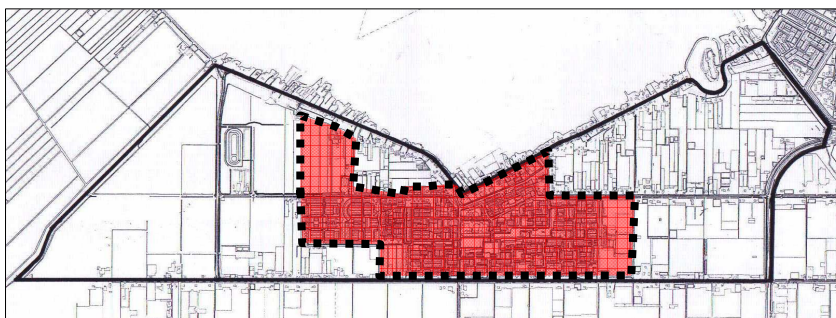
In de drooggelegde Zuider Legmeerpolder werden polderwegen aangelegd. Een deel van deze polderwegen is tegenwoordig nog steeds herkenbaar via het orthogonale patroon en de begeleidende lintbebouwing. Het betreft de Hoofdweg, Mijnsherenweg, Madame Curiestraat, Bilderdammerweg en in mindere mate het Robend / Dwarsweg. Achter de lintbebouwing zijn veelal kassen gebouwd ten behoeve van de glastuinbouwbedrijven.

Vanaf de jaren '60 heeft rond de knik Kudelstaartseweg - Herenweg dorpsuitbreiding plaatsgevonden. De eerste uitbreiding vond plaats rond de Graaf Willemlaan. Aan het eind van de jaren '70 zijn de woningen aan de Einsteinstraat en de Schweitzerstraat gebouwd en in de jaren '80 is de wijk Proosdij, het winkelcentrum en het scholencluster gerealiseerd. Halverwege de jaren '90 zijn de wijken Cluster I en II gebouwd terwijl recent de wijken Zuiderpark en Cluster III zijn gebouwd. Het gebied waar de uitbreidingen hebben plaatsgevonden is te beschouwen als de compacte dorpskern van Kudelstaart.

2.2. Bestaande situatie en stedenbouwkundige opzet

2.2.1. *Compacte dorpskern*

De compacte dorpskern van Kudelstaart bestaat uit oorspronkelijke lintbebouwing op het bovenland met daaromheen enkele woonwijken. In de compacte dorpskern van Kudelstaart is verder een aantal voorzieningen aanwezig.



Afbeelding: huidige compacte dorpskern van Kudelstaart

- Woningen:

Lintbebouwing binnen de kern komt voor langs delen van de Bilderdammerweg, de Hoofdweg, de Kudelstaartseweg, de Madame Curiestraat en de Mijnsherenweg. De woningen in de lintbebouwing onderscheiden zich qua uiterlijk vertoon en typologie ten opzichte van de overige woonbebouwing in de omgeving. Zo bestaat de lintbebouwing uit vrijstaande woningen, omringd door een tuin of erf. De woningen zijn over het algemeen éénlaags met daarop een dwarskap of zadeldak.

In de woonwijken zijn voornamelijk rijtjeswoningen met een voor- en achtertuin gerealiseerd. De meeste woningen in de wijken zijn 2-laags met daarop een zadeldak. Andere kapvormen, zoals een plat dak, komen echter ook voor.



Afbeelding: in de dorpskern gelegen lintbebouwing aan de Kudelstaartseweg



Afbeelding: rijtjeswoningen langs de Gozewijnstraat

Naast uitbouwen zijn op grote schaal aan de voor- en/of achterzijde van de woningen dakkapellen gerealiseerd. In een aantal gevallen zijn dakkapellen gerealiseerd die direct vanaf de goot van de woning beginnen.

Bij sommige woningen in Cluster I en II is een dakopbouw gerealiseerd op het platte dak van de tweede bouwlaag.



Afbeelding: dakkapellen bij woningen aan Geerland



Afbeelding: woning met dakopbouw aan Calveslo

- Bebouwing in tuinen en erven:

Bij een aantal woningen, zowel in de lintbebouwing als in de woonwijken, zijn in de achtertuin éénlaagse uitbouwen gerealiseerd. Het grootste deel van deze uitbouwen is circa 3 meter diep en heeft een plat dak. Een grotere diepte komt ook voor en sommige uitbouwen hebben een kapje. Daarnaast zijn in enkele voortuinen uitbouwen gerealiseerd.

De woningen in de compacte dorpskern hebben bijna allemaal een berging in de achtertuin. Deze bergingen zijn voor een groot deel gebouwd tegen de achterste perceelgrens. Een klein deel van de bergingen wordt gebruikt als garage. In een aantal gevallen zijn ook bergingen in de voortuin aanwezig. Deze bergingen in de voortuin zijn onderdeel van het oorspronkelijke ontwerp van de woningen.

In de tuinen of op de erven van de oorspronkelijke lintbebouwing zijn veelal schuren aanwezig welke gebruikt worden als berging en/of garage. Deze schuren bestaan meestal uit één laag met daarop een kleine kap. De schuren zijn minder gestructureerd gesitueerd dan de bergingen in de woonwijken (welke veelal op één lijn zijn gesitueerd).

De achtertuinen van de rijtjeswoningen worden veelal ontsloten door een gemeenschappelijk pad. In het grootste deel van de achtertuinen staan schuttingen.

De voortuinen van de woningen dragen bij aan het groene karakter en de ruimtelijke beleving van de openbare ruimte.



Afbeelding: éénlaagse uitbouwen in de achtertuin van de woningen aan de Madame Curiestraat



Afbeelding: bergingen in voortuinen van de Anne Frankstraat

- Voorzieningen:

Centraal in de compacte dorpskern van Kudelstaart is een cluster van voorzieningen aanwezig, bestaande uit het winkelcentrum van circa 3.600 m², een bibliotheek, een drietal basisscholen en een sporthal. In en bij het plangebied is verder nog een aantal voorzieningen aanwezig, zoals o.a. een kerk, een snackbar, fysiotherapie, een dorpshuis, medische voorzieningen als een huisarts en een tandarts, een jachthaven, een postagentschap en een fitnesscentrum. De voorzieningen zijn incidenteel verspreid over Kudelstaart.

- Groen en water

In de compacte dorpskern is een drietal groen/waterzones aanwezig. De eerste is de centrale groenzone langs de Albrechtstraat - Sweitzerstraat en de tweede groenzone wordt gevormd door de singel tussen Cluster I en II. De derde groenzone is het dijklichaam en de bijbehorende sloot achter de Kudelstaartseweg. Het talud van deze dijk vormt tevens de scheidingslijn tussen het zogenaamde bovenland en de Zuider Legmeerpolder.

Het overige groen in de compacte dorpskern is kleinschaliger van aard. In de woonwijken zijn veel kleine snippergroenstroken aanwezig waarvan een deel in gebruik is als zijtuin van de hoekwoning.

2.2.2. Agrarische gebied, lintbebouwing

Als agrarisch gebied wordt het gebied aangemerkt dat is gelegen buiten de compacte dorpskern van Kudelstaart. In het agrarische gebied is lintbebouwing langs de wegen aanwezig. Achter een deel van de lintbebouwing zijn kassen gerealiseerd.

- Lintbebouwing:

Evenals de lintbebouwing in de compacte dorpskern betreft het over het algemeen vrijstaande woningen met een omringend erf en/of tuin. De erven/tuinen van de lintbebouwing in het agrarische gebied zijn in vergelijking met de tuinen van de lintbebouwing in de dorpskern veelal groter van omvang.

Het grootste deel van de woningen bestaat uit één laag met daarop een dwarskap of zadeldak. Een deel van de woningen in de lintbebouwing doet dienst als bedrijfswoning (veelal van de glastuinbouwbedrijven). In het grootste deel van de tuinen zijn schuren aanwezig welke als berging en/of garage gebruikt worden. De schuren bestaan meestal uit één laag met daarop een kleine kap.

- Kassen:

Achter de Kudelstaartseweg en de Mijnsheerenweg is een groot deel van de gronden bebouwd met kassen voor de glastuinbouw. Ook langs de Geniedijk, Herenweg en Hoofdweg komen kassen voor. De kassen zijn gelegen achter de lintbebouwing en bereikbaar via een ontsluitingsweg.

Een deel van de kassen langs de Kudelstaartseweg wordt momenteel niet meer bedrijfsmatig gebruikt. Deze kassen worden voornamelijk gebruikt voor opslag en/of parkeren.

- Overig:

Aan de Wim Kandreef is een aantal sportvoorzieningen gesitueerd. Aan de Bilderdammerweg ligt een recent gerealiseerd tenniscomplex. Op het voormalige sportterrein aan de Mijnsheerenweg en het voormalige tenniscomplex aan de Herenweg wordt momenteel gebouwd (zie paragraaf 2.3).

Het gebied ten zuidwesten van de Ambachtsheerweg is onbebouwd. Alleen langs de Hoofdweg is lintbebouwing en een aantal bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Het gebied heeft een open karakter en wordt begrensd door de Bilderdammerdijk, welke tegelijkertijd de grens vormt tussen de provincie Noord-Holland en Zuid-Holland. De Bilderdammerdijk is een in 1165 aangelegde grasdijk die onderdeel uitmaakt van een lange waterscheiding tussen Waddinxveen en het IJ.



Afbeelding: lintbebouwing in het agrarische gebied aan de Mijnsheerenweg



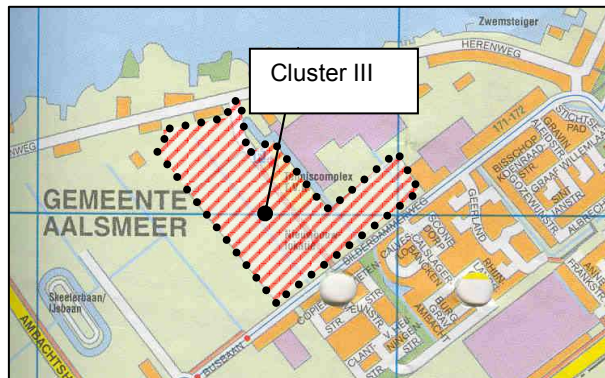
Afbeelding: open agrarische gebied tussen de Ambachtsheerweg en de Bilderdammerdijk

2.3. Vergunde bouwinitiatieven

In het plangebied zijn bouwinitiatieven waarvoor reeds bouwvergunning is verleend. Een deel van die bouwinitiatieven is momenteel in uitvoering of reeds gerealiseerd. In deze paragraaf zullen de vergunde bouwinitiatieven worden beschreven.

2.3.1. *Kudelstaart-Zuid, Cluster III*

Het projectgebied is gelegen tussen de Bilderdammerweg, sportpark Calslagen en de Herenweg.



Afbeelding: projectgebied Cluster III

In een groot deel van het projectgebied zijn de afgelopen jaren woningen gerealiseerd. Op dit moment wordt nog gebouwd op de locatie van het voormalige tenniscomplex. De woningen op het voormalige tenniscomplex liggen binnen de contour van de huidige vrijwaringzone (LIB-contour). Woningbouw is hier in principe niet toegestaan, tenzij ontheffing van het Luchthavenindelingbesluit wordt verkregen. De VROM-inspectie en de provincie Noord-Holland hebben voor de woningen op het voormalige tenniscomplex reeds ontheffing verleend.

De vergunde maatschappelijke voorzieningen nabij combinatiegebouw “de Spil” worden niet gebouwd. In plaats daarvan zal er woningbouw op deze locatie worden gerealiseerd (zie paragraaf 2.4.3).

2.3.2. *Terrein tussen Zuiderpark en Hoofdweg*

Tussen het Zuiderpark en de Hoofdweg is momenteel een onbebouwd, open terrein aanwezig. Het terrein zal bebouwd worden met een drietal blokken met vier appartementen. De maximum bouwhoogte bedraagt 9 meter, de maximum goothoogte 6 meter.



Afbeelding: projectgebied terrein tussen Zuiderpark en Hoofdweg

Aan de zijde van de Hoofdweg zullen een aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Tussen de nieuwe woningen komen voetgangersverbindingen van Zuiderpark naar de parkeerplaatsen langs de Hoofdweg.

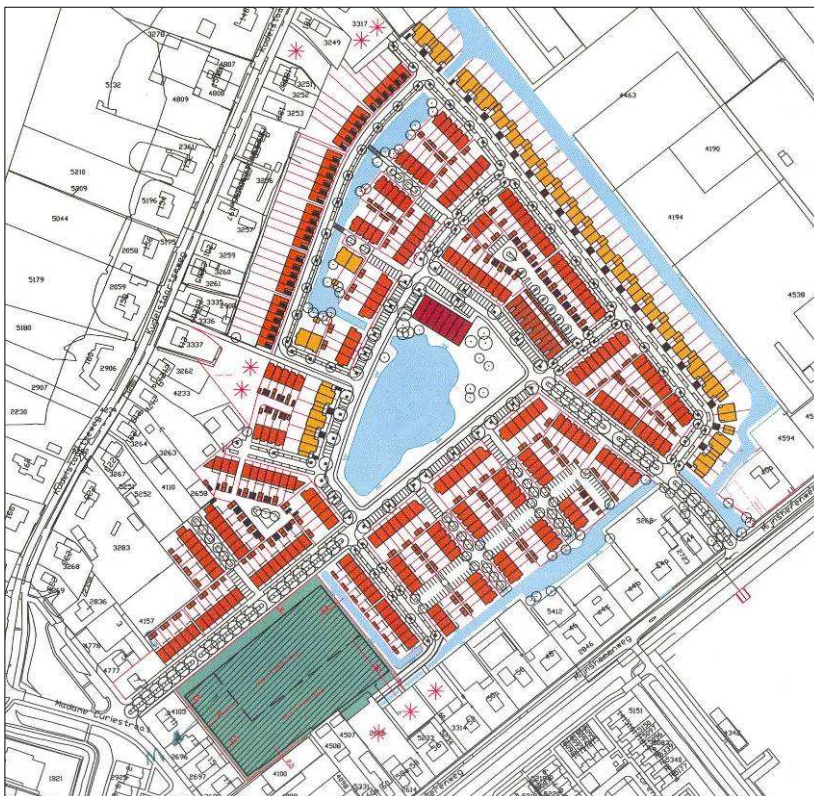
2.3.3. Kudelstaart Rietlanden

In het gebied tussen Mijnsherenweg - Madame Curiestraat - Kudelstaartseweg (Kudelstaart Rietlanden) is in 2007 gestart met de realisatie van een nieuwe woonwijk. Voorheen was het gehele gebied in gebruik ten behoeve van glastuinbouw. Door de ligging nabij de woonkern van Kudelstaart is het gebied niet langer geschikt voor uitbreiding of modernisering van de bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsactiviteiten zijn daarom in de loop der jaren afgenomen.



Afbeelding: globale weergave Kudelstaart Rietlanden

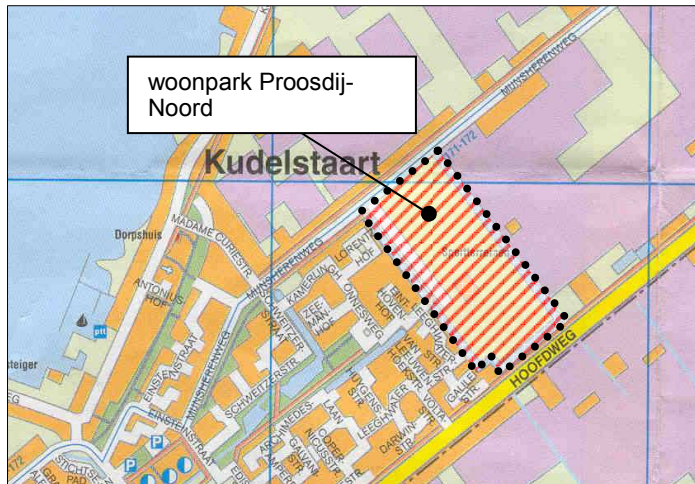
In het gebied zullen circa 400 woningen en twee basisscholen worden gerealiseerd. De bouwhoogtes zullen maximaal 12 meter bedragen, met een uitzondering voor een enkel hoogteaccent van maximaal 20 meter. De woningbouw zal worden gerealiseerd door een projectontwikkelaar. Voor de nieuwe woonwijk is inmiddels een artikel 19 WRO vrijstellingsprocedure doorlopen.



Afbeelding: globale verkaveling Kudelstaart Rietlanden

2.3.4. RKDES: Woonpark Proosdij-Noord

Het projectgebied (circa 9 hectare groot) wordt begrensd door de Mijnsherenweg, de Hoofdweg, de wijk Proosdij en de kassen van het perceel Mijnsherenweg 59. Het voormalige sportpark wordt getransformeerd tot een woningbouwlocatie, bestaande uit circa 270 woningen.



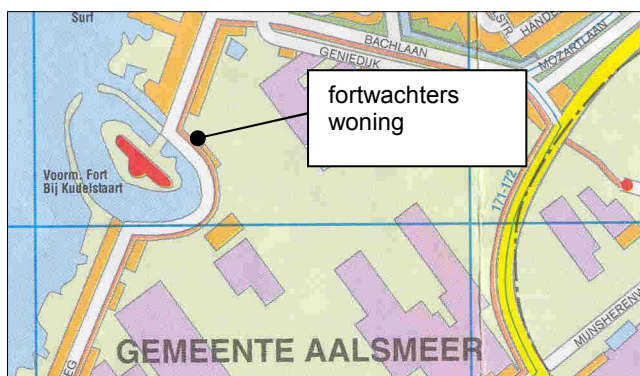
Afbeelding: projectgebied voormalig RKDES-terrein

Vooruitlopend op een nieuw bestemmingsplan heeft de gemeente in 2001 een artikel 19 lid 1 WRO-procedure (vrijstelling van het geldende bestemmingsplan) opgestart. Door de provincie is in augustus 2003 een verklaring van geen bezwaar afgegeven waarna de vrijstelling is verleend. Voor een groot deel van de woningen is inmiddels ook bouwvergunning verleend. De locatie is reeds bouwrijp gemaakt en een deel van de woningen is al opgeleverd.

Voor de 18 vrije kavels bij de Hoofdweg en Mijnsherenweg is nog geen bouwvergunning verleend. Voor deze kavels wordt verwezen naar paragraaf 2.4.8.

2.3.5. Fortwachterswoning

Langs de Kudelstaartseweg zal nabij het Fort Kudelstaart en de Genieloods de fortwachterswoning worden herbouwd. De fortwachterswoning heeft een maximum bouwhoogte van 9 meter. Voor de fortwachterswoning is een artikel 19 WRO procedure doorlopen en inmiddels een bouwvergunning verleend.



Afbeelding: projectgebied fortwachterswoning

2.3.6. Reconstructie Geniedijk / Bachlaan

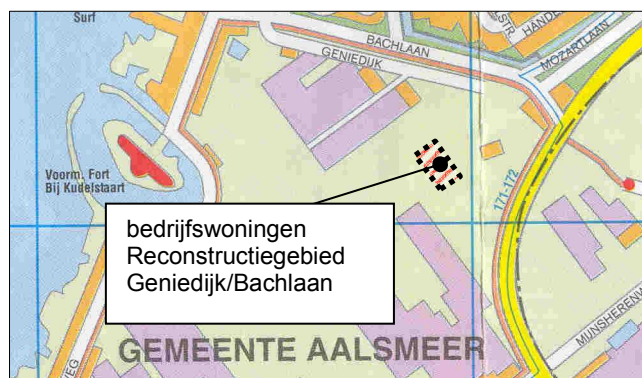
In mei 2003 is door het college van B & W het visiedocument "ontwikkeling reconstructie Geniedijk / Bachlaan" vastgesteld. Het visiedocument heeft betrekking op het gebied bij de Mijnsherenweg - Legmeerdijk - Geniedijk / Bachlaan. Het doel van het besluit is te komen tot een verbetering van de infrastructuur en het creëren van ontwikkelingsmogelijkheden voor de glastuinbouw.



Afbeelding: projectgebied reconstructie Geniedijk / Bachlaan

In het projectgebied is nu een tweetal bedrijven (Mijnsherenweg 16 en 16a) en bedrijfswoningen. De bedrijven werden voorheen ontsloten via een aansluiting bij het kruispunt Mijnsherenweg-Legmeerdijk terwijl de woning Bachlaan 50 bereikbaar was via een aansluiting bij het kruispunt Bachlaan-Legmeerdijk. Om de ontsluiting van de bedrijven en de woningen te verbeteren is in het projectgebied eind 2004 een openbare ontsluitingsweg aangelegd vanaf de Geniedijk/Bachlaan.

Door herstructurering wordt de tuinbouwbedrijven in het gebied een uitbreidingsmogelijkheid geboden. Aan de zijtak van de ontsluitingsweg zullen in de toekomst ook een viertal bedrijfswoningen voor de bestaande bedrijven worden gebouwd. De provincie heeft in juli 2002 aangegeven in principe in te zullen stemmen met de bouw van vier bedrijfswoningen in het projectgebied. De bouwvergunningen zijn inmiddels verleend.



Afbeelding: bedrijfswoningen Reconstructiegebied Geniedijk/Bachlaan

2.4. Nieuwe ontwikkelingen

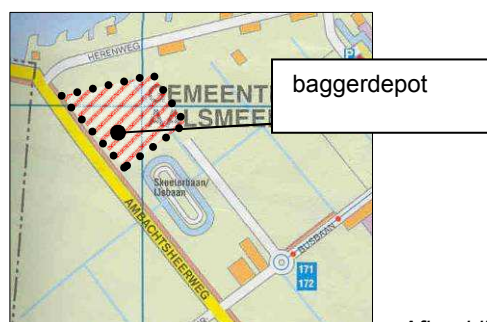
Binnen het plangebied is sprake van een aantal bouwinitiatieven en toekomstige ontwikkelingen waarvoor nog geen bouwvergunning is verleend. Deze bouwinitiatieven en ontwikkelingen worden in deze paragraaf behandeld.

2.4.1. Baggerdepot Ambachtsheerweg

Langs de Ambachtsheerweg zal een baggerdepot worden aangelegd. Het depot is bedoeld voor de opslag van licht verontreinigd baggerspecie en droge grond.

De lichtverontreinigde baggerspecie (klasse 0, 1 en 2) is afkomstig van het beheer en onderhoud van sloten in de gemeente Aalsmeer. Dergelijke baggerspecie mag in feite op de kant van de watergang worden gezet maar in stedelijk gebied is dat vaak niet te combineren met andere functies (tuinen, wegen, etc.). Daarom zal deze specie worden afgevoerd naar het baggerdepot.

De droge grond is afkomstig van diverse civieltechnische werken waarvan tijdens de uitvoering een tijdelijke opslagplaats noodzakelijk is.



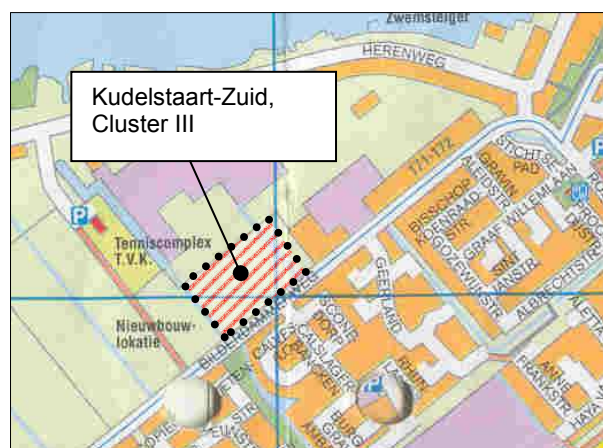
Afbeelding: projectgebied baggerdepot

2.4.2. Woningen Bilderdammerweg

Voor het kavel Bilderdammerweg 113 is een bouwplan dat uitgaat van een twee aan één gebouwde woning. De nok- en goothoogte bedraagt 11 meter respectievelijk 3 meter. Het bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan.

2.4.3. Kudelstaart Zuid, Cluster III

Op basis van het geldende bestemmingsplan is voor het gebiedje naast het combinatiegebouw “de Spil” bouwvergunning verleend voor maatschappelijke voorzieningen en woningen. De maatschappelijke voorzieningen worden echter niet gebouwd. In plaats daarvan zullen er (starters)woningen worden gerealiseerd. De verkaveling van het gebied naast het combinatiegebouw “de Spil” wordt daardoor anders dan is vergund. De maximum bouwhoogte van de (starters)woningen zal 11 meter bedragen.



Afbeelding: projectgebied Kudelstaart-Zuid, Cluster III

2.4.4. Kudelstaart-Winkelcentrum

Er zijn verbouwplannen voor een aantal bestaande winkelpanden. Zo wenst supermarkt Albert Heijn winkeluitbreiding te realiseren en wordt het winkelpand aan de Einsteinstraat 111 mogelijk vervangen door een nieuw winkelpand met bovengelegen woning.

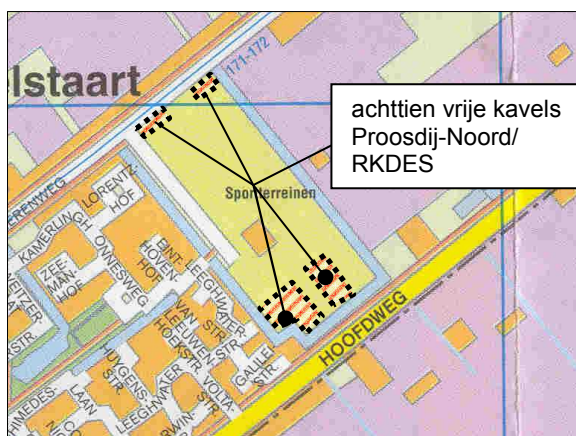
In de toekomst dient een aanpassing van de overige bestaande winkelpanden ook mogelijk te zijn, onder meer doordat woningen boven de winkels worden toegevoegd (maximaal twee woonlagen).



Afbeelding: Kudelstaart-Winkelcentrum

2.4.5. Achttien vrije kavels Proosdij-Noord/RKDES

Zoals is beschreven in paragraaf 2.3.2 is voor het grootste deel van de woningen in Proosdij-Noord/RKDES een bouwvergunning verleend. Dit is nog niet het geval voor de achttien vrije kavels bij de Hoofdweg en de Mijnsherenweg. Voor deze kavels is wel een artikel 19 WRO procedure doorlopen. Er zijn nog geen concrete bouwaanvragen gedaan. Bij planvorming wordt uitgegaan van de maatvoering van de bebouwing zoals bepaald is in het vastgestelde artikel 19 lid 3 WRO beleid van de gemeente Aalsmeer.



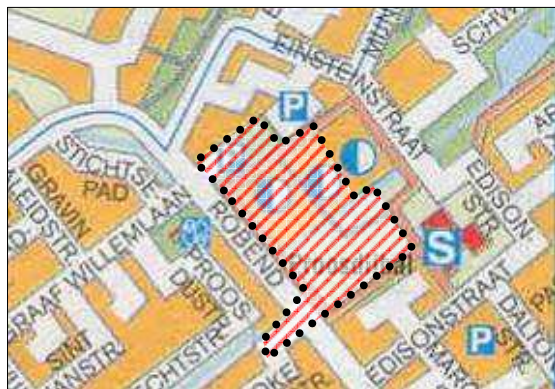
Afbeelding: achttien vrije kavels Proosdij-Noord/RKDES

2.4.6. Toekomstige planvorming

Naast de bovenstaande ontwikkelingen staan voor Kudelstaart nog enkele ontwikkelingen op stapel. Deze ontwikkelingen zullen echter niet op korte termijn gerealiseerd worden omdat de planvorming voor deze locaties zich nog in een vroeg stadium bevindt.

- Kudelstaart-Centrum

Ten zuidoosten van het winkelcentrum bevindt zich een drietal scholen en een grasveld. Een deel van dat gebied zal worden herontwikkeld (Kudelstaart-Centrum). Twee scholen zullen verplaatst worden. Als mogelijke nieuwe invulling van het gebied wordt gedacht aan zorgwoningen. De zorgwoningen zullen maximaal 13 meter hoog zijn, met uitzondering van een hoogteaccent van maximaal 15 meter. Indien er onder het te realiseren gebouw geparkeerd zal worden zullen de maximale bouwhoogtes 1 meter hoger zijn. In het gebied komt ook 100 m² horeca en 1.500 m² aan nader te bepalen functies. Daarbij wordt gedacht aan maatschappelijke voorzieningen, kantoren en/of medische voorzieningen.



Afbeelding: globale weergave Kudelstaart-Centrum

- Kudelstaart West - Herenweg

Het gebied tussen Bilderdammerweg - Cluster III - Herenweg (Kudelstaart West - Herenweg) zal zo mogelijk rond 2010 in ontwikkeling worden gebracht, afhankelijk van structuurvisie die momenteel wordt opgesteld. De kassen van de voormalige glastuinbouwbedrijven in het gebied zijn bijna allemaal gesloopt. In het gebied zullen woningen worden gerealiseerd waarbij wordt uitgegaan van overwegend vrijstaande of twee aan één gesloten woningen. De bouwhoogtes zullen maximaal 12 meter bedragen. De woningbouw zal worden gerealiseerd door een projectontwikkelaar die reeds is gestart met het verwerven van gronden. Bij de planvorming om de inrichting voor de nieuwe woonbuurt te bepalen zijn de in de voorschriften van dit bestemmingsplan opgenomen stedenbouwkundige bepalingen leidend, alsmede de structuurvisie die momenteel wordt opgesteld. In paragraaf 4.3.11 wordt nader op de voorschriften ingegaan.

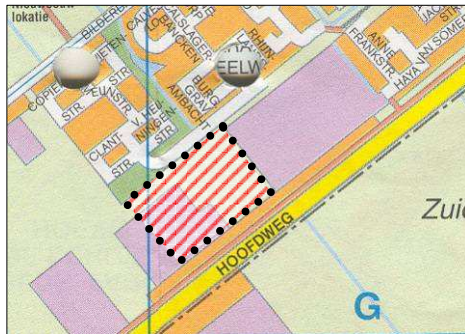


Afbeelding: globale weergave Kudelstaart West-Herenweg

- Kudelstaart Zuidoost

Het gebied tussen Hoofdweg - Zuiderpark - Cluster I en II (Kudelstaart Zuidoost) zal na 2015 in ontwikkeling worden gebracht waarbij wordt uitgegaan van overwegend laagbouw met

incidenteel een hoger accent. De planvorming is nog niet gestart. In dit bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling nog niet betrokken.



Afbeelding: globale weergave Kudelstaart Zuidoost

- Woningen perceel Kudelstaartseweg 243

De bestaande maatschappelijke voorziening op het perceel Kudelstaartseweg 243 zal waarschijnlijk gaan uitbreiden. Mogelijk worden in de toekomst nog enkele woningen op het perceel gerealiseerd (maximaal drie).

- Niet-agrarische bedrijven in de lintbebouwing

In de lintbebouwing langs de Kudelstaartseweg, Herenweg, Madame Curiestraat, Mijnsherenweg en Hoofdweg bevindt zich een aantal percelen met niet-agrarische bedrijfsbebouwing. Ten aanzien van de lintbebouwing is het streven o.a. om de bestaande lintenstructuur te verbeteren door gebiedsvreemde bedrijvigheid als niet-agrarische bedrijven te weren.

De gemeente vindt het in dat kader wenselijk om bestaande niet-agrarische bedrijfsbebouwing (zoals garages) in de toekomst te kunnen vervangen. Ter plaatse van de niet-agrarische bedrijfsbebouwing zouden dan woningen mogelijk kunnen worden gemaakt. Daarbij wordt aangesloten bij het karakter van de lintbebouwing.

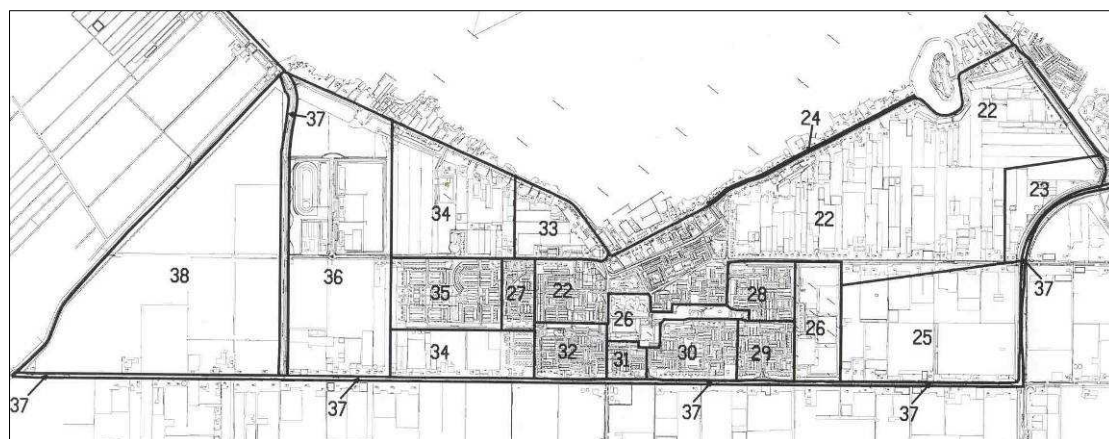
Het voorgaande is mogelijk aan de orde voor het niet-agrarische bedrijf aan de Kudelstaartseweg 73 (garage) en de naastgelegen percelen. Op de locatie wordt daarom woningbouw mogelijk gemaakt (maximaal 8 woningen).

3. Plankader

3.1. Vigerende juridisch/planologische regelingen

In het plangebied voor het nieuwe bestemmingsplan "Kudelstaart 2006" gelden zeventien juridisch-planologische regelingen. Onderstaande nummering is ontleend aan de dossiernummering van de gemeente.

gebied 22	Kudelstaart 1969
gebied 23	Kudelstaart Legmeerdijk 1975
gebied 24	Kudelstaart Fort deelplan Plasoever
gebied 25	Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1967
gebied 26	Kudelstaart - Proosdij 1980
gebied 27	uitwerkingsplan vlek A
gebied 28	uitwerkingsplan vlek B
gebied 29	uitwerkingsplan vlek C
gebied 30	uitwerkingsplan vlek D
gebied 31	uitwerkingsplan vlek E
gebied 32	uitwerkingsplan vlek F
gebied 33	Uitbreidingsplan Kudelstaart in onderdelen 1949
gebied 34	Kudelstaart Zuid
gebied 35	Kudelstaart cluster I en II
gebied 36	Uitbreiding in hoofdzaak 1962
gebied 37	Kudelstaart Randweg 1980
gebied 38	Bilderdammerdijk 1991

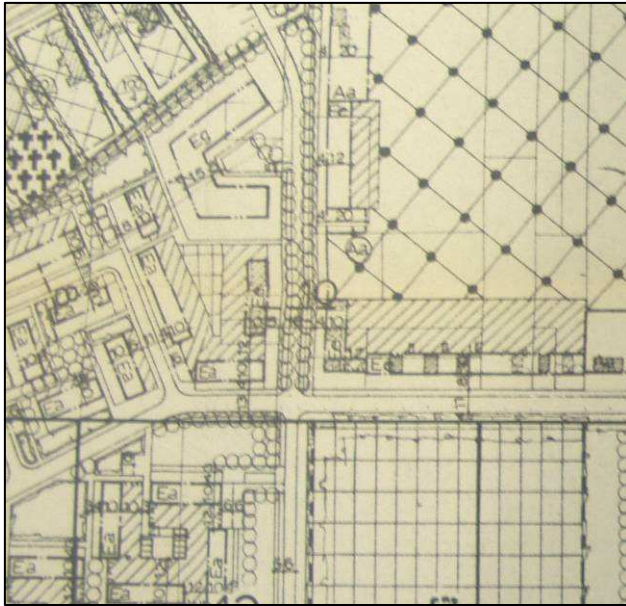


Afbeelding: vigerende bestemmingsplannen in het plangebied "Kudelstaart 2006"

Naast deze bestemmingsplannen is in de loop der tijd nog een aantal bestemmingsplannen opgesteld. Deze zijn verder niet in procedure gebracht of hebben niet de gehele procedure doorlopen en zullen daarom verder buiten beschouwing worden gelaten.

3.1.1. Kudelstaart 1969 (gebied 22)

Het grootste vigerende bestemmingsplan is Kudelstaart 1969. Het bestemmingsplan heeft betrekking op delen van het midden en noordoostelijke gebied van Kudelstaart. Op 25 augustus 1972 is het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld en op 28 maart 1975 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. De 1^e herziening van het bestemmingsplan is op 1 februari 1979 vastgesteld en op 15 mei 1979 goedgekeurd. De 2^e herziening is op 20 april 1989 vastgesteld en op 8 augustus 1989 goedgekeurd.



In de voorschriften en op de plankaart zijn voor de woningen in delen van de bebouwde kom bouwmaten aangegeven (o.a. goothoogte, afstandsmaten).

Voor de agrarische gronden is, behoudens vrijstelling, maximaal één bedrijfswoning per bouwperceel toegestaan. De bouwpercelen zijn in het plan niet specifiek aangegeven. Voor alle bedrijfswoningen in het agrarische gebied geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een minimale inhoud van 300 m³. Voor de tuinbouwgrond geldt dat kassen en bedrijfsgebouwen zijn toegestaan. Voor die bebouwing is geen maximale oppervlaktemaat vastgesteld.

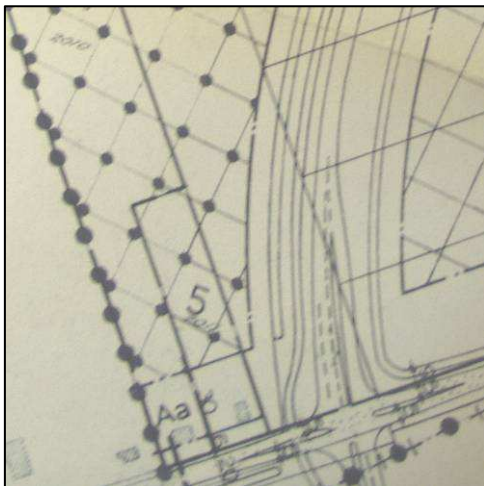
Afbeelding: uitsnede bestemmingsplankaart "Kudelstaart 1969"

De eerste en tweede herziening van bestemmingsplan Kudelstaart 1969 hebben betrekking op technische aanpassingen van enkele voorschriften.

Op een paar locaties is de huidige situatie niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan (o.a. het winkelcentrum en Mijnsherenweg 100-178).

3.1.2. Kudelstaart Legmeerdijk 1975 (gebied 23)

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een agrarisch gebied dat aansluit op de bocht van de Legmeerdijk. Vaststelling heeft op 27 november 1975 plaatsgevonden en het is op 4 januari 1977 goedgekeurd. De 1^e herziening is op 18 april 1984 vastgesteld en op 11 juni 1985 goedgekeurd.



In de voorschriften en op de plankaart is voor het agrarische gebied maximaal één woning per bouwperceel toegestaan. De bouwpercelen zijn in het plan niet specifiek aangegeven. Voor de woningen in het agrarische gebied gelden enkele bouwmaten (o.a. maximale goothoogte van 6 meter, een maximale voorgevelbreedte van 7 meter en een minimale inhoud van 300 m³). Voor tuinbouwgronden geldt dat kassen en bedrijfsgebouwen zijn toegestaan. Voor die bebouwing is geen maximale oppervlaktemaat vastgesteld.

Afbeelding: uitsnede bestemmingsplankaart Kudelstaart Legmeerdijk 1975

De 1^e herziening heeft betrekking op de bedrijfsgroten ten westen van de Legmeerdijk en een tweetal bedrijfswoningen. Voor de bedrijfswoningen gelden enkele bouwmaten (o.a. goothoogte van 6 meter en nokhoogte van 8,5 meter, een maximale voorgevelbreedte van 7 meter en een kap van 30° - 50°).

Op een tweetal locaties is de bestaande situatie niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan (bedrijfswoningen Mijnsherenweg 16a en 16b).

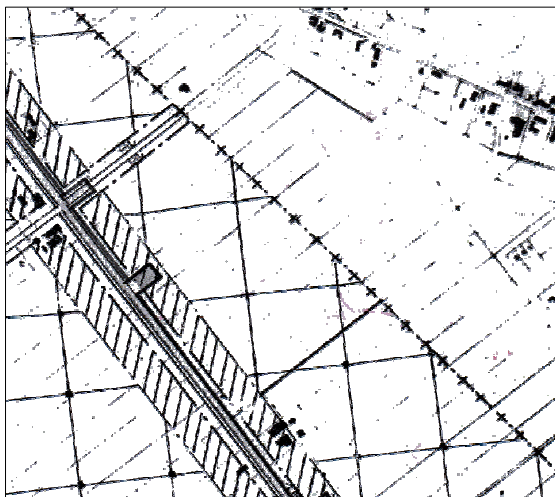
3.1.3. Kudelstaart Fort deelplan Plasoever (gebied 24)

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Kudelstaart 2006" is slechts een beperkt deel van het bestemmingsplan "Kudelstaart Fort deelplan Plasoever" relevant. Het betreft de rijweg van de Kudelstaartseweg. Het bestemmingsplan is op 21 april 1988 vastgesteld en 13 september 1988 goedgekeurd. De 1^e herziening is 21 december 1989 vastgesteld en 24 april 1990 goedgekeurd.

In de voorschriften en op de plankaart is de Kudelstaartseweg als waterkering en weg bestemd, conform de bestaande situatie.

3.1.4. Uitbreidingsplan Uithoorn in hoofdzaak (gebied 25)

Een deel van het gebied tussen de Mijnsherenweg en de Hoofdweg behoorde vroeger tot het grondgebied van de gemeente Uithoorn. Het uitbreidingsplan is op 3 september 1962 goedgekeurd.



Het gebied heeft een agrarische bestemming. Op de plankaart is langs de Hoofdweg een strook van 50 meter aangegeven waarbinnen één woning per agrarisch bedrijf voor het bedrijfshoofd is toegestaan. In de voorschriften is een aantal bouwmaten aangegeven voor de bedrijfswoningen (o.a. een maximale goothoogte van 6 meter). Voor de tuinbouwgrond geldt dat kassen en bedrijfsgebouwen zijn toegestaan. Bedrijfsgebouwen mogen een maximale goothoogte van 3 meter hebben en een maximaal oppervlakte van 50 m².

Afbeelding: uitsnede bestemmingsplankaart
"Uitbreidingsplan Uithoorn in hoofdzaak"

De bestaande situatie komt overeen met het geldend bestemmingsplan.

3.1.5. Kudelstaart - Proosdij 1980 (gebied 26)

Voor de wijk Proosdij is in 1981 een globaal, uit te werken bestemmingsplan vastgesteld. Op dit moment is het globale bestemmingsplan nog vigerend voor de voormalige sportvelden, het gebied rond het scholencomplex en de sporthal Proosdij. De woongebieden zijn in uitwerkingsplannen vervat. Vaststelling van het globale plan heeft op 25 juni 1981 plaatsgevonden, goedkeuring op 3 augustus 1982.

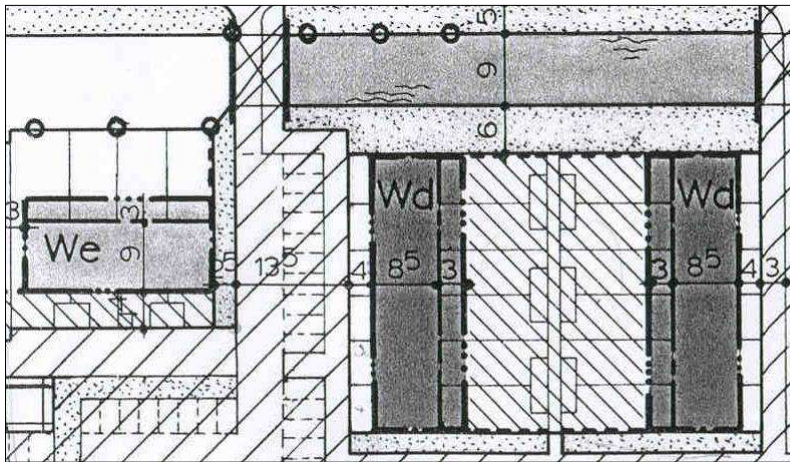
In de voorschriften en op de plankaart geldt voor de bebouwing een aantal bouwmaten (bebouwingspercentage en (goot)hoogte).

- Kudelstaart - Proosdij uitwerkingsplan vlek A tot en met F (gebied 27 t/m 32)

De uitwerkingsplannen voor Proosdij zijn op 23 juli 1985 door de gemeenteraad vastgesteld, met uitzondering van vlek C en F (vaststelling op respectievelijk 24 februari 1987 en 18 april 1986). De uitwerkingsplannen zijn goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 29 oktober 1985 (A en D), 1 juli 1986 (B, E en F) en 26 mei 1987 (C).

De uitwerkingsplannen zijn gedetailleerd. De bestaande bebouwing, wegen, groen, tuinen en water zijn nauwkeurig op de plankaart weergegeven en bestemd. Voor de bebouwing zijn de

exacte goot- en bouwhoogten, inhoud en oppervlak per woning alsmede de gevelbreedte geregeld. Voor alle woningen geldt dat aan de achterzijde uitbouwen van maximaal 3 meter diep zijn toegestaan. Verder is ook het bouwen van tuinbebouwing geregeld in de uitwerkingsplannen.

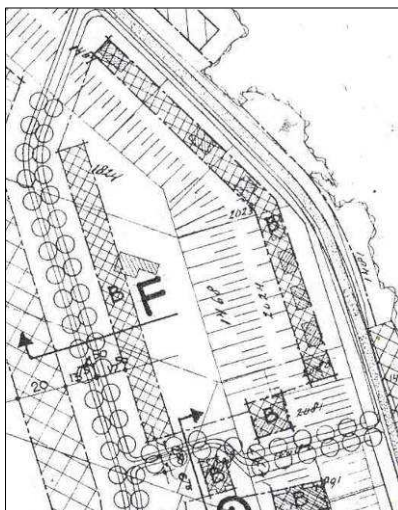


Afbeelding: uitsnede Proosdij uitwerkingsplan vlek C

De bestaande situatie komt grotendeels overeen met het geldend bestemmingsplan en de uitwerkingsplannen.

3.1.6. Uitbreidingsplan Kudelstaart in onderdelen (gebied 33)

Het uitbreidingsplan is op 17 november 1948 door de Gemeenteraad vastgesteld en op 8 juni 1949 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Het uitbreidingsplan heeft betrekking op een gedeelte van het gebied tussen de Herenweg en de Bilderdammerweg, waar beide wegen samenkomen.



Het gebied heeft hoofdzakelijk een agrarische functie. Per agrarisch bedrijf van minimaal 8 hectare is één bedrijfswoning en één arbeiderswoning op de dijk en achter het dijktafgedeelte toegestaan. Voor de bebouwing gelden enkele bouwmaten (o.a. hoogte, dakhellingen, onderlinge afstandsmaten) en voor het dijktafgedeelte geldt een bouwverbod.

Op een paar locaties is de huidige situatie niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan (o.a. de woningen langs de Mijnsheerenweg 36-60). De ontsluitingsweg tussen de Bilderdammerweg en de Herenweg met de daarlangs gelegen bedrijven is in de bestaande situatie niet aanwezig.

Afbeelding: uitsnede Uitbreidingsplan Kudelstaart in onderdelen

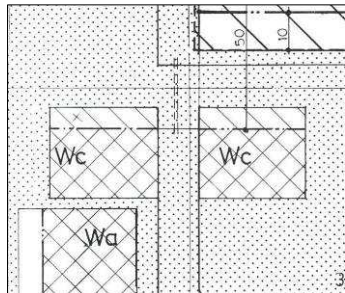
3.1.7. Kudelstaart - Zuid (gebied 34)

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een gedeelte van het gebied tussen de Herenweg en de Bilderdammerweg. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 18 maart 1993 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26 oktober 1993.

Het bestemmingsplan maakt naast het bestaande agrarische gebruik ook woningbouw met bijbehorende erven en een aantal maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Voor de

woningen die liggen binnen de destijds geldende 30 Ke-contour (noordwesthoek van het gebied) is goedkeuring onthouden.

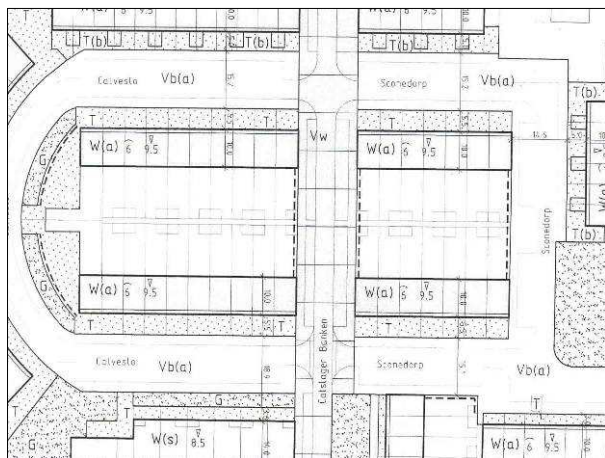
In de voorschriften en op de plankaart geldt voor de woningen met bijbehorende erven een aantal bouwmaten (bijgebouwen, voorgevelbreedte, maximum goot- en nokhoogte, dakhelling en woningdiepte). Voor de gebieden die binnen de agrarische bestemming vallen geldt dat deze gebruikt kunnen worden voor tuinbouwbedrijven. Daarbij is één bedrijfswoning per bedrijf toegestaan. Voor de bedrijfswoningen gelden middels de voorschriften enkele bouwmaten (o.a. voorgevelsituering, diepte, maximum goothoogte, dakhelling). Aan dit bestemmingsplan is nog geen uitvoering gegeven. In paragraaf 2.4.1 is hierop reeds ingegaan.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan Kudelstaart - Zuid

3.1.8. Kudelstaart - Zuid Cluster I en II (gebied 35)

Het bestemmingsplan is vastgesteld op 21 januari 1999 en goedgekeurd op 17 augustus 1999. Het bestemmingsplan maakt woningen, tuinen en enkele groenvoorzieningen mogelijk.



In de voorschriften en op de plankaart geldt voor de woningen met bijbehorende erven een aantal bouwmaten (afstandsmaten, maximum goot- en nokhoogte, dakhelling, bijgebouwen, en voorgevelgrens).

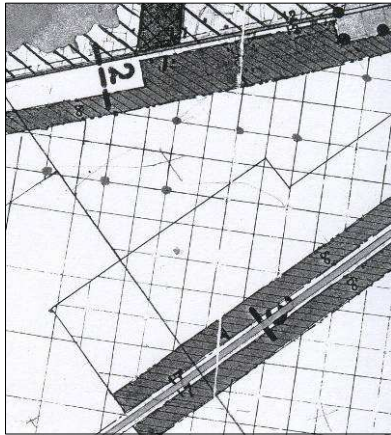
De bestaande situatie is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan Kudelstaart - Zuid Cluster I en II

3.1.9. Uitbreiding in hoofdzaak 1962 (gebied 36)

Het bestemmingsplan is vastgesteld op 3 september 1962 en grotendeels goedgekeurd op 21 februari 1964. Het bestemmingsplan is vigerend voor het gebied aan de oostkant van de Ambachtsheerweg.

Het bestemmingsplan staat, afhankelijk van de breedte van het bedrijf, één woning per bedrijfshoofd toe in een strook van 50 meter langs weerszijden van de Bilderdammerweg en de Herenweg. Voor een deel van de Herenweg geldt een strook van 100 meter waarbinnen een woning per bedrijfshoofd is toegestaan. Voor de woningen zijn geen bouwmaten in de voorschriften opgenomen. Voor bedrijfsgebouwen is dat wel het geval (zoals goot- en nokhoogtes).



De bestaande situatie komt grotendeels niet overeen met het geldende bestemmingsplan. Zo is er momenteel nauwelijks woonbebouwing langs de Bilderdammerweg en de Herenweg aanwezig en is tussen de Bilderdammerweg en de Herenweg inmiddels een sportcomplex aangelegd.

Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan Uitbreiding in hoofdzaak 1962

3.1.10. Kudelstaart Randweg 1980 (gebied 37)

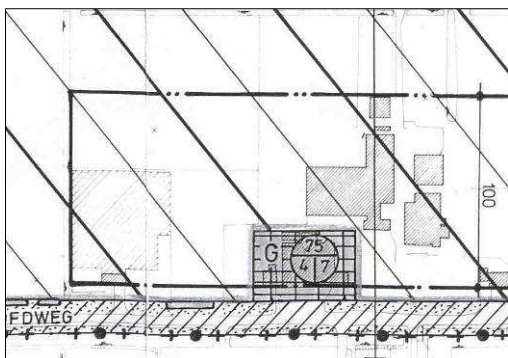
Het bestemmingsplan voor de wegen Legmeerdijk, Hoofdweg, Ambachtsheerweg maakt de zogenaamde ring rond Kudelstaart mogelijk. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 25 juni 1981 en goedgekeurd op 3 augustus 1982. De 1^e herziening maakte een verbeterde aansluiting van de Hoofdweg op de Ambachtsheerweg mogelijk.

De bestaande situatie komt overeen met de situatie in het geldende bestemmingsplan.

3.1.11. Bilderdammerdijk 1991

Het bestemmingsplan voor het gebied aan de westkant van de Ambachtsheerweg is vastgesteld op 19 december 1991. Goedkeuring is, met uitzondering van het verbod op het gebruik van agrarische doeleinden ten behoeve van kamperen, verleend op 30 juni 1992.

De dijk Bilderdammerdijk is aangewezen als waterkering. Voor de waterkering geldt in principe een bouwverbod. In het grootste deel van het agrarische gebied mogen geen



kassen worden gebouwd. Langs de Hoofdweg zijn de bestaande woningen en een garage bestemd. Voorts zijn aan de Hoofdweg twee gebieden aangewezen waar kassen wel zijn toegestaan. Het bestemmingsplan biedt verder nog de mogelijkheid om vanaf de Bilderdammerweg een fietspad aan te leggen richting de Bilderdammerdijk.

Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan Bilderdammerdijk 1991

De bestaande situatie komt overeen met de situatie in het geldende bestemmingsplan, met uitzondering van het mogelijk gemaakte fietspad vanaf de Bilderdammerweg richting de Bilderdammerdijk. Dit fietspad is namelijk niet aangelegd.

3.2. Beleid

Een bestemmingsplan is een plan waarin het ruimtelijke beleid van de verschillende overheden (Rijk, Provincie en gemeente) geïmplementeerd wordt en zodoende tot uiting komt. Voor het plangebied van bestemmingsplan "Kudelstaart 2006" is een aantal beleidsstukken relevant. In deze paragraaf wordt aangegeven op welke wijze dat beleid op dit nieuwe bestemmingsplan van invloed is.

3.2.1. Rijksbeleid

- Nota Ruimte

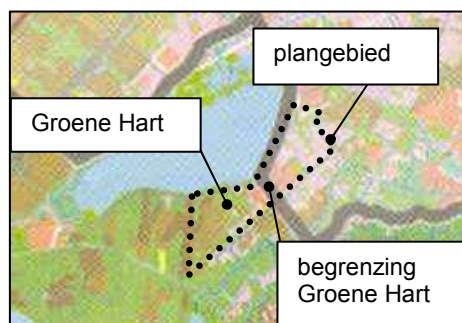
Begin 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. Algemene uitgangspunten voor deze nota zijn:

- ontwikkelingsplanologie,
- decentralisatie,
- deregulering,
- uitvoeringsgerichtheid.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking heeft. Het ruimtelijk beleid zal worden gericht op vier algemene doelen:

1. de versterking van de internationale concurrentiepositie,
2. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland,
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden,
4. het borgen van veiligheid.

In de Nota Ruimte wordt het bouwen buiten de kern in principe toegestaan (decentralisatie). De begrenzing van het Groene Hart loopt dwars door het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan. De precieze invulling van de balans tussen stedelijk en landelijk gebied ligt in eerste instantie echter bij de provincie (zie 3.2.2).



Afbeelding: uitsnede PKB-kaart "Begrenzing Nationaal Landschap Groene Hart"

- Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de volgende beleidsdoelen aan:

- het verbeteren van de internationale bereikbaarheid,
- het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden,
- een goed functioneren systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling,
- het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

- Vierde Nota Waterhuishouding

De regering heeft in 1998 de Vierde Nota Waterhuishouding vastgesteld. Daarin is het water in de stad en ommeland apart benoemd, waarbij een aantal aangrijpingspunten zijn benoemd:

- het uitvoeren van een knelpuntenonderzoek stedelijk waterbeheer;
- het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en doorvertaling naar bestemmingsplannen en waterbeheersplannen;

- een meer op ecologische, hydrologische aspecten en belevingswaarde gebaseerde planning van de verstedelijking.
- het beheer en de inrichting van het stedelijk en het landelijk gebied dienen meer in samenhang te worden gezien. De volgende overwegingen spelen daarbij een rol:
 - een betere afstemming van de ontwaterings- en afwateringstaken, en een bredere verkenning van mogelijkheden om wateroverlast (inclusief riooloverstortproblematiek in relatie tot veendrenking) en grondwaterstanddalingen te voorkomen;
 - het benutten en ontwikkelen van de ecologische relaties tussen het water in de stad en het buitengebied;
 - het zoveel mogelijk aansluiten op de natuurlijke waterbalans van een gebied en de eigen waterkwaliteit. Zo kan bijvoorbeeld regenwater van daken dat wordt geïnfiltreerd de aanvoer van gebiedsvreemd water overbodig maken;
 - het benutten van de potentie van het stedelijk gebied als leverancier van relatief schoon water. Steden 'gebruiken' minder water dan het landelijke gebied. De verdamping is er geringer omdat er minder groen is en grote oppervlakten verhard zijn. Wanneer het neerslagoverschot wordt gebufferd in een stedelijk waterstelsel of als grondwater wordt opgeslagen, kan het stedelijk gebied een bijdrage leveren aan het op peil houden van de lokale en regionale zoetwatervoorraad;
 - het opvangen van piekafvoeren van de stad in het landelijk gebied.

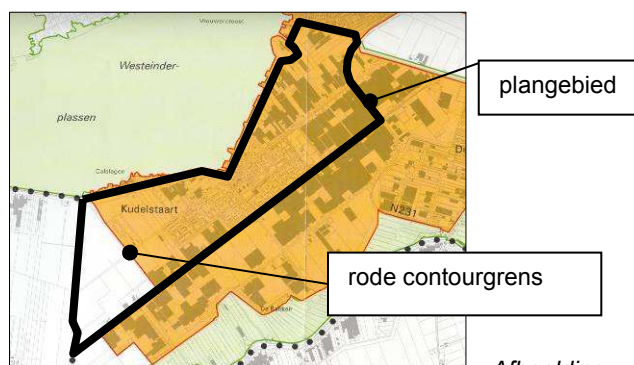
Krachtens de startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw (2001) is het uitvoeren van een watertoets bij het opstellen van ruimtelijke plannen verplicht. Wanneer het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt moet worden onderzocht wat de consequenties hiervan zijn voor de waterhuishouding. De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij onder meer om ruimte voor water (berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit, op veiligheid (overstroming) en op grondwater.

3.2.2. Provinciaal beleid

Voor het plangebied zijn het streekplan "Noord Holland - Zuid", de partiële herziening van het streekplan en de aanvullende beleidsregels in de digitaal te raadplegen "Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid" van belang. Daarnaast heeft de provincie het Provinciaal Milieubeleidsplan, het Waterhuishoudingsplan en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan.

- Algemeen

In het streekplan zijn grenzen aangegeven voor het stedelijk en landelijk gebied. De grens van het stedelijk gebied wordt aangeduid middels de rode contour.



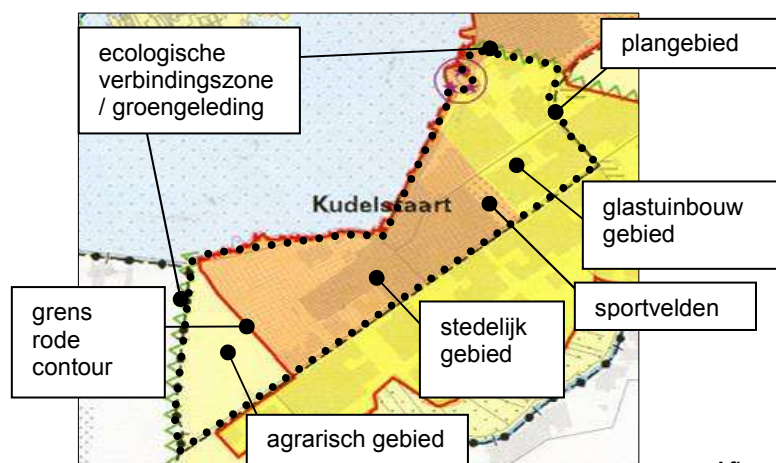
Afbeelding: uitsnede kaart "Rode en Groene Contouren"

In het plangebied loopt de grens van de rode contour over de Ambachtsheerweg. Het gebied ten noordoosten van de Ambachtsheerweg is zodoende als stedelijk gebied aangemerkt. Het open agrarische gebied ten zuidwesten van de Ambachtsheerweg behoort tot het landelijk gebied.

Ten aanzien van de in de Nota Ruimte opgenomen begrenzing van het Groene Hart dwars door Kudelstaart (zie 3.2.1) is nog opgemerkt dat deze grens gezien de feitelijke situatie eigenlijk op de rand van het woongebied van Kudelstaart-Calslagen zou hebben moeten liggen.

Op de streekplankaart is de gewenste ruimtelijke structuur voor het plangebied weergegeven (zie navolgende afbeelding).

In het noordoostelijk deel van het plangebied is de gewenste functie glastuinbouw. Het gebied tussen het glastuinbouwgebied, de Hoofdweg, de Ambachtsheerweg en de oever van de Westeinderplassen is aangeduid als stedelijk gebied. terwijl het gebied ten zuidwesten van de Ambachtsheerweg is aangewezen als agrarisch gebied. De Geniedijk en de Bilderdammerdijk zijn ecologische verbindingzones.



Afbeelding: uitsnede streekplankaart

- Wonen, werken en verkeer

Het provinciaal woningbouwbeleid is gericht op versterking en concentratie van woningbouw in stedelijke gebieden (gebied binnen de rode contour). Ten aanzien van de 20 Ke-contour geldt dat het gebied dat binnen de 20 Ke-contour is gelegen en binnen de rode contour op de streekplankaart is aangeduid als 'Stedelijk gebied' (inclusief de kleine kernen) woningbouw, (vervangende) nieuwbouw, herstructurering, functieverandering naar woningbouw, e.d. toegestaan. De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningbouwontwikkelingen vinden allen plaats binnen de rode contour en binnen 'Stedelijk gebied'.

Het beleid van de provincie ten aanzien van glastuinbouw is o.a. gericht op herstructurering van de bestaande glastuinbouwgebieden zoals Aalsmeer en omgeving. Het noordoostelijk deel van het plangebied is aangewezen als glastuinbouwgebied. In dit bestemmingsplan is glastuinbouw mogelijk binnen deze zone.

In het landelijk gebied (gebied ten westen van de Ambachtsheerweg) mag de grond die bij een beoordeling van een tweede bedrijfswoning is betrokken later niet nogmaals bij een beoordeling van een andere bouwaanvraag worden betrokken.

In het Verkeers- en Vervoersplan is gesteld dat een belangrijk deel van de groei van de mobiliteit kan worden opgevangen door een betere afstemming tussen ruimtelijke ontwikkeling en verkeer en vervoer. De infrastructuur is daarom primair sturend bij het zoeken naar nieuwe locaties voor wonen en werken.

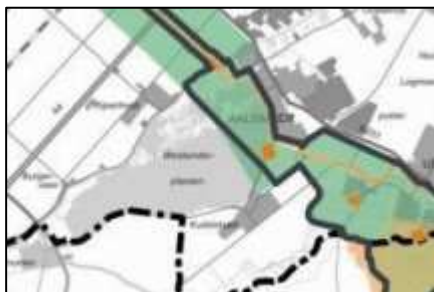
Voor Noord-Holland Zuid is de bestaande infrastructuur uitgangspunt. Ingrepen bij reconstructies zullen beperkt blijven tot de directe omgeving van de betreffende weg. De wegen die zijn gelegen in het plangebied Kudelstaart behoren niet tot het regionaal netwerk. De Legmeerdijk is wel aangewezen als gebiedsontsluitingsweg. In het streekplan zijn de Legmeerdijk, de Hoofdweg en Ambachtsheerweg aangewezen als gebiedsontsluitingsweg (provinciale wegen) en de Mijnsheerenweg en Herenweg aangewezen als overige gebiedsontsluitingswegen buiten de bebouwde kom. In het bestemmingsplan behouden de bestaande wegen hun verkeersbestemming.

In het plangebied is geen regionaal openbaar vervoer aanwezig. De Kudelstaartseweg, Herenweg, Ambachtsheerweg, Hoofdstraat, Bachlaan, Mijnsheerenweg en Madame Curiestraat zijn onderdeel van de regionale fietsroutes.

- Landschap, cultuurhistorie en natuur

Voor het plangebied ligt de nadruk op behoud en versterking van de bestaande landschappelijke structuur en identiteit. Voor inzicht in de archeologische-, historisch-stedenbouwkundige- en de historisch-geografische waarden is verwezen naar de Cultuurhistorische Waardenkaart (zie paragraaf 6.9).

De begrenzing van het Nationaal landschap Stelling van Amsterdam is in de partiële herziening van het streekplan vastgelegd. Een deel van het plangebied valt binnen deze begrenzing van de Stelling van Amsterdam.



Afbeelding: uitsnede begrenzing Stelling van Amsterdam

Ten aanzien van de Stelling van Amsterdam staat het behouden en versterken van de kernkwaliteiten en de ruimtelijke samenhang van de (deels al wettelijk beschermde) waarden en in al zijn onderdelen voorop. Het gaat daarbij om de volgende waarden:

- de hoofdverdedigingslijn van dijken, kades en liniewallen met de accessen (en met bruggen) als de hoofdstructuurdrager;
- de fortterreinen met bijbehorende grachten en bebouwingen (genieloodsen, fortwachterswoningen, enz.);
- kazematten, vóórstellingen, (neven)batterijen, kruitmagazijnen, groepsschuilplaatsen, kringwetboerderijen, grenspalen etc.;
- inundatiewerken (inlaatkanalen en – werken), (dam)sluizen, duikers, hevels, kokers, peilschalen;
- delen van de karakteristieke, nog open (inundatie)gebieden.

Voor zover het gebied van de Stelling binnen de rode contouren ligt (zoals het plangebied van dit bestemmingsplan) blijft hiervoor het beleid van toepassing zoals aangegeven in het streekplan Noord-Holland Zuid. De (kern)waarden van de Stelling van Amsterdam zullen moeten samengaan met of worden opgenomen in de ontwikkelingen ten behoeve van wonen en werken. Randvoorwaarde vanuit de Stelling is steeds het behoud en versterking van de

kernwaarden. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de Stelling van Amsterdam. Zo zijn de genieloods en de fortwachterswoning positief bestemd en is in het gebied rond de fortbocht geen nieuwe bebouwing toegestaan. Voor het overige gebied dat is gelegen binnen de begrenzing van de Stelling van Amsterdam is uitgegaan van intensivering van glastuinbouw, zoals ook is aangegeven in het streekplan.

De provincie heeft het voornemen om in samenwerking met de waterschappen het bergend vermogen van het oppervlaktesysteem in polders en boezemwateren te vergroten.

De Bilderdammerdijk en de Geniedijk zijn in de vorm van een verbindingszone aangemerkt als onderdeel van de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur. Daarom mogen op de Bilderdammerdijk en op de Geniedijk geen ingrijpende ontwikkelingen plaatsvinden.

- Milieu

Volgens het Provinciaal Milieubeleidsplan behoort het plangebied tot het 'stedelijk-industriële zuiden'. Voor dit gebied is het wensbeeld om een gezonde en veilige leefomgeving te hebben waar milieu en economie duurzaam in balans zijn met elkaar, groene en culturele kwaliteiten volledig tot hun recht komen en welzijn wordt gekoppeld aan welvaart. Dit betekent dat o.a. wordt gestreefd naar duurzame energieopwekking en het zoveel mogelijk in evenwicht brengen van de woon en werkbalansen. Ten aanzien van milieu- en omgevingswaarden wordt gesteld dat voorkomen moet worden dat nieuwe saneringssituaties langs doorgaande wegen ontstaan.

Ten behoeve van een concurrerend leefklimaat zijn in de groene-blaue visie voor Noord-Holland Zuid uitgangspunten geformuleerd. Deze visie gaat uit van een structuur die:

- de eigen identiteit van het landschap van Noord-Holland Zuid versterkt en vernieuwt;
- de unieke natuurwaarden binnen het gebied veiligstelt en robuuster maakt;
- van directe (gebruik)waarde is voor de mensen die hier wonen en werken;
- ruimte biedt aan een ingenieus waterbeheer.

De rode en groene ruimtelijke ontwikkeling dient in balans met elkaar te worden ontwikkeld.

- Water

De provincie heeft een Waterplan 2006-2010. Het toekomstbeeld voor Noord-Holland is dat de inwoners en bedrijven te allen tijde optimaal beschermd zijn tegen overstromingen en wateroverlast.

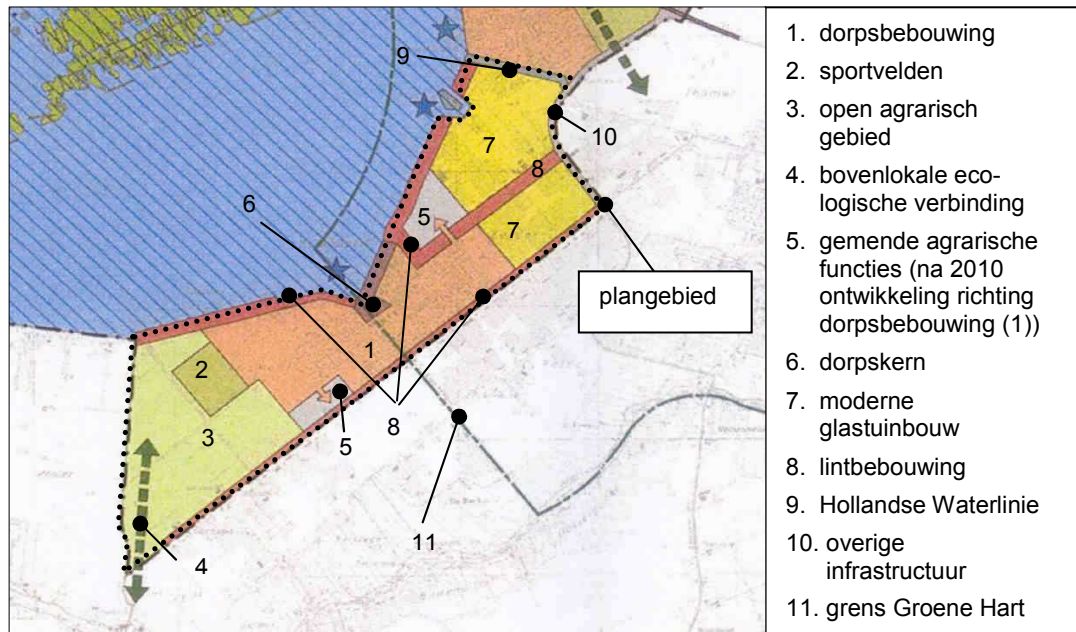
De kans op wateroverlast kan worden geminimaliseerd doordat het water de ruimte krijgt. Daarnaast moeten watersysteem en landgebruik zo op elkaar zijn afgestemd dat alleen in extreem droge of natte omstandigheden nog moet worden ingegrepen om overlast te voorkomen. Verschillende functies van land en water, zoals landbouw, natuur, stedelijk gebied, transport en recreatie, zijn slim met elkaar verweven en op elkaar afgestemd.

In uiterlijk 2015 is het watersysteem op orde zodat het in staat is om extreme pieken en dalen in neerslaghoeveelheden op te vangen. De voorkeur gaat daarbij uit naar fijnmazige oplossingen waarbij een combinatie is gezocht met maatregelen ter vermindering van het watertekort, verbetering van de waterkwaliteit en versterking van recreatieve, natuurlijke, landsschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Grondwaterproblemen in stedelijke gebieden worden voorkomen door voldoende rekening met grondwater te houden bij nieuwe bouwplannen.

3.2.3. Gemeentelijk beleid

De gemeente Aalsmeer heeft voor haar grondgebied de Aalsmeerse Gebiedsvisie (AGV) opgesteld. Bij de AGV is een kaart bijgevoegd waarop de toekomstige structuur van de gemeente is aangegeven.



Afbeelding: uitsnede structuurkaart AGV

De ambitie van de gemeente is om de kern Kudelstaart af te ronden, zoals ook spreekt uit de structuurkaart. In dit bestemmingsplan wordt daarom rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen in de gebieden Kudelstaart West - Herenweg en de na 2010 te ontwikkelen locaties Kudelstaart Rietlanden en Kudelstaart Zuidoost. Inmiddels is deze volgorde veranderd en wordt de ontwikkeling van Kudelstaart Rietlanden als eerste voorzien. Ten aanzien van de lintbebouwing is het streven om de bestaande lintenstructuur te behouden en te verbeteren door gebiedsvreemde bedrijvigheid te weren en verdichting tegen te gaan. In het bestemmingsplan is dat tot uiting gekomen door bedrijvigheid langs de Hoofdweg, Herenweg, Kudelstaartseweg, Madame Curiestraat en de Mijnsherenweg te weren en verdichting langs deze wegen tegen te gaan.

Het gebied aan de noordoostkant van het plangebied ter weerszijden van de Mijnsherenweg is aangewezen als modern glastuinbouwgebied. Het bestemmingsplan speelt hier op in door de agrarische bestemming en de bijbehorende bebouwingsmogelijkheden voor kassen. Tenslotte zal bij een toename van het verhard oppervlak ook meer ruimte voor water noodzakelijk zijn en dienen nieuwe plannen ingepast te worden in de huidige groen- en waterstructuur en gewenste ecologische verbindingen. In de projectgebieden van Cluster III en Kudelstaart - Noord / RKDES worden waterpartijen aangelegd.

Momenteel heeft de gemeente een nieuwe structuurvisie in voorbereiding.

3.2.4. Overig beleid

- Waterplannen

Voor het gebied Westeramstel is door Waternet (voorheen DWR) een watergebiedsplan opgesteld. Ook de Zuider Legmeer Polder behoort tot het gebied Westeramstel. Het watergebiedsplan heeft tot doel om de knelpunten in de waterkwantiteit en waterkwaliteit aan te pakken en een peilbesluit voor de polders op te stellen. Het plan bevat een nieuw peilbesluit voor het plangebied.

In het watergebiedsplan zijn bepaalde waterlopen als hoofdwatergang aangeduid. Het betreft o.a. de waterlopen langs de Bilderdammerweg, de Legmeerdijk en de Albrechtstraat en Sweitzerstraat.

Voor het stedelijk gebied is door de gemeente Aalsmeer, in samenwerking met Waternet, een Stedelijk Waterplan ontwikkeld waarin een gezamenlijke visie wordt ontwikkeld ten aanzien van het waterbeleid.

Het plangebied valt binnen het gebied van de in wording zijnde stroomgebiedsvisie Amstelland. De stroomgebiedsvisie komt voort uit de "Startovereenkomst Waterbeleid 21^{ste} eeuw". Voor het water in het plangebied zijn vanuit de stroomgebiedsvisie onder meer de volgende principes van belang:

- knelpunten in water aan- en afvoer en waterkwaliteit worden minder afgewenteld op rijkswateren;
- inrichting en beheer resulteren in ecologisch gezonde wateren;
- de neerslag is maximaal afgekoppeld van het rioolstelsel;
- wat betreft de waterkwaliteit geldt het principe vasthouden-bergen-afvoeren.

Ten aanzien van het dempen van watergangen en het toenemen van verhard oppervlak (waaronder ook kassenbouw) worden strikte eisen gesteld zoals is vastgelegd in de integrale keur van AGV. In de integrale keur is een aantal gebods- en verbodsbepalingen opgenomen ten aanzien van waterkeringen, wateren, boezemland, bemalinginstallaties, bruggen, sluizen en nieuw in te richten gebieden. De integrale keur is uitgewerkt in een aantal nota's, waaronder de nota "Dempingen en Verhard Oppervlak". In deze nota is een aantal ontheffingsbepalingen en voorwaarden opgenomen ten aanzien van het algemene verbod om water te dempen en het algemene verbod om meer dan 5.000 m² (agrarisch gebied) of 1.000 m² (stedelijk gebied) verhard oppervlak aan te brengen zonder compenserende maatregelen.

- Art. 19, lid 3 WRO beleid

De gemeente Aalsmeer heeft in 2001 beleid vastgesteld met betrekking tot toepassing van artikel 19, lid 3 WRO (vrijstelling bestemmingsplan). In het beleid zijn aanvullende stedenbouwkundige criteria geformuleerd ten opzichte van artikel 20 Bro (waarin ook een aantal criteria ten aanzien van vrijstelling staat aangegeven).

In het artikel 19 lid 3 WRO beleid zijn stedenbouwkundige criteria aangegeven voor percelen in de lintbebouwing langs een aantal doorgaande wegen, rijtjes- en hoekwoningen in woonwijken, bijgebouwen, etc.

In de praktijk is gebleken dat een aanpassing/aanvulling van enkele criteria van het artikel 19 lid 3 WRO beleid gewenst is. Deze aanpassing/aanvulling is al reeds in de praktijk toegepast. De aanpassing/aanvulling van de criteria wordt middels dit bestemmingsplan geformaliseerd. Het gaat daarbij om de volgende criteria:

- om de open structuur van de bebouwingslinten te waarborgen dient de perceelbreedte van kavels van vrijstaande woningen minimaal 25 meter te bedragen;
- om de open structuur van de bebouwingslinten te waarborgen dient de perceelbreedte van kavels van twee aaneen gebouwde woningen minimaal 40 meter te bedragen;
- de bouwdiepte van een woning (het hoofdgebouw) is verruimd naar maximaal 18 meter, de maximum bouwdiepte voor een hoofdgebouw en de aan- en uitbouw tezamen bedraagt daardoor maximaal 21 meter;
- de maximum goot- en bouwhoogte is verruimd naar maximaal 7 respectievelijk maximaal 9 meter;
- de maximum breedte van een woning (hoofdgebouw) is gesteld op 12 meter;
- conform de Woningwet dient een bijgebouw maximaal 3 meter terugliggend ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

Het artikel 19 lid 3 WRO beleid is recent ingetrokken maar is nog steeds kaderstellend voor het bestemmingsplan.

3.3. Vergunningvrij bouwen

Per 1 januari 2003 is een vernieuwde Woningwet van kracht. Ten opzichte van de oude Woningwet is het aantal vergunningsvrije bouwwerken verruimd. Dit is gedaan via de krachtens de nieuwe Woningwet vastgestelde algemene maatregel van bestuur (amvb) "Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken". De vergunningsplichtige bouwwerken zijn bovendien onderverdeeld in "lichte" en "gewone" procedures.

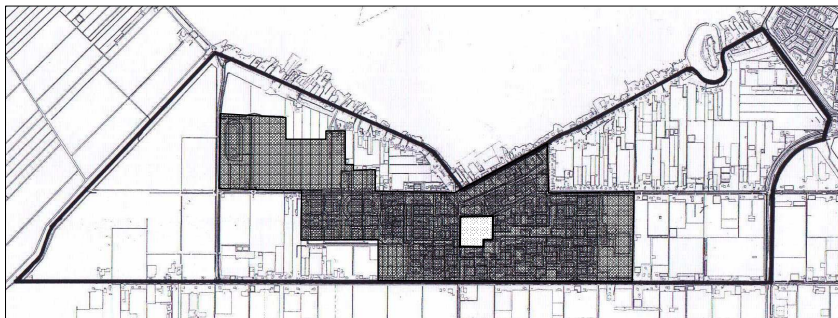
Aan- of uitbouwen, dakkapellen, bijgebouwen en erfafscheidingen zijn volgens de nieuwe Woningwet en de bijbehorende amvb onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij. Dakopbouwen zijn niet vergunningvrij. In de bijlage 1 staan de randvoorwaarden voor vergunningvrije bouwwerken volgens de nieuwe amvb aangegeven.

In het bestemmingsplan "Kudelstaart 2006" zijn de regels voor vergunningvrije bouwwerken krachtens de Woningwet betrokken.

4. Beleid in dit bestemmingsplan

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is een beknopte beschrijving van kenmerken van het plangebied weergegeven. Vastgesteld is dat het plangebied is in te delen in de dorpskern, het agrarisch gebied met bijbehorende lintbebouwing en enkele ontwikkelingslocaties (al dan niet vergund). Voorts is er wegens specifiek beleid aanleiding om een aantal afzonderlijke onderwerpen te behandelen, zoals bijvoorbeeld het Luchthavenindelingbesluit. In het navolgende hoofdstuk wordt beschreven hoe de bestaande en toekomstige structuur "vertaald" is naar dit bestemmingsplan.

4.1. Bestaande dorpskern



4.1.1. *Woonbebouwing en tuinen in de woonwijken*

De dorpskern van Kudelstaart is voor het grootste deel opgebouwd uit eengezinswoningen, laagbouw met een kap of in geval van de meest recente uitbreidingsgebieden laagbouw met een plat dak. Er komen ook enkele gestapelde woningen voor, zij het dat het geringe bouwhoogtes betreft. Bij een aantal woningen zijn dakkapellen aan de voor- en / of achterzijde gerealiseerd. De bouwhoogten en kapvormen zijn bepalend voor het stedenbouwkundig karakter en de beleving van de openbare ruimte.

De woningen hebben voor- en achtertuinten. Tuinbebouwing komt hoofdzakelijk voor aan de achterzijde maar in een aantal gevallen ook aan de voorzijde (straatzijde).

Momenteel gelden er drie verschillende regelingen, welke op enkele punten van elkaar afwijken. Het gaat daarbij om de huidige bestemmingsplannen, het artikel 19 lid 3 WRO beleid van de gemeente en de Woningwet.

Het doel van het bestemmingsplan Kudelstaart 2006 is om één duidelijke regeling voor het plangebied te hebben waarin de bestaande rechten worden gerespecteerd. Dit kan worden bereikt door middel van het combineren van de drie verschillende regelingen in één bestemmingsplan.

De tot nog toe geldende bestemmingsplanregeling is veelal verouderd. Het artikel 19 lid 3 WRO beleid is van het jaar 2001. Het artikel 19 lid 3 WRO beleid maakt geringe afwijking van bestemmingsplannen mogelijk zodat woninguitbreidingen kunnen worden gerealiseerd. In de praktijk is een aanpassing/aanvulling van enkele criteria van het artikel 19 lid 3 WRO beleid wenselijk gebleken. Deze aanpassing/aanvulling is middels dit bestemmingsplan geformaliseerd. Waar het artikel 19 lid 3 WRO beleid en de in dit bestemmingsplan beschreven aanpassing/aanvulling een verruiming van het geldende bestemmingsplan betekent, is in het nieuwe bestemmingsplan daarom ook een verruiming ten aanzien van het geldende bestemmingsplan opgenomen. In de gevallen dat het geldende bestemmingsplan een ruimere bebouwingsmogelijkheid geeft dan het artikel 19 lid 3 WRO beleid, is de bebouwingsmogelijkheid van het geldende bestemmingsplan overgenomen. Het aanhouden

van het artikel 19 lid 3 WRO beleid zou in dat geval namelijk een beperking van het bestaande bouwrecht betekenen en dat is niet wenselijk.

De Woningwet is per 1 januari 2003 gewijzigd. Uit deze wijziging volgt in voorkomende gevallen dat het uitbouwen van woningen en bebouwen van tuinen zonder bouwvergunning wordt toegestaan. De in de Woningwet toegestane bebouwingsmogelijkheden zijn overgenomen voor zover deze een verruiming zijn ten opzichte van het artikel 19 lid 3 WRO beleid en/of het geldend bestemmingsplan.

- Woongebouwen

In het bestemmingsplan "Kudelstaart 2006" hebben de bestaande woningen de bestemming "Woondoeleinden" (W) gekregen. De maximum bouwhoogte op de plankaart correspondeert met de maximum bouwhoogte volgens de geldende bestemmingsplannen (of van de verleende bouwvergunningen in het geval van bouwinitiatieven). Een grotere hoogte is toegepast indien uit inventarisatiewaarneming vanaf de straat is gebleken dat de gerealiseerde hoogte groter is.

Zoals gezegd zijn veel woningen met een kap aanwezig. Het vergroten van deze woningen door middel van een volledige bouwlaag in plaats van een kap is niet wenselijk wegens de ingrijpende wijziging van het straatbeeld dat daardoor zou ontstaan. Vandaar dat voor de woningen met een kap naast een maximum bouwhoogte tevens de maximum goothoogte uit de geldende bestemmingsplannen (of werkelijke hoogte) is opgenomen. Overigens zijn zowel de maximum bouw- als goothoogte naar boven afgerond in hele meters.

In een aantal woongebouwen is een inpandige garage aanwezig. Deze inpandige garages zijn mogelijk gemaakt door een nadere aanduiding op de plankaart

- Dakopbouwen en dakkapellen

Voor de woningen met een plat dak waar dakopbouwen worden toegestaan (of inmiddels al zijn gerealiseerd) geldt dat deze dakopbouwen zijn aangegeven met een nadere aanduiding op de plankaart. Dat houdt in dat op delen met een nadere aanduiding boven op de maximale bouwhoogte een dakopbouw van 3 meter mag worden gerealiseerd.

Dakkapellen zijn in dit bestemmingsplan toegestaan aan zowel de voor - als achterzijde. De afstand tussen de zijrand van de dakkapel en de zijrand van het dak dient voor dakkapellen aan de achterzijde minimaal 0,5 meter te zijn (artikel 19 lid 3 WRO beleid en Woningwet). Reeds gerealiseerde dakkapellen die voor wat betreft de maatvoering afwijken van het artikel 19 lid 3 WRO beleid en/of de Woningwet zijn door middel van een vrijstelling toegestaan.

- Tuinen

Ten aanzien van de tuinen is een onderscheid gemaakt tussen te bebouwen tuinen (Tuinen 2 (T2)) en onbebouwd blijvende tuinen (Tuinen 1 (T1)). Achtertuinen zijn op grond van de Woningwet, deels te bebouwen en voor- en zijtuinen in principe niet. Achtertuinen zijn daarom bestemd als "Tuinen 2" en voortuinen als "Tuinen 1". Voor zijtuinen is bepalend of deze zijn gelegen op een hoek van een straat. Zijtuinen die op een hoek zijn gelegen dienen onbebouwd te blijven vanwege het zicht vanaf de rijweg. Dergelijke tuinen zijn daarom bestemd als "Tuinen 1". Zijtuinen die niet zijn gelegen op een hoek van een straat kunnen in principe deels bebouwd worden en zijn daarom bestemd als "Tuinen 2". Tuinen met een dergelijke bestemming mogen ook bebouwd worden met een aan- of uitbouw waarbij deze maximaal 3 meter diep (breed) mag zijn en minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning dient te liggen. Indien de hoek van de woning grenst aan een ontsluitingspad van achtertuinen en het ontsluitingspad op minder dan 3 meter van de hoek van de woning ligt, is een aan- of uitbouw toegestaan tot aan het ontsluitingspad.

Daar waar voortuinen reeds legale bebouwing hebben, is deze bebouwing in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

Ook voor de maatvoering van uitbouwen en tuinbebouwing in achtertuinen is het artikel 19 lid 3 WRO beleid en de Woningwet in het bestemmingsplan overgenomen. Dit betekent dat 3 meter diep mag worden uitgebouwd. Voorts zijn de bestaande bouwrechten van de geldende bestemmingsplannen overgenomen wanneer deze bouwrechten ruimer zijn dan het artikel 19 lid 3 WRO beleid. Tenslotte is het toegestaan dat de helft van de tuin bebouwd mag worden (conform de Woningwet) met een maximum van 40 m² (conform het artikel 19 lid 3 WRO beleid).

De gronden waar een uitbouw is toegestaan zijn opgenomen in hetzelfde bestemmingsvlak als de woningen. Tuinbebouwingen (bergingen) zijn niet aangegeven op de plankaart, tenzij het legale tuinbebouwing in de voor- of zijtuinen betreft. Legale tuinbebouwing in de voor- of zijtuinen is aangegeven met een nadere aanduiding.

Voor de tuingrenzen zijn logische grenzen aangehouden. Uitgangspunt daarbij is dat kleine, niet structuurbepalende groenstroken zijn opgenomen in een tuinbestemming. Dergelijke groenstroken kunnen als tuin worden uitgegeven. Voortzetting van het huidige gebruik als groenvoorziening blijft ook mogelijk. Indien een bewoner tuinuitbreiding wenst dient hij/zij de betreffende grond van de gemeente te kopen.

4.1.2. Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit wegen, parkeerplaatsen, fietspaden en trottoirs, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en water. De groenvoorzieningen betreffen voornamelijk plantsoenen welke verschillend zijn van omvang. In de woonbuurten zijn veel kleine plantsoenen aanwezig.

De verkeerswegen hebben in dit bestemmingsplan de bestemming "Verkeersdoeleinden" (V). Naast de rijbanen voor auto's vallen ook parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en openbare ruimte onder deze bestemming. In een aantal gevallen komt het voor dat smalle, kleine groenstroken, watergangen en bermen eveneens in de bestemming "Verkeersdoeleinden" (V) zijn opgenomen. Derhalve zijn groenvoorzieningen en water ook toegestaan binnen deze bestemming.

Verharde elementen met een eigen karakter, zoals (speel)pleintjes hebben een aparte bestemming gekregen, namelijk "Verblijfsdoeleinden" (VD). Ruimtes met deze bestemming zijn in principe niet toegankelijk voor autoverkeer.

De hoofdgroenstructuur en de grotere groenelementen zijn afzonderlijk bestemd middels de bestemming "Groenvoorzieningen" (G). Binnen deze bestemming zijn tevens voet- en fietspaden, speelvoorzieningen en water toegestaan.

De (hoofd)waterstructuur is bestemd als "Water" (WA). Ligplaatsen voor woonschepen, bedrijfsvaartuigen en stationerende pleziervaartuigen zijn niet toegestaan in dit bestemmingsplan.

4.1.3. Voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen zoals de scholen, de bibliotheek en de Rooms Katholieke kerk zijn bestemd als "Maatschappelijke doeleinden" (M).

Het sportcomplex aan de Wim Kandreef is bestemd als "Sportdoeleinden" (S).

Voor gronden die zijn bestemd als "Maatschappelijke doeleinden" (M) of "Sportdoeleinden" (S) geldt dat er in geval van nieuwbouw parkeernormen in acht dienen te worden genomen. De parkeerplaatsen dienen in eerste instantie op eigen terrein te worden gerealiseerd.

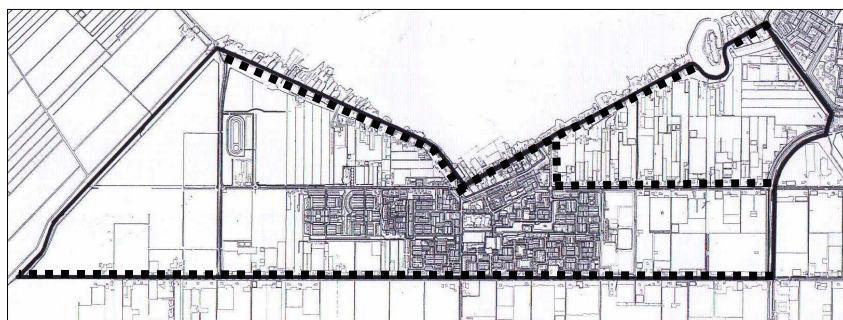
De incidenteel voorkomende en verspreide niet-woonfuncties zijn middels een nadere aanduiding of een aparte bestemming op de plankaart aangegeven. De zogenaamde vrije beroepen aan huis zijn middels de voorschriften van de verschillende woonbestemmingen toegestaan.

Voor Kudelstaart Winkelcentrum en Kudelstaart-Centrum (Scholencluster) zijn nieuwe plannen in voorbereiding en daarom wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

4.2. Bestaand en te intensiveren agrarisch gebied, lintbebouwing

In het agrarisch gebied is een onderscheid te maken naar de glastuinbouw en het open agrarisch gebied. In beide delen komt woonbebouwing voor in de vorm van lintbebouwing. Daarbij wordt in de navolgende paragraaf als eerste stilgestaan. In paragraaf 4.2.2 worden de kassen en het open gebied aan de orde gesteld.

4.2.1. *Lintbebouwing*



De agrarische percelen zijn dwars op de lintwegen verkaveld. Daardoor zijn over het algemeen diepe percelen ontstaan. Waar deze percelen aan de weg liggen is de woonbebouwing, veelal behorend bij het agrarisch bedrijf, gesitueerd. In de geldende bestemmingsplannen zijn de zones met woningen apart bestemd en zijn bebouwingsregels opgenomen. Daarbij is een relatie gelegd met bouwpercelen, bijvoorbeeld één woning per bouwperceel. Ook in het beleid ten aanzien van artikel 19 lid 3 WRO wordt het begrip bouwperceel gehanteerd om bebouwingsmogelijkheden aan te relateren.

Het provinciaal beleid strekt ertoe dat het grootste deel van het plangebied binnen de rode contour van het streekplan valt, waarbinnen verstedelijking of glastuinbouw (op de daarvoor aangewezen locaties) is toegestaan. Deze contour loopt over de rijweg van de Ambachtsheerweg. Ten aanzien van de lintbebouwing binnen de rode contour en buiten de contour van het Luchthavenindelingbesluit (voormalige 30 Ke contour van Schiphol), is door de provincie geen maximum aantal woningen geregeld.

Voor het gebied dat is gelegen binnen de contour van het Luchthavenindelingbesluit geldt dat in principe geen nieuwbouw van geluidsgevoelige bebouwing is toegestaan. In het plangebied is een aantal bestaande bedrijfswoningen en burgerwoningen gelegen binnen de contour van het Luchthavenindelingsbesluit (zie paragraaf 6.1.4).

Het bestemmingsvlak "Wonen lintbebouwing" (WL) is zoveel mogelijk conform de tot nog toe geldende bestemmingsplannen. Binnen de bestemming is het gebruik ten behoeve van wonen, tuinen, verkeersareaal en gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan, evenals in

bepaalde gevallen glastuinbouwbedrijven, agrarische verwerkingsbedrijven en bijborende voorzieningen. Teneinde het karakter van lintbebouwing in stand te houden is vastgelegd dat sprake dient te zijn van alleenstaande of geschakelde bebouwing met vastgestelde zijdelingse afstanden tussen bebouwing. Deze afstand is afhankelijk van de breedte van het bouwperceel. In het voorschrift worden de afstanden bepaald. In dit bestemmingsplan wordt toegestaan dat toevoeging van woningen plaatsvindt, bijvoorbeeld op percelen die momenteel nog onbebouwd zijn.

In geval van nieuwbouw dient er een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning in acht te worden genomen. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt net als in de geldende bestemmingsplannen en het artikel 19 lid 3 WRO beleid uitgegaan van bouwpercelen. In dit bestemmingsplan zijn de bouwperceelgrenzen gebaseerd op de kadastrale grenzen en vastgelegd op de plankaart. De bebouwingsregels uit het artikel 19 lid 3 WRO beleid en de in dit bestemmingsplan beschreven aanpassing/aanvulling zijn opgenomen in de voorschriften. Op basis van de voorschriften hebben de woningen vanaf de voorgevel een maximale diepte van 18 meter. Aan/uitbouwen zijn over de volle breedte van de woning toegestaan met een maximale diepte van 3 meter waarbij de totale diepte van de woning en de aan/uitbouw niet meer dan 21 meter mag bedragen. De maximale breedte van de woning bedraagt 12 meter. Daarnaast geldt een minimale afstandsmaat vanaf de woning tot de zijdelingse perceelgrens. Daarbij geldt dat bij bredere percelen een grotere afstand tot de perceelgrens wordt voorgeschreven.

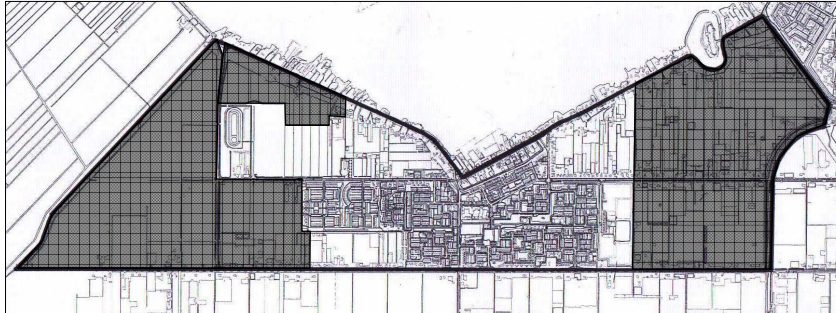
Bestaande woningen die door hun situering en/of omvang buiten de aangegeven bouwgrenzen van het artikel 19 lid 3 WRO beleid vallen zijn middels een afzonderlijke bepaling toegestaan. Er is eveneens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het doen vervallen of verplaatsen van de bouwperceelgrenzen in het geval de op de plankaart aangegeven bouwperceelgrenzen niet (meer) overeenkomen met de feitelijke kadastrale eigendomsgrenzen en er door de situering van de bouwperceelgrenzen een onevenredige beperking van de bouwmogelijkheden zou ontstaan. Dat zou kunnen voorkomen wanneer een groot kadastraal perceel in twee delen wordt verkocht maar in het bestemmingsplan slechts één woning wordt toegestaan. Binnen het principe van lintbebouwing kan de realisatie van een tweede woning in zo'n situatie aanvaardbaar zijn. Daartoe kan dan het bestemmingsplan worden gewijzigd. Daarbij geldt dat een wijzigingsplan, met als doel het toevoegen van nieuwe bouwperceelgrenzen, niet mag leiden tot bouwpercelen met een breedte van minder dan 25 meter. Nieuwe bouwpercelen met een breedte van minder dan 25 meter zijn alleen toegestaan indien woningen als vervanging van niet-agrarische bedrijfsbebouwing mogelijk wordt gemaakt.

Bij uitzondering komen niet-agrarische bedrijven voor in de lintbebouwing. Deze bedrijven zijn in het onderliggende bestemmingsplan positief bestemd door middel van een nadere aanduiding. Hierdoor is zowel het gebruik als wonen als niet-agrarisch bedrijf mogelijk. Voor de bestaande niet-agrarische bedrijven geldt dat na permanent vertrek van het bedrijf het bestemmingsplan door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan worden gewijzigd, zodat op die locatie geen nieuw niet-agrarisch bedrijf meer mag worden gerealiseerd. Daarnaast kunnen door middel van een wijzigingsplan nieuwe bouwperceelgrenzen en voorgevelrooijlijnen worden toegevoegd om zo de bouw van een woning op de plek van de voormalige bedrijfsbebouwing mogelijk te maken. Bouwvergunning mag pas worden verleend indien uit onderzoek blijkt de bouw van een nieuwe woning niet tot stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren leidt en de nieuwe woning niet binnen de LIB-contour ligt.

De binnen de contour van het Luchthavenindelingbesluit gelegen bestaande bedrijfswoningen en burgerwoningen in de lintbebouwing zijn in dit bestemmingsplan vastgelegd. Nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de contour van het Luchthavenindelingbesluit is in principe niet mogelijk, tenzij door de VROM-inspectie

onthefing wordt verleend voor de realisatie of verbouw van een bestaande (bedrijfs)woning. De Legmeerdijk, de Hoofdweg en Ambachtsheerweg zijn aangewezen als gebiedsontsluitingsweg (provinciale wegen) en de Mijnsherenweg en Herenweg zijn aangewezen als overige gebiedsontsluitingswegen buiten de bebouwde kom. In het bestemmingsplan behouden deze wegen hun verkeersbestemming.

4.2.2. Kassen en open agrarische grond



De gronden ten noordoosten van de kern van Kudelstaart zijn grotendeels bebouwd met kassen. Het streekplan en de Aalsmeerse Gebiedsvisie gaan uit van behoud en intensivering van de glastuinbouw. Het geldende bestemmingsplan dateert van 1969 en geeft maximale bouwhoogten voor de bedrijfsbebouwing en kassen.

Het gemeentelijk en provinciaal beleid alsmede het bestaand gebruik geven geen aanleiding om beperkingen te stellen aan het oppervlak kassen en de bijbehorende bedrijfsbebouwing, ketelhuizen en dergelijke. Vanwege het stedenbouwkundig beeld en het overwegend landelijke karakter van het gebied zijn de maximale bouwhoogten van de kassen wel vastgelegd in het bestemmingsplan. De agrarische gebieden ten noordoosten van de kern Kudelstaart zijn bestemd als "Glastuinbouw" (AG). Indien voor het bouwen van een kas een bouwaanvraag wordt ingediend zal moeten worden gekeken naar de verhouding bebouwing-open water en de minimale afstand tot (mogelijke) omliggende woningen in verband met lichthinder en andere milieuaspecten.

In het gebied Mijnsherenweg - Legmeerdijk - Geniedijk / Bachlaan is voor een deel uitvoering gegeven aan de intensivering van het kassengebied, door onder meer de aanleg van een nieuwe weg. Deze weg is in het bestemmingsplan bestemd als "Verkeersareaal" (V). Voor het bouwen van dienstwoningen is nog geen bouwvergunning verleend (zie paragraaf 4.3).

De gebieden die ten zuidwesten van de dorpskern zijn gelegen, zijn (afgezien van de lintbebouwing) vrij van bebouwing of slechts gedeeltelijk bebouwd. De gebieden zijn daarom bestemd als "Agrarische Doeleinden" (A), waarbij bebouwing alleen is toegestaan binnen de aangegeven bouwgrenzen. Deze bouwgrenzen zijn getrokken rond de bestaande bebouwing. Uitbreiding is daardoor niet tot nauwelijks toegestaan. Het gebied tussen de Ambachtheerweg en de Bilderdammerdijk is aangemerkt als landelijk, open agrarisch gebied. Daarom zijn in het onderhavige bestemmingsplan beperkingen gesteld aan mogelijke bebouwing. De bestaande bebouwing is positief bestemd waarbij voor de woningen en kassen is uitgegaan van het geldende bestemmingsplan. Dat biedt nog ruimte voor toename van bebouwing, doch betreft een bestaand recht.

4.3. Nieuwe ontwikkelingen

4.3.1. *Vergunde bouwinitiatieven*

De bouwvergunningen voor de bouwprojecten Cluster III (voormalige tenniscomplex), het terrein tussen Zuiderpark en Hoofdweg, RKDES woonpark Proosdij-Noord, de fortwachterswoning en de bedrijfswoningen in het reconstructiegebied zijn verleend. Voor de Rietlanden is een vrijstellingsprocedure doorlopen. Voor deze ontwikkelingen is daarom dezelfde systematiek gehanteerd als voor de bestaande woonbebouwing van de kern van Kudelstaart, inclusief de vertaling van het artikel 19 lid 3 WRO beleid en de nieuwe Woningwet.

4.3.2. *Kudelstaart Zuid, Cluster III*

De realisatie van de vergunde maatschappelijke voorzieningen in het gebiedje naast het combinatiegebouw “de Spil” zal niet worden uitgevoerd. In plaats daarvan zullen er woningen worden gebouwd. Daarbij wordt gedacht aan starterswoningen. Voor de woningen is de globale bestemming “Woondoeleinden C.A. 2” (Wx2) opgenomen. De bebouwing dient wel achter de voorgevelrooilijn langs de Bilderdammerweg te worden gesitueerd. Vandaar dat voor het gebied een bouwgrens is aangegeven. De bebouwing in het gebied zal bestaan uit gestapelde laagbouw, waarbij het gebied voor maximaal 50% mag worden bebouwd.

4.3.3. *Kudelstaart-Winkelcentrum*

Om aanpassing van de bestaande winkelpanden in de toekomst mogelijk te maken is het gehele winkelcentrum (inclusief winkelplein) bestemd als “Woondoeleinden boven Centrumdoeleinden” (W+C). Voor het bestemmingsvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 80%, met uitzondering van een deel waarvoor een maximum bebouwingspercentage van 100% geldt. Uitbreiding of nieuwbouw van bestaande winkelpanden is mogelijk. Ook kunnen woningen boven de winkels worden toegevoegd (maximaal twee woonlagen) omdat de maximum bouwhoogte 10 meter bedraagt (met uitzondering van een gedeelte met een maximum bouwhoogte van 7 meter). De parkeergarage en de bestaande horecagelegenheid zijn gefixeerd door middel van een nadere aanduiding op de plankaart. Om een extra horecavestiging mogelijk te maken is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

4.3.4. *Achttien vrije kavels Proosdij-Noord*

Voor deze kavels is nog geen bouwvergunning verleend. Aanvragen dienen te passen in het artikel 19 lid 3 WRO beleid van de gemeente Aalsmeer. Voor de kavels nabij de Hoofdweg is een globale eindbestemming toegepast (“Woondoeleinden C.A. 1”, (Wx1)), welke vergelijkbaar is met de bestemming voor de lintbebouwing. Ook in dit geval wordt uitgegaan van bouwpercelen en zijn de criteria van het artikel 19 lid 3 WRO beleid overgenomen in de voorschriften. De vier bouw kavels langs de Mijnsherenweg en het bouw kavel langs de Hoofdweg zijn gelegen in lintbebouwing en daarom bestemd als “Woningen Lintbebouwing” (WL).

4.3.5. Niet-agrarische bedrijven in de lintbebouwing

Indien een niet-agrarisch bedrijf (vrijwillig) vertrekt uit de lintbebouwing is het wenselijk om niet-agrarische bedrijven op de betreffende locatie niet langer toe te staan en de bedrijfsbebouwing te vervangen door één of meerdere woningen. Initiatieven hiertoe worden niet door de gemeente genomen maar in voorkomende gevallen door de particuliere eigenaren.

Om de vervanging mogelijk te maken is in de bestemming "Woondoeleinden Lintbebouwing" (WL) daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor de nadere aanduiding "bedrijven toegestaan" van de plankaart kan worden geschrapt. Op die manier is het gebruik als bedrijf niet langer toegestaan. Op basis van een wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van de bouwperceelgrenzen is het toegestaan om na verwijdering van de nadere aanduiding bouwperceelgrenzen en een voorgevelrooilijn toe te voegen. Afhankelijk van het aantal bouwperceelgrenzen is het op basis van de bouwvoorschriften in het artikel "Woondoeleinden Lintbebouwing" (WL) daardoor mogelijk één of meerdere woningen te realiseren ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijf.

Het eventueel toevoegen van een bouwperceelgrens en/of voorgevelrooilijn is aan voorwaarden verbonden. Zo dient het bouwperceel niet te liggen binnen de op de plankaart aangegeven contour LIB-gebied en mag het toevoegen van één of meerdere woningen geen bezwaren opleveren ten aanzien van de verkeerssituatie en het stedenbouwkundige karakter. Tijdens de wijzigingsprocedure vindt er inspraak plaats en kan er bezwaar worden gemaakt.

4.3.6. Toekomstige planvorming

Naast de voorgaande ontwikkelingen wordt binnen het bestemmingsplangebied de bouw van een nieuwe woonbuurt voorzien en de herontwikkeling van het bestaande scholencollocatiegebied in Kudelstaart-Centrum. De planvorming voor deze projecten is nog in een vroeg stadium, maar in de AGV is de principiële keuze reeds gemaakt door de gemeenteraad. De provincie maakt dit voorts mogelijk in het streekplan doordat de gebieden binnen de rode contouren vallen.

Voor de ontwikkelingen Kudelstaart West-Herenweg en Kudelstaart-Centrum zijn nog geen concreet uitgewerkte plannen. Wel kunnen een aantal randvoorwaarden worden vastgelegd.

Het plandeel Kudelstaart West-Herenweg zal waarschijnlijk voor 2010 in ontwikkeling worden gebracht. De kassen van de voormalige glastuinbouwbedrijven zijn inmiddels allemaal gesloopt. Uitgewerkte planvorming is nog niet gestart. In dit bestemmingsplan is er daarom voor gekozen om een uit te werken bestemming toe te passen voor het plandeel. Kudelstaart West-Herenweg is daarom bestemd als "Uit te werken Woondoeleinden 1" (UW1). Dat houdt in dat de Gemeenteraad het plan verder uitwerkt waarbij het plan dient te voldoen aan een aantal randvoorwaarden, welke zijn opgenomen in een beschrijving in hoofdlijnen (zoals vrijstaande en twee aanéén gebouwde woningen van maximaal 3 bouwlagen, maximaal 270 woningen bij een maximale woningdichtheid van gemiddeld 30 woningen per hectare, etc.). In het gebied zullen woningen worden gerealiseerd. De ontsluiting van de locatie zal plaatsvinden via de Bilderdammerweg.

Voor de locatie geldt dat deze gedeeltelijk binnen de beperkingzone van het Luchthavenindelingbesluit ligt. In het bestemmingsplan is daarom geregeld dat woningen en onderwijsvoorzieningen niet zijn toegestaan op gronden die liggen binnen de contour van het Luchthavenindelingbesluit.

Voor het gebied Kudelstaart-Centrum wordt uitgegaan van de verplaatsing van twee scholen naar een andere locatie (Kudelstaart Rietlanden) en de bouw van (zorg)woningen op de vrijkomende locatie en het grasveld ten zuidoosten van de scholen. Aangezien er momenteel geen concrete planvorming voor het gebied is, is het gebied conform de bestaande situatie bestemd als “Maatschappelijke doeleinden” (M), “Water” (WA) en “Groenvoorzieningen” (G). Door middel van bouwgrenzen, een bebouwingspercentage en de bouwhoogte zijn de bestaande schoolgebouwen vastgelegd.

Op basis van de wijzigingsbevoegdheid volgens artikel 11 WRO kunnen Burgemeester en Wethouders de bouwgrenzen, het bebouwingspercentage en de bouwhoogte wijzigingen en zijn naast maatschappelijke groenvoorzieningen en water ook woningen en horeca toegestaan. Na wijziging bedraagt de maximaal toegestane bouwhoogte 13 meter, met uitzondering van een grondoppervlak van maximaal 1.000 m² waarvoor een maximum bouwhoogte van 15 meter geldt. Deze bouwhoogtes kunnen worden verhoogd indien er onder het gebouw geparkeerd zal gaan worden. Het maximum bruto vloeroppervlak voor horeca bedraagt 100 m², terwijl het maximum bruto vloeroppervlak voor maatschappelijke voorzieningen/kantoor/medische voorzieningen 1.500 m² bedraagt. Overeenkomstig het bestaande wateroppervlak dient binnen het wijzigingsgebied minimaal 1.820 m² te zijn bestemd voor water.

Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid dient te worden gezocht naar een aanvaardbare situatie ten aanzien van de bezonning en de afstand tot de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Tijdens de wijzigingsprocedure vindt er inspraak plaats en kan er bezwaar worden gemaakt.

De locatie ter plaatse van de Kudelstaartseweg 225 zal in de toekomst mogelijk worden herontwikkeld. Op het perceel zullen dan enkele woningen komen. Momenteel is er echter nog geen concrete planvorming. Het perceel is daarom conform de bestaande situatie bestemd als “Wonen Lintbebouwing” (WL).

Op basis van de wijzigingsbevoegdheid volgens artikel 11 WRO kunnen Burgemeester en Wethouders de bestemming wijzigen zodat meerdere woningen op het perceel zijn toegestaan. Na wijziging bedraagt de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte 6 respectievelijk 9 meter. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt daarbij 50%.

Ook de locatie Kudelstaartseweg 67 t/ 73 zal in de toekomst mogelijk worden herontwikkeld. De percelen zijn in het bestemmingsplan conform de bestaande situatie bestemd als “Wonen Lintbebouwing” (WL) waarbij tevens de huidige niet-woonfuncties zijn toegestaan. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid volgens artikel 11 WRO kunnen Burgemeester en Wethouders de bestemming wijzigen zodat maximaal 8 woningen en al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen op de gronden zijn toegestaan. Na wijziging bedraagt de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte 6 respectievelijk 11 meter. Er geldt tevens een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning.

Het perceel Kudelstaartseweg 243 zal in de toekomst mogelijk worden herontwikkeld. De bestaande praktijk wordt uitgebreid en/of er worden drie woningen gerealiseerd. Het perceel is conform de bestaande situatie bestemd als “Maatschappelijke doeleinden” (M). De eventuele uitbreiding van de praktijk is in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt, waarbij wel parkeernormen van toepassing zijn.

Op basis van de wijzigingsbevoegdheid volgens artikel 11 WRO kunnen Burgemeester en Wethouders de bestemming wijzigen zodat er ter plaatse drie woningen zijn toegestaan. Deze woningen hebben een maximaal bruto vloeroppervlak van 80 m² per woning. De parkeernorm bedraagt 1,5 parkeerplaatsen per woning en woningbouw is niet eerder toegestaan dan nadat er akoestisch onderzoek is verricht en nadat er een eventuele hogere geluidswaarde is vastgelegd.

De realisatie van Kudelstaart Zuidoost zal niet binnen de planhorizon van dit bestemmingsplan (10 jaar) gaan plaatsvinden. Vandaar dat het gebied is bestemd conform het huidige agrarische gebruik.

4.4. Gehele plangebied

4.4.1. *Ecologische groenvoorzieningen*

De Geniedijk en de Bilderdammerdijk zijn in het provinciaal beleid aangewezen als ecologische verbindingszone. In de bestaande bestemmingsplannen zijn beide dijken als waterkering aangeduid. Zowel de Bilderdammerdijk als de Geniedijk zijn in de huidige situatie vrij van bebouwing en worden gebruikt voor begrazing door schapen en rundvee.

De Bilderdammerdijk en de Geniedijk zijn in het bestemmingsplan “Kudelstaart 2006” bestemd als “Ecologische Groenvoorzieningen” (EG) waarbinnen ecologische groenvoorzieningen zijn toegestaan. Ter bescherming van de huidige flora en fauna is in het bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor bepaalde werkzaamheden.

4.4.2. *Waterkeringen*

Ten aanzien van de dijklichamen en bijbehorende veiligheidszones van de Bilderdammerdijk, de Herenweg, de Kudelstaartseweg en de Geniedijk is de Keur van de waterbeheerder van toepassing. Voorafgaand aan de realisatie van bouwwerken of andere werkzaamheden dient er advies in worden te gewonnen bij de betrokken beheerder (thans Waternet). Ter informatie zijn de waterkeringen indicatief op de plankaart aangeduid.

4.4.3. *Archeologisch waardevol gebied*

In het plangebied is een aantal gebieden die archeologisch gezien van waarde zijn. Deze gebieden zijn daarom aangeduid als archeologisch waardevol gebied. Binnen deze zones zijn in de voorschriften opgesomde werkzaamheden slechts toegestaan nadat vergunning is verleend door B&W. Bouwwerken, niet zijnde gebouwen zijn alleen toegestaan indien de belangen van het archeologisch gebied zich hiertegen niet verzetten en voorafgaan aan de realisatie van de bouwwerken advies is ingewonnen bij de provincie.

4.4.4. *Luchthavenindelingbesluit*

In artikel 8.8 onder lid 1 van de Wet Luchtvaart is bepaald dat voor de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dat is gelegen binnen het luchthavengebied of het beperkingengebied het Luchthavenindelingbesluit in acht moet worden genomen. Een deel van het plangebied valt binnen de zones van het beperkingengebied volgens het Luchthavenindelingbesluit (zie paragraaf 6.1.4 en 6.2).

In het gebied waar volgens het Luchthavenindelingbesluit een beperking van de gevoelige objecten geldt, zijn geen (nieuwe) woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan. De zones van deze beperkinggebieden zijn op de plankaart aangegeven middels een nadere aanduiding. In dit bestemmingsplan zijn binnen deze zones slechts geluidsgevoelige bestemmingen toegestaan die reeds gebouwd zijn of gebouwd mogen worden met inachtneming van het

bepaalde in de Woningwet op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan Kudelstaart 2006. Ook zijn geluidsgevoelige bestemmingen toegestaan waarvoor een verklaring van geen bezwaar voor ontheffing van het Luchthavenindelingbesluit is afgegeven.

Voor het gebied met hoogtebeperkingen geldt dat maximale bouwhoogtes in dit bestemmingsplan niet hoger mogen zijn dan de toegestane bouwhoogtes volgens het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. De in de afzonderlijke bestemmingen voorgeschreven maximum bouwhoogtes zijn nergens hoger dan is toegestaan op grond van het Luchthavenindelingbesluit.

5. Toelichting op de werking van het bestemmingsplan

5.1. Opbouw van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen: de plankaart (onderdeel I), de profielen (onderdeel II), de voorschriften (onderdeel III) en de toelichting.

De plankaart (onderdeel I van het bestemmingsplan) is verder opgedeeld in onderdeel IA (de plankaart) en onderdeel IB (de kadastrale kaart).

In onderdeel III (voorschriften) zijn regels gegeven per bestemming en regels die voor het gehele plangebied van kracht zijn. De voorschriften van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit drie onderdelen. In het eerste onderdeel (algemene bepalingen) worden inleidende bepalingen, zoals begripsbepalingen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de voorschriften te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten dienen te worden gemeten. In het tweede onderdeel (voorschriften met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen) zijn de voorschriften opgenomen, welke betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het derde deel (overige voorschriften en bijzondere bepalingen) omvat een aantal voorschriften, welke niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

5.2. Opbouw voorschriften

De voorschriften van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit drie onderdelen. In het eerste onderdeel (Algemene bepalingen) worden inleidende voorschriften, zoals begripsbepalingen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de voorschriften te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarop de bouwmaten voorschriften dienen te worden gemeten.

In het tweede onderdeel (voorschriften met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen) zijn de voorschriften opgenomen, welke betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Het derde deel (overige voorschriften en bijzondere bepalingen) omvat een aantal voorschriften, welke niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

5.3. Structuur artikelen

De voorschriften met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen zijn opgebouwd uit een doeleindenomschrijving, waarin wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. Het tweede lid geeft aan dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de in het eerste lid genoemde bestemmingen. In het derde lid kan een aantal maten (oppervlakten, bouwhoogten) opgenomen zijn, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

In een aantal gevallen is afwijking van bepalingen in de eerder genoemde leden mogelijk, in sommige gevallen slechts na verlening van vrijstelling door de Gemeenteraad.

Het kan wenselijk zijn om in sommige gevallen bepaalde functies expliciet te verbieden, omdat deze te veel hinder veroorzaken of niet passen binnen het beleid van de gemeente Aalsmeer. Daarbij kan worden gedacht aan prostitutiebedrijven, seksinrichtingen en automatenhallen. Voor de bestemming water kan het gezien de aanwezige ecologische structuur of vaarwater onwenselijk zijn om ligplaatsen voor diverse schepen toe te staan. Dergelijke functies kunnen gemotiveerd worden verboden.

5.4. Toelichting per artikel

A. Algemene bepalingen

Artikel 1 bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden.

Artikel 2 regelt op welke manier moet worden gemeten. Voor het meten op de plankaart geldt dat wordt gemeten in hele meters.

De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het gemiddeld aangrenzend straatpeil. Bij bouwwerken in tuinen wordt gemeten ten opzichte van het peil van de tuin waarin het bouwwerk wordt geplaatst.

Het bruto vloeroppervlak wordt gemeten door de oppervlakte van de verschillende bouwlagen bij elkaar op te tellen. Balkons, loggia's, erkers en galerijen worden niet meegerekend bij het bepalen van het bruto vloeroppervlak, eventuele kelders en souterrains wel.

Het bebouwingspercentage wordt bepaald door de som van het bebouwde oppervlak (exclusief eventuele kelders en souterrains) te delen door éénhonderdste van de oppervlakte van het bestemmingsvlak.

De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens wordt bepaald door vanaf het dichtstbijzijnde punt van het desbetreffende bouwwerk tot aan de zijdelingse perceelgrens te meten.

De bouwdiepte van een gebouw wordt bepaald door loodrechte meting vanaf de voorgevel tot aan de achtergevel van het desbetreffende gebouw.

B. Voorschriften met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen

Artikel 3 "Woondoeleinden" (W)

Voor een groot deel van de te behouden woningen in Kudelstaart is de bestemming "Woondoeleinden" (W) toegepast, waarbij in het eerste lid is bepaald dat de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor woningen met de daarbij behorende bergingen en andere nevenruimten, en voor huisgebonden beroepen. In artikel 1 van de voorschriften (begripsbepalingen) is bepaald dat bij huisgebonden beroepen de woonfunctie overheerst. De woning dient daarom voor minimaal 50% te worden gebruikt ten behoeve van de functie wonen. Bij huisgebonden beroepen gaat het om zogenaamde vrije beroepen aan huis, waaronder in gangbaar taalgebruik onder meer een arts, tandarts, advocaat en een notaris worden verstaan (Rechtbank Haarlem, 13 maart 2002, nr. AWB 02-338 en 02-333). Daarnaast zijn aan huis gebonden bedrijven toegestaan. Dit zijn bedrijfsactiviteiten die gezien hun aard en omvang geen afbreuk doen en ongeschikt zijn aan het woongebruik en geen hinder opleveren voor de woonsituatie. De onbebouwd blijvende delen mogen worden gebruikt voor tuinen. Voor de gronden die met "archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)" nader op de plankaart staan aangegeven geldt het bepaalde in artikel 24.

Naast woningen zijn ook op een aantal locaties niet-woonfuncties toegestaan in de eerste bouwlaag. Het gaat daarbij om bestaande maatschappelijke voorzieningen of kantoren. Deze functies zijn alleen toegestaan op de gronden waar dat met een nadere aanduiding op de plankaart is aangegeven. Een woonfunctie is voor deze gronden eveneens toegestaan. Voor de gronden waar dat op de plankaart met een nadere aanduiding is aangegeven zijn behalve de woonfunctie ook in pandige parkeervoorzieningen voor het souterrain en/of de eerste bouwlaag toegestaan. Het gaat hier om de bestaande parkeervoorzieningen in de bestaande of vergunde woningen.

Voor gronden met een nadere aanduiding "overbouwde doorgang" zijn overbouwde doorgangen en fiets- en voetpaden toegestaan.

De woningen binnen de bestemming "Woondoeleinden" zijn bestemd conform de hoogte in het geldende bestemmingsplan of de bestaande hoogte. De op de plankaart aangegeven bouwhoogte, en in voorkomende gevallen de goothoogte, mag niet hoger zijn dan hetgeen op de plankaart voor de bestemming staat aangegeven. Hiermee is tevens bepaald dat wanneer er op de plankaart zowel een bouwhoogte als een goothoogte is weergegeven, woningen met een kap uitgerust dienen te worden, tenzij niet hoger dan de maximum goothoogte wordt gebouwd. In artikel 1 (begripsbepalingen) is het begrip "kap" gedefinieerd. De woningen waarvoor alleen een maximum bouwhoogte op de plankaart is weergegeven hoeven geen kap te hebben.

In het vierde lid is bepaald dat enkele afwijkingen ten aanzien van de bouwhoogte gelden. Zo is op de gronden met een nadere aanduiding een aan- of uitbouw toegestaan. In artikel 1 is aangegeven wat in dit bestemmingsplan onder een aan- of uitbouw wordt verstaan. Voor de aan- of uitbouw geldt een lagere bouwhoogte. De aan- of uitbouw mag maximaal 0,25 meter boven de eerste verdieping van de woning uitsteken, met een maximum bouwhoogte van 4 meter.

Verder mag de maximale bouwhoogte met ten hoogste 3 meter worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw, indien dit met een aanduiding "dakopbouw toegestaan" op de plankaart staat aangegeven. De dakopbouw mag maximaal 3 meter hoog zijn. De dakopbouw dient conform de bestaande situatie op enige afstand van de voor- en achtergevelrooilijn te worden gerealiseerd.

Voor gronden met een nadere aanduiding "overbouwde doorgang" geldt dat tot aan de tweede bouwlaag geen bebouwing mag worden opgericht, dit om te voorkomen dat de gebouwde doorgang wordt volgebouwd. Enkel noodzakelijke ondersteuningsconstructies voor de hoger opgaande bebouwing noodzakelijk zijn toegestaan.

Voor woningen met een kap is een dakkapel toegestaan, mits wordt voldaan aan de gestelde maten in lid 4 sub d.

In het plangebied komt op een aantal locaties dakterrassen voor. Op grond van de vrijstellingsbevoegdheid in lid 5 is Burgemeester en Wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 en lid 4 onder a voor het realiseren van dakterras. Het dakterras is bedoeld voor gebruik bij de woning. Op basis van de vrijstelling is het toegestaan om bovenop de woning of de aan- of uitbouw een dakterras te realiseren die maximaal 1,5 meter hoger is dan de maximale bouwhoogte in lid 3 of lid 4 sub a. Aan het dakterras kunnen nadere eisen worden gesteld om zo het dakterras zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de straat te onttrekken. Ook kunnen nadere eisen gesteld worden gesteld om nadelige gevolgen voor daglichttoetreding en bezonning aan de tuinzijde te voorkomen en privacy van omwonenden te waarborgen.

In het zesde lid staat aangegeven dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 en lid 4 sub d voor het realiseren van een zogenaamde bijzondere dakkapel. Een dergelijk dakkapel wijkt qua maatvoering af van het gestelde in lid 4 sub d. Vrijstelling kan pas worden verleend na een positief advies van de welstandscommissie. In artikel 1 is aangegeven wat wordt verstaan onder de welstandscommissie.

Burgemeester en Wethouders zijn op basis van lid 7 bevoegd om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4 sub a zodat de maximum bouwhoogte van de aan-of uitbouw met maximaal 3 meter mag worden overschreden ten behoeve van een kap op de aan- of uitbouw.

Artikel 4 "Uit te werken Woondoeleinden 1" (UW1)

Voor het te ontwikkelen gebied Kudelstaart West-Herenweg is nog geen concreet bouwinitiatief beschikbaar. Het gebied is daarom bestemd als "Uit te werken Woondoeleinden " (UW1). Binnen deze uit te werken bestemming zijn woningen en (on)gebouwde

parkeervoorzieningen toegestaan. De onbebouwd blijvende delen mogen worden gebruikt voor tuinen, erven, verkeersareaal, openbare ruimte, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en oevervoorzieningen. De genoemde functies zijn overal binnen de gronden met deze bestemming toegestaan omdat de definitieve invulling nog niet vaststaat.

Ter plaatse van de nadere aanduiding “bedrijven toegestaan” zijn tevens bedrijven toegestaan. Hiervoor geldt het bepaalde in artikel 28.

Er kunnen nog geen bouwvergunningen worden verleend zolang er geen uitwerkingsplan is dat rechtskracht heeft gekregen. Daartoe moet als eerste de Gemeenteraad een uitwerkingsplan conform artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het gebied vast stellen. De procedure zoals beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht is hier van toepassing. Dit betekent dat het concept-uitwerkingsplan 6 weken ter inzage wordt gelegd, waarbij een ieder zijn of haar zienswijze bekend kan maken. Na vaststelling door de Gemeenteraad wordt het uitwerkingsplan ter goedkeuring voorgelegd aan Gedeputeerde Staten. Als het plan wordt goedgekeurd en het dan nog eens 6 weken ter inzage is gelegd krijgt het uitwerkingsplan rechtskracht. Bij de uitwerking van het plan neemt de Gemeenteraad de in lid 2 onder a t/m d opgenomen regels in acht (beschrijving in hoofdlijnen). Zo dient in het uitwerkingsplan hoofdzakelijk vrijstaande en twee aan één gebouwde woningen van maximaal 3 bouwlagen te worden opgenomen.

In lid 3 is bepaald dat alleen voor het in lid 1 toegelaten gebruik mag worden gebouwd, overeenkomstig het uitgewerkte plan. Gebouwen mogen niet hoger zijn dan 12 meter volgens lid 4.

De realisatie van woningen is conform lid 5 alleen toegestaan indien de woningen aan minimaal één zijde een geluidsluwe gevel hebben. In artikel 1 is aangegeven wat wordt verstaan onder een dergelijke gevel. Tevens mogen de woningen niet zijn gelegen in de beperkingzone van het Luchthavenindelingbesluit. Deze zone is aangegeven op de plankaart door middel van de nadere aanduiding “contour LIB-gebied”.

In het zesde lid is bepaald dat ook zonder rechtsgeldig uitwerkingsplan een bouwvergunning verleend kan worden als voldaan wordt aan drie voorwaarden:

- het bouwplan moet passen binnen een ontwerp-uitwerkingsplan of een vastgesteld maar nog niet door de provincie goedgekeurd uitwerkingsplan, waarmee de gemeenteraad heeft ingestemd;
- de procedure zoals beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht moet zijn doorlopen, waarbij het concept-uitwerkingsplan 6 weken ter inzage wordt gelegd;
- de provincie moet vooraf hebben aangegeven dat zij tegen het verlenen van de bouwvergunning geen bezwaar hebben.

Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan de bouwvergunning eerder worden afgegeven.

Artikel 5 “Woondoeleinden Lintbebouwing” (WL)

Gronden met de bestemming “Woondoeleinden Lintbebouwing” (WL) mogen worden gebruikt voor woningen met de daarbij behorende bergingen en andere nevenruimten, huisgebonden beroepen en al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen. De onbebouwd blijvende delen mogen worden gebruikt voor tuinen, erven, water en groenvoorzieningen en verkeersareaal. Tevens geldt, daar waar dat met “Waterkeringen (dubbelbestemming)” nader op de plankaart staat aangegeven, het bepaalde in artikel 25 van deze voorschriften. Voor de gronden die met “archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)” nader op de plankaart staan aangegeven geldt het bepaalde in artikel 26.

In de lintbebouwing komt naast de woonfunctie ook horeca en niet-agrarische bedrijven voor. Deze functies zijn gefixeerd op de huidige locatie door middel van een nadere aanduiding op de plankaart. Daardoor is voor de desbetreffende gronden, naast de woonfunctie, tevens het gebruik als horeca I en II (zie artikel 1) en bedrijven toegestaan. Voor de bedrijven dient artikel 28 in acht te worden genomen. Op basis van dat artikel zijn binnen de bestemming

slechts bedrijven toegestaan die behoren tot categorie I, II en III van de Staat van Inrichtingen (onderdeel D van de voorschriften). Uitzondering hierop zijn de in artikel 28 lid 2 genoemde adressen. Voor deze adressen geldt dat tevens een categorie IV bedrijf is toegestaan, uitsluitend zijnde een bedrijf behorend tot het beschreven type. Indien een bouwperceel (zie artikel 1) grenst aan gronden met de bestemming "Glastuinbouw" (AG), de gronden met een nadere aanduiding "glastuinbouw" in de bestemming "Agrarische doeleinden" (A) of een nadere aanduiding "agrarische verwerkingsbedrijven toegestaan" in de bestemming "Glastuinbouw" (AG) is ook het gebruik als glastuinbouwbedrijf met bijbehorende voorzieningen of agrarisch verwerkingsbedrijf op het bouwperceel toegestaan.

Op basis van het artikel 19 lid 3 WRO beleid van de gemeente Aalsmeer is in lid 3 voor hoofdgebouwen (zie artikel 1), bijgebouwen, bouwwerken (geen gebouwen zijnde, zoals schuttingen), glastuinbouwbedrijven en bedrijven een aantal bebouwingsregels opgenomen. Zo is per bouwperceel slechts één woning toegestaan, tenzij de bouwperceelbreedte 40 meter of meer bedraagt. Bij percelen van 40 meter breed of meer zijn twee aan één gebouwde woningen toegestaan.

Bebouwing dient op en achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd. De voorgevelrooilijn is namelijk een kenmerkend onderdeel van lintbebouwing. De voorgevelrooilijn is voor alle bouwpercelen in deze bestemming weergegeven op de plankaart.

Verder zijn minimum en/of maximum diepte-, breedte-, afstands-, hoogte-, en oppervlaktematen aangegeven. Bebouwing op de bouwpercelen dient te voldoen aan deze eisen. Uitzondering is de bebouwing waarbij de bestaande maten ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan meer of minder waren dan hetgeen is vermeld in lid 3. De bestaande maten gelden in dat geval als de minimum dan wel maximum toelaatbare maten voor het desbetreffende bouwperceel (zie lid 4 onder c). Dat betekent dat de afwijkende situatie ten opzichte van het artikel 19 lid 3 WRO beleid niet groter kan worden maar ook niet is wegbestemd.

In lid 4 zijn parkeernormen opgenomen. Nieuwbouw van woningen is alleen toegestaan indien er tenminste 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein wordt gerealiseerd. Daarbij is in lid 8 een vrijstellingsbevoegdheid voor het college van Burgemeester en Wethouders opgenomen om vrijstelling van deze parkeernorm te verlenen en een lagere norm voor te schrijven, indien:

- a. (een deel van) de benodigde parkeerplaatsen in openbaar gebied worden gerealiseerd en/of;
- b. er in een straal van 50 meter van de woning sprake is van dubbelgebruik van parkeerplaatsen, waarbij de desbetreffende parkeerplaatsen kunnen worden gebruikt voor de woning.

In lid 5 is verder aangegeven dat woningen in de beperkingzone van het Luchthavenindelingbesluit slechts zijn toegestaan indien deze reeds gebouwd zijn of gebouwd mogen worden met inachtneming van het bepaalde in de Woningwet op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan Kudelstaart 2006. Ook zijn woningen toegestaan waarvoor een verklaring van geen bezwaar voor ontheffing van het Luchthavenindelingbesluit is afgegeven. Deze beperkingzone is aangegeven op de plankaart door middel van de nadere aanduiding "contour LIB-gebied".

In verband met lichthinder zijn glastuinbouwkassen alleen toegestaan indien de minimale afstand tot woningen 25 meter bedraagt.

In het plangebied komt op een aantal locaties dakterrassen op aan- en uitbouwen voor. Op grond van de vrijstellingsbevoegdheid in lid 6 is Burgemeester en Wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 voor het realiseren van een dakterras op een aan- of uitbouw. Het dakterras is bedoeld voor gebruik bij de woning. Op basis van de

vrijstelling is het toegestaan om bovenop de aan- of uitbouw een dakterras te realiseren die maximaal 1,5 meter hoger is dan de aan- of uitbouw. Aan het dakterras kunnen nadere eisen worden gesteld om zo het dakterras zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de straat te onttrekken. Ook kunnen nadere eisen gesteld worden om nadelige gevolgen voor daglichttoetreding en bezonning aan de tuinzijde te voorkomen en privacy van omwonenden te waarborgen.

In een aantal gevallen komen bredere dakkapellen voor dan is toegestaan in lid 3. Burgemeester en Wethouders zijn daarom bevoegd vrijstelling te verlenen voor een dakkapel die over de gehele breedte van het dakvlak van de woning mag worden gerealiseerd.

In lid 11 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor Burgemeester en Wethouders bevoegd is de nadere aanduiding "bedrijven toegestaan" te schrappen indien het gebruik ten behoeve van het bedrijf ter plaatse langer dan een jaar is beëindigd. Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is het gebruik als bedrijf niet langer mogelijk. Burgemeester en Wethouders is tevens bevoegd om nieuwe bouwperceelgrenzen en voorgevelrooilijnen op een bouwperceel toe te voegen indien de nadere aanduiding "bedrijven toegestaan" voor het desbetreffende perceel is geschrapt. Deze bouwperceelgrenzen en voorgevelrooilijnen maken de bouw van een extra woning mogelijk.

De bouwperceelgrenzen op de plankaart zijn gebaseerd op de kadastrale ondergrond. In lid 12 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor Burgemeester en Wethouders bevoegd is het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het doen vervallen, verplaatsen, of toevoegen van bouwperceelgrenzen. De wijziging is alleen toegestaan indien de op de plankaart aangegeven bouwperceelgrenzen niet overeenkomen met de feitelijke kadastrale eigendomsgrenzen en de bouwperceelgrenzen daardoor een onevenredige beperking van de bouw mogelijkheden van het feitelijk kadastrale eigendomsperceel opleveren. Door de verkoop van percelen kan dat gebeuren. Indien een bouwperceelgrens aan de bouwpercelen wordt toegevoegd dient geen van de betrokken bouwpercelen smaller dan 23 meter te worden. De wijziging is niet toegestaan indien dit leidt tot het toevoegen van nieuwe bouwpercelen in de beperkingenzone van het LIB.

Artikel 6 "Woondoeleinden C.A. 1" (Wx1)

Onbebouwde kavels die niet zijn gelegen langs de lintwegen, maar waar wel bebouwing volgens de maatvoering van het artikel 19 lid 3 WRO wordt toegestaan zijn bestemd als "Woondoeleinden C.A. 1" (Wx1). Voor deze bestemming is in het eerste lid bepaald dat de gronden mogen worden gebruikt voor woningen of bedrijfswoningen (in geval van de nader aangeduide woningen in het reconstructiegebied Geniedijk/Bachlaan). De bedrijfswoningen zijn bedoeld voor de genoemde doeleinden in de bestemming "Glastuinbouw" (AG). Bij zowel woningen als bedrijfswoningen zijn bijbehorende bergingen, andere nevenruimten en huisgebonden beroepen ook toegestaan.

De onbebouwd blijvende delen mogen worden gebruikt voor tuinen, water en oevervoorzieningen, openbare ruimte, groenvoorzieningen en verkeersareaal.

Bebouwing dient binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd en op en achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn.

In het vierde lid zijn voor hoofdgebouwen (zie artikel 1), bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals schuttingen) een aantal bebouwingsregels opgenomen, welke zijn gebaseerd op het artikel 19 lid 3 WRO beleid van de gemeente Aalsmeer. Zo is per bouwperceel slechts één woning toegestaan, tenzij de bouwperceelbreedte 40 meter of meer bedraagt. Bij grotere percelen zijn twee aan één gebouwde woningen toegestaan. Verder zijn in lid 4 minimum en/of maximum diepte-, breedte-, afstands-, hoogte-, en oppervlaktelaten aangegeven. De bebouwing op de bouwpercelen dient te voldoen aan deze eisen.

Artikel 7 "Woondoeleinden C.A. 2" (Wx2)

Het gebied naast de Spilstraat heeft de bestemming "Woondoeleinden C.A. 2" (Wx2). In het eerste lid is bepaald dat de gronden zijn aangewezen voor woningen, aan- en uitbouwen, andere nevenruimten en huisgebonden beroepen. De onbebouwde delen kunnen worden gebruikt voor tuinen, verkeersareaal, openbare ruimte, groenvoorzieningen, water en oevervoorzieningen.

Bebouwing is alleen toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Daarbij geldt voor het bouwvlak een maximum bebouwingspercentage zoals dat op de plankaart voor het desbetreffende bouwvlak is aangegeven.

In lid 4 zijn parkeernormen opgenomen. Nieuwbouw van woningen is alleen toegestaan indien er tenminste 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein wordt gerealiseerd. Daarbij is in lid 6 een vrijstellingsbevoegdheid voor het college van Burgemeester en Wethouders opgenomen om vrijstelling van deze parkeernorm te verlenen en een lagere norm voor te schrijven, indien:

- a. (een deel van) de benodigde parkeerplaatsen in openbaar gebied worden gerealiseerd en/of;
- b. er in een straal van 50 meter van de woning sprake is van dubbelgebruik van parkeerplaatsen, waarbij de desbetreffende parkeerplaatsen kunnen worden gebruikt voor de woning.

In lid 5 is vastgelegd dat het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd is vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de leden 1, 2 en 3 voor het realiseren van bijgebouwen. De maximum bouwhoogte van deze bijgebouwen bedraagt daarbij 3 meter. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 30% per voortuin of erf. Het bebouwd oppervlak mag niet meer dan 10 m² bedragen. De situering op het erf moet zodanig zijn dat er op de naar het openbaar groen of de weg toegekeerde erven een uniform straatbeeld wordt gerealiseerd.

Artikel 8 "Woondoeleinden boven Centrumdoeleinden" (W+C)

Voor het winkelcentrum is de bestemming "Woondoeleinden boven Centrumdoeleinden" (W+C) toegepast. In het eerste lid is bepaald dat de gronden zijn aangewezen voor centrumvoorzieningen (artikel 1) en woningen. De centrumvoorzieningen zijn daarbij alleen toegestaan in de eerste bouwlaag, terwijl de overige bouwlagen zijn aangewezen voor woningen.

Naast het gebruik als centrumvoorzieningen mogen de gronden met een nadere aanduiding "horeca toegestaan" voor de eerste bouwlaag tevens worden gebruikt als horeca I of II (artikel 1). Een parkeerkelder is toegestaan bij gronden met een nadere aanduiding "parkeervoorzieningen toegestaan".

De onbebouwd blijvende delen zijn bedoeld voor openbare ruimte, zoals pleinen, groenvoorzieningen, etc.

De bouwhoogte van de gebouwen mag niet hoger zijn dan hetgeen op de plankaart voor de bestemming staat aangegeven en het maximum bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag niet worden overschreden.

In het zesde lid is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor Burgemeester en Wethouders bevoegd is vrijstelling te verlenen zodat het gebruik ten behoeve van horeca I of II ook is toegestaan buiten gronden met een nadere aanduiding "horeca toegestaan". Het gaat daarbij om maximaal één extra horecavestiging in de eerste bouwlaag.

Artikel 9 "Agrarische doeleinden" (A)

Het grootste deel van de agrarische gronden is bestemd als "Agrarische doeleinden" (A). Binnen deze bestemming zijn agrarische bedrijven als bedoeld in artikel 1, tuinen, erven,

groenvoorzieningen, fietspaden en water toegestaan. De bestaande kassen binnen de bestemming zijn met een nadere aanduiding “glastuinbouw” aangegeven. Gronden met die aanduiding mogen worden gebruikt voor glastuinbouwbedrijven als bedoeld in artikel 1. Indien op de plankaart een nadere aanduiding “bedrijven toegestaan” is aangegeven mogen de gronden worden gebruikt voor bedrijven. Het gaat daarbij om de bestaande bedrijven in het agrarische gebied. Voor de bedrijven dient artikel 28 in acht te worden genomen. Op basis van dat artikel zijn binnen de bestemming slechts bedrijven toegestaan die behoren tot categorie I, II en III van de Staat van Inrichtingen (onderdeel D van de voorschriften).

Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. De maximum bouwhoogte voor gebouwen staat per bouwvlak aangegeven op plankaart.

In het vijfde lid is bepaald dat het gebruik van de in lid 1 genoemde gronden ten behoeve van kamperen, stalling van diverse voer- en vaartuigen en opslag/stortplaats van diverse, niet voor de uitoefening van het agrarische bedrijf noodzakelijke grondstoffen wordt aangemerkt als verboden gebruik (zie ook artikel 32).

Het kan echter wenselijk zijn (een deel van) de gronden naast het reeds toegestane gebruik ook te gebruiken ten behoeve van kamperen, stalling van diverse voer- en vaartuigen en/of opslag/stortplaats van diverse, niet voor de uitoefening van het agrarische bedrijf noodzakelijke grondstoffen. Burgemeester en Wethouders is daarom bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen om één of meerdere gebruiksvormen toe te staan, met dien verstande dat niet meer dan 5% van de gronden binnen de bestemming worden gebruikt voor deze gebruiksvormen.

Artikel 10 “Glastuinbouw” (AG)

In de Aalsmeer GebiedsVisie is aangegeven dat het gebied ten noordoosten van de kern Kudelstaart wordt aangemerkt als te intensiveren kasgebied. Het gebied is daarom in dit bestemmingsplan bestemd als “Glastuinbouw” (AG). Binnen deze bestemming zijn glastuinbouwbedrijven als bedoeld in artikel 1, tuinen, erven, groenvoorzieningen en water toegestaan. Op enkele locaties zijn conform de bestaande situatie agrarische verwerkingsbedrijven toegestaan. Dit gebruik is door middel van een nadere aanduiding op de plankaart vastgelegd. In artikel 1 is bepaald wat onder een agrarisch verwerkingsbedrijf wordt verstaan.

De bestaande bedrijven in het gebied zijn gefixeerd op de huidige locatie door middel van een nadere aanduiding “bedrijven toegestaan”. Voor de bedrijven dient artikel 28 in acht te worden genomen. Op basis van dat artikel zijn binnen de bestemming slechts bedrijven toegestaan die behoren tot categorie I, II en III van de Staat van Inrichtingen (onderdeel D van de voorschriften). Uitzondering hierop zijn de in artikel 28 lid 2 genoemde adressen. Voor deze adressen geldt dat een categorie IV bedrijf is toegestaan, uitsluitend zijnde een bedrijf behorend tot het beschreven type.

De gronden binnen de bestemming mogen voor maximaal 95% worden bebouwd. Indien voor het bouwen van een kas een bouwaanvraag wordt ingediend dient wel rekening te worden gehouden met het gestelde in de integrale keur van Waternet (open water). Ook dient in verband met lichthinder en andere milieuaspecten rekening te worden gehouden met bestaande woningen. In lid 4 is daarom vastgelegd dat kassen alleen zijn toegestaan indien de minimum afstand tot woningen 25 meter bedraagt. Alleen voor kassen die in de bestaande situatie dicht bij een woning zijn gelegen geldt de huidige maat als minimale maat.

De maximum bouwhoogte voor kassen staat aangegeven op de plankaart en is gebaseerd op de bouwhoogte van recent gebouwde kassen. Voor overige gebouwen van glastuinbouwbedrijven geldt een maximum bouwhoogte van 8 meter.

Artikel 11 “Baggerdepot” (BD)

Het baggerdepot bij de Ambachtsheerweg is bestemd als “Baggerdepot” (BD). In het eerste lid is aangegeven dat de gronden mogen worden gebruikt voor depots voor de opslag van bagger (afkomstig van het onderhoud en beheer van sloten), groenvoorzieningen en water.

Op de gronden is geen bebouwing toegestaan. Alleen indien toepassing wordt gegeven aan de vrijstellingsbevoegdheid in lid 4 is een schuilhut toegestaan. Een dergelijke schuilhut mag maximaal 2,5 meter hoog zijn en een grondoppervlakte van 6 m² hebben.

Artikel 12 “Maatschappelijke doeleinden” (M)

De maatschappelijke voorzieningen zoals de kerk, de scholen, kinderopvang, de bibliotheek, etc. zijn bestemd als “Maatschappelijke doeleinden” (M). In het eerste lid is bepaald dat de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen, een begraafplaats ter plaatse van het huidige perceel en voor tuinen, erven, groenvoorzieningen, openbare ruimte en ongebouwde parkeervoorzieningen. Voor de gronden die met “archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)” nader op de plankaart staan aangegeven geldt het bepaalde in artikel 24.

Bij de kerk is een dienstwoning aanwezig. Dit gebruik is als uitzondering toegestaan door middel van een nadere aanduiding.

In lid 2 is bepaald dat, in afwijking van de bepalingen van lid 1, ter plaatse van de gronden met de nadere aanduiding “geen geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen toegestaan”, geen geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen als bedoeld in artikel 1 zijn toegestaan. Het betreft hier bestaande niet-geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen. Ter plaatse zijn om akoestische redenen geen nieuwe geluidsgevoelige functies toegestaan.

Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. De maximum bouwhoogte voor gebouwen staat per bouwvlak aangegeven op plankaart. De kerktoren van de katholieke kerk heeft in de bestaande situatie een afwijkende hoogte. Door middel van een nadere aanduiding is ter plaatse een overschrijding van de bouwhoogte toegestaan. De toren mag conform de bestaande situatie maximaal 30 meter hoog zijn en een grondoppervlak van 20 m² hebben.

In lid 5 zijn parkeernormen vastgelegd. Scholen, dorpshuizen, gym/sportzalen, zorgvoorzieningen en/of vergelijkbare voorzieningen zijn alleen toegestaan indien er wordt voldaan aan de in lid 5 genoemde normen. Daarbij is in lid 7 een vrijstellingsbevoegdheid voor het college van Burgemeester en Wethouders opgenomen om vrijstelling van deze parkeernorm te verlenen en een lagere norm voor te schrijven, indien:

- a. (een deel van) de benodigde parkeerplaatsen in openbaar gebied worden gerealiseerd en/of;
- b. er in een straal van 50 meter van de voorziening sprake is van dubbelgebruik van parkeerplaatsen, waarbij de desbetreffende parkeerplaatsen kunnen worden gebruikt voor de voorziening.

Artikel 13 “Bedrijfsdoeleinden” (B)

De bedrijven die niet zijn gelegen in de lintbebouwing of het agrarische gebied hebben de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” (B). Op grond van het artikel zijn bedrijven toegestaan, waarbij wordt verwezen naar artikel 28. Op basis van dat artikel zijn binnen de bestemming slechts bedrijven toegestaan die behoren tot categorie I, II en III van de Staat van Inrichtingen (onderdeel D van de voorschriften).

Verder zijn voor de gronden gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, verkeersareaal, tuinen, erven, groenvoorzieningen en openbare ruimte toegestaan.

Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. De maximum bouwhoogte voor gebouwen staat per bouwvlak aangegeven op plankaart.

Artikel 14 “Nutsdoeleinden” (ND)

De bestaande nutsgebouwtjes (elektriciteitshuisjes, etc.) zijn bestemd als “Nutsdoeleinden” (ND). De maximum bouwhoogte is gesteld op 4 meter. Voor de gronden die met “archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)” nader op de plankaart staan aangegeven geldt het bepaalde in artikel 24.

Artikel 15 “Sportdoeleinden” (S)

De sportvoorzieningen langs de Wim Kandreef en Bilderdammerweg en de sporthal zijn aangewezen voor sportvoorzieningen, rijwegen, parkeerplaatsen, erven, groenvoorzieningen, water en oevervoorzieningen en speelvoorzieningen.

Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. De maximale bouwhoogte is daarbij aangegeven op de plankaart.

In lid 4 zijn parkeernormen vastgelegd. Sportvoorzieningen zijn alleen toegestaan indien er wordt voldaan aan de in lid 4 genoemde norm. Daarbij is in lid 5 een vrijstellingsbevoegdheid voor het college van Burgemeester en Wethouders opgenomen om vrijstelling van deze parkeernorm te verlenen en een lagere norm voor te schrijven, indien:

- a. (een deel van) de benodigde parkeerplaatsen in openbaar gebied worden gerealiseerd en/of;
- b. er in een straal van 50 meter van de sportvoorziening sprake is van dubbelgebruik van parkeerplaatsen, waarbij de desbetreffende parkeerplaatsen kunnen worden gebruikt voor de sportvoorziening.

Artikel 16 “Tuinen 1” (T1)

De voortuinen en delen van zijtuinen zijn bestemd als “Tuinen 1” (T1). Voor de bestemming is in het eerste lid bepaald dat de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor tuinen, erven, groenvoorzieningen en bijbehorende voetpaden. Voor de gronden die met “archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)” nader op de plankaart staan aangegeven geldt het bepaalde in artikel 24.

Bergingen en ongebouwde parkeervoorzieningen zijn conform de bestaande situatie toegestaan door middel van een nadere aanduiding op de plankaart.

Vanwege het zicht vanaf de straat is bepaald dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen het in lid 1 toegestane gebruik. Ook de bestaande bergingen zijn daarbij toegestaan.

Binnen de bestemming “Tuinen” (T) mag maximaal 5 % van een tuin worden bebouwd ten behoeve van een bouwwerk (geen gebouw zijnde). De maximum bouwhoogte voor bergingen bedraagt 3 meter met een maximaal bruto vloeroppervlak van 9 m² per woning. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals schuttingen mogen maximaal 1 meter hoog zijn.

Artikel 17 “Tuinen 2” (T2)

De achtertuinen en delen van zijtuinen zijn bestemd als “Tuinen 2” (T2). Voor de bestemming is in het eerste lid bepaald dat de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor tuinen, erven, bijgebouwen, groenvoorzieningen en bijbehorende voetpaden. Voor de gronden die met “archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)” nader op de plankaart staan aangegeven geldt het bepaalde in artikel 24.

Op basis van het artikel 19 lid 3 WRO beleid van de gemeente Aalsmeer zijn in lid 3 voor bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een aantal bebouwingsregels opgenomen. De bebouwingsregels hebben betrekking op maximale oppervlaktelaten, minimale afstandsmaten, maximale hoogtematen. Voor bijgebouwen geldt dat deze minimaal 1 meter uit de oever van een waterloop moeten worden gebouwd.

Artikel 18 “Groenvoorzieningen” (G)

Voor de openbare groenvoorzieningen is in de bestemming “Groenvoorzieningen” (G) geregeld dat de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, water- en oevervoorzieningen, bruggen en landhoofden en voor duikers en duikbruggen. Voor de gronden die met “archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)” nader op de plankaart staan aangegeven geldt het bepaalde in artikel 24.

De delen van de parkeerkelder in Kudelstaart-Noord/RKDES die zijn gelegen onder groenvoorzieningen zijn apart op de plankaart weergegeven.

Artikel 19 “Ecologische groenvoorzieningen” (Vrs)

De groenzone tussen de Geniedijk en de Bachlaan en de groenzone op de Bilderdammerdijk behoren tot de ecologische groenvoorzieningen. Beide zones zijn daarom bestemd als “Ecologische groenvoorzieningen” (EG). Deze bestemming is anders dan de bestemming “Groenvoorzieningen” (G) omdat in de bestemming “Ecologische groenvoorzieningen” (EG) geen speelvoorzieningen, bruggen en landhoofden, duikers en duikbruggen zijn toegestaan.

In lid 6 is bepaald dat het verboden is om bepaalde werkzaamheden uit te voeren zonder een aanlegvergunning. Deze vergunning kan worden verstrekt door het college van Burgemeester en Wethouders. Het verbod geldt niet voor normaal onderhoud en beheer, werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning. De aanlegvergunning wordt verleend nadat is gebleken dat de genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werkzaamheden niet leiden tot een verstoring van de aanwezige flora en fauna. Hiertoe dient door de aanvrager een onderzoek te worden overlegd.

Artikel 20 “Water” (WA)

Voor de bestemming “Water” (WA) is bepaald dat de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor waterhuishoudkundige doeleinden, vaarwater, sierwater, oevervoorzieningen, landhoofden, duikers en duikersbruggen. Voor de gronden die met “archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)” nader op de plankaart staan aangegeven geldt het bepaalde in artikel 24. Verder is bepaald dat de gronden met deze bestemming tevens mogen worden gebruikt voor bruggen en verkeersareaal indien dit door middel van een nadere aanduiding op de plankaart is aangegeven. In lid 4 is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen waardoor Burgemeester en Wethouders bevoegd is vrijstelling te verlenen ten behoeve van het aanleggen van één of meerdere bruggen buiten de op de plankaart aangegeven nadere aanduidingen.

In het zesde lid is bepaald dat het gebruik van de in lid 1 genoemde gronden als ligplaats voor woonschepen, passagiersvaartuigen, bedrijfsvaartuigen en stationerende vaartuigen wordt aangemerkt als verboden gebruik (zie ook artikel 32).

Artikel 21 Verkeersdoeleinden (V)

De straten in Kudelstaart zijn bestemd als “Verkeersareaal” (V). Binnen deze bestemming is bepaald dat de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor rijwegen, fiets- en voetpaden met inbegrip van de bijbehorende ongebouwde parkeervoorzieningen, bermen en straatmeubilair. Ook voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer per bus, openbare ruimte, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, duikers en duikerbruggen en bruggen zijn toegestaan. De groenvoorzieningen binnen deze bestemming zijn voornamelijk bermen of kleine stroken groen. Voor wat betreft de toegestane groenvoorzieningen wordt verwezen naar hetgeen is toegestaan binnen de gronden met de bestemming “Groenvoorzieningen” (G). Voor de gronden die met “archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)” nader op de plankaart staan aangegeven geldt het bepaalde in artikel 24.

Artikel 22 “Parkeergarage” (PG)

De bestaande autoboxen op de die zijn gelegen in voortuinen of in het openbaar gebied zijn bestemd als “Parkeergarage” (PG). De maximale bouwhoogte bedraagt conform de huidige situatie 3 meter. Voor de gronden die met “archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)” nader op de plankaart staan aangegeven geldt het bepaalde in artikel 24.

Artikel 23 “Verblijfsdoeleinden” (VD)

Voor de bestemming “Verblijfsdoeleinden” (VD) is bepaald dat de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor pleinen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en water. Autowegen en/of parkeervoorzieningen zijn niet toegestaan.

Artikel 24 “Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)”

De gronden die op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland zijn aangeduid als “archeologisch vlak met hoge waarde” zijn bestemd als “Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)”. Binnen de bestemming “Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)” komen ook andere functies voor (zoals water, lintbebouwing, etc.). Voor deze functies is in dit bestemmingsplan ook reeds een bestemming opgenomen. De gronden met de bestemming “Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)” zijn daardoor dubbel bestemd. Daardoor gelden zowel de bepalingen van artikel 26 als van het desbetreffende artikel van de medebestemming. Voor de volgorde van de verschillende bestemmingen dient artikel 27 in acht te worden genomen.

In het tweede lid is bepaald dat voor de gronden alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het archeologisch waardevol gebied zijn toegestaan indien de belangen van het archeologisch waardevol gebied zich hiertegen niet verzet. Bouwwerken met bijbehorende voorzieningen zijn alleen toegestaan indien dit in het artikel van de medebestemming is toegestaan en de belangen van het archeologisch waardevol gebied zich hiertegen niet verzet. Voor alle bouwwerken binnen de zone geldt dat vooraf advies moet worden ingewonnen bij de provincie.

In het tweede lid is bepaald dat op de gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd. Uitzondering hierop is de ver/nieuwbouw van bestaande gebouwen (mits het bestaande oppervlakte niet wordt vergroot of wordt veranderd) en de bouw van een bijgebouw of uitbouw van het hoofdgebouw (mits het oppervlak niet meer dan 50 m² bedraagt en grondroerende werkzaamheden niet dieper plaatsvinden dan 35 centimeter). Andere bebouwing is slechts toegestaan na verlening van vrijstelling volgens lid 3. Ten aanzien van het verlenen van vrijstelling geldt een aantal criteria, zoals de plicht om aan te tonen dat de archeologische waarde van het terrein niet wordt verstoord. Indien het oprichten van een bouwwerk zou kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch waardevol gebied is volgens lid 4 vrijstelling uitsluitend mogelijk indien er een voorschrift aan de bouwvergunning wordt gekoppeld, zoals het laten opgraven van de archeologisch waardevolle elementen.

In lid 5 is een aantal werkzaamheden opgesomd die niet mogen worden uitgevoerd zonder een aanlegvergunning van Burgemeester en Wethouders. Alleen als deze genoemde werkzaamheden vallen onder normaal onderhoud en beheer is uitvoering zonder een vergunning toegestaan (lid 6). Een aanlegvergunning wordt pas verstrekt indien uit door aanvrager overlegd onderzoek is gebleken dat de werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan niet leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.

C. Overige bepalingen

Artikel 25 “Vorrangsbepaling”

In het plangebied komt het voor dat voor bepaalde gronden twee bestemmingen van kracht zijn, bijvoorbeeld de percelen langs de Kudelstaartseweg waarvoor de dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied geldt en de medebestemming Woondoeleinden Lintbebouwing. In de vorrangsbepaling is bepaald wat de volgorde van de verschillende bestemmingen in dat geval dient te zijn.

Artikel 26 “Algemene wijzigingsbevoegdheid”

Conform dit artikel is Burgemeester en Wethouders bevoegd om de bestemming van de gronden met de nadere aanduiding “wijzigingsbevoegdheid artikel 11 WRO 1” (ter plaatse van Kudelstaart Centrum) te wijzigen. Burgemeester en Wethouders mag de op de plankaart aangegeven bestemmingen wijzigen in een bestemming/bestemmingen waarbij woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten alsmede huisgebonden beroepen, water en maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn. Tevens zijn maximaal 1.500 m² maatschappelijke voorzieningen en maximaal 100 m² horeca I en II toegestaan. Voor de locatie geldt een maximum bouwhoogte van 13 meter, met uitzondering van een deel van de bebouwing (1.000 m²) waarvoor een maximum bouwhoogte van 15 meter geldt. Indien er onder het gebouw wordt geparkeerd mag de maximale bouwhoogte met maximaal 1 meter worden verhoogd. Gebouwen buiten de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen zijn toegestaan maar dienen wel op de gronden met de desbetreffende nadere aanduiding “wijzigingsbevoegdheid artikel 11 WRO 1” te worden gerealiseerd. Het maximum bebouwingspercentage voor het te wijzigen gebied is 50%.

De gronden met de nadere aanduiding “wijzigingsbevoegdheid artikel 11 WRO 2” (ter plaatse van de Kudelstaartseweg/Madame Curiestraat) kunnen worden gewijzigd in een bestemming/bestemmingen waarbij woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten alsmede huisgebonden beroepen en water mogelijk zijn. Voor de locatie geldt voor woningen een maximum goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter voor de woningen. Het maximum bebouwingspercentage voor het te wijzigen gebied is 50%.

De gronden Kudelstaartseweg 67-73 hebben een nadere aanduiding “wijzigingsbevoegdheid 3 artikel 11 WRO”. De gronden kunnen daardoor worden gewijzigd zodat ter plaatse maximaal 8 woningen met inbegrip van bijbehorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere nevenruimten, alsmede huisgebonden beroepen, en al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan. De maximale goothoogte bedraagt daarbij 6 meter en de maximum bouwhoogte 11 meter. Er geldt een parkeernorm van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning.

In het vijfde lid bepaald dat Burgemeester en Wethouders het wijzigingsplan ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten stuurt nadat Burgemeester en Wethouders het wijzigingsplan heeft vastgesteld. Eventueel tegen het wijzigingsplan ingediende bedenkingen worden hierbij meegestuurd.

Artikel 27 “Beperkingen ingevolge het “Luchthavenindelingbesluit Schiphol”

Dit artikel geeft gevolg aan artikel 8.8 onder lid 1 van de Wet Luchtvaart, waarin is bepaald dat voor de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dat is gelegen binnen het luchthavengebied of het beperkingengebied, het Luchthavenindelingbesluit in acht moet worden genomen.

In het eerste lid van artikel 29 is bepaald dat er voor het plangebied hoogtebeperkingen gelden ingevolge artikel 2.2.2 lid 1 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

In het tweede lid is bepaald dat de binnen het plangebied toegestane bouwhoogtes moeten worden getoetst aan het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. In paragraaf 6.2.1 is weergegeven welke hoogtebeperkingen ingevolge het Luchthavenindelingbesluit Schiphol gelden.

Artikel 28 “Toegelaten bedrijven”

In dit artikel is vastgelegd welke soorten bedrijven toegestaan zijn, indien volgens de gebruiksvoorschriften onder een bepaalde bestemming het vestigen van bedrijven is toegelaten. Vanuit milieuoverwegingen (lawaai, stank, etcetera) zowel als vanuit ruimtelijke overwegingen (een bedrijf met een vloeroppervlak van 90 m² ziet er geheel anders uit dan een bedrijf met een vloeroppervlak van 350 m²) is het wenselijk niet alle bedrijven toe te laten. Daarom is als bijlage achter de voorschriften een zogenaamde Staat van Inrichtingen opgenomen. Deze lijst vormt het toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. In bijlage 2 achter deze toelichting wordt uiteengezet hoe de lijst is samengesteld en hoe de toetsing verloopt.

Hier wordt verder volstaan met op te merken dat (behoudens vrijstelling door Burgemeester en Wethouders) binnen huisgebonden beroepen slechts bedrijven vallend onder categorie I en II zijn toegestaan, omdat de woonfunctie dient te overheersen.

Voor de overig toegestane bedrijven geldt dat slechts bedrijven vallend onder categorie I, II en III zijn toegestaan omdat overwegend van een woonomgeving sprake is. Het betreft bedrijven die relatief weinig hinder veroorzaken.

De huidige bedrijven die behoren tot een hogere categorie (IV) zijn apart benoemd in lid 3. De bedrijven zijn uitsluitend op de genoemde adressen toegestaan waarbij slechts het huidige bedrijfssoort is toegestaan. Voor bijvoorbeeld Mijnsherenweg achter 16 geldt daarom dat uitsluitend een bedrijf vallend onder een aannemersbedrijf, opslag en werkplaats is toegestaan.

In lid 4 van het artikel is bepaald dat het Dagelijks Bestuur vrijstelling kan verlenen om in beperkte mate af te wijken van de bepalingen over de bedrijfssoorten.

Artikel 29 “Anti-dubbeltelbepaling

Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond welke betrokken is geweest bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van een later bouwplan wederom betrokken is. Dit kan met name van belang zijn voor de bestemming “Woondoeleinden Lintbebouwing”.

Artikel 30 “Algemene vrijstellingen”

In dit artikel is geregeld dat enige flexibiliteit mogelijk is ten aanzien van de gestelde regels in het plan. Vrijstelling verlenen gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden onder meer de mogelijkheid hebben om zienswijzen in te dienen wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken. Een aantal van de gegeven maxima kunnen op grond van dit artikel in zeer beperkte mate worden overschreden.

Artikel 31 “Toegelaten overschrijdingen”

In artikel 33 wordt bepaald dat kleine overschrijdingen van grenzen in het horizontale vlak ten behoeve van de in sub a., b. en c. genoemde elementen als recht zijn toegestaan. De overschrijding varieert per onderdeel van de toegestane bebouwing.

Artikel 32 “Algemene gebruiksbepalingen”

In dit artikel wordt geregeld welk gebruik is toegelaten. In lid 1 wordt het gebruik dat in strijd is met de bestemming van de grond en de bijbehorende voorschriften verboden. In lid 2 worden de bedrijven, genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit behorend bij de Wet milieubeheer, uitdrukkelijk uitgesloten van vestiging in het plangebied op grond van de te verwachten overlast van dergelijke bedrijfsuitoefening. Verder zijn automatenhallen, seksinrichtingen en prostitutiebedrijven voor dit plangebied als verboden gebruik aangemerkt

aangezien de verwachting is dat een dergelijk gebruik in dit plangebied, welke voornamelijk een woonfunctie heeft, voor ongewenste overlast zal zorgen.

Verder is het verboden om op welke wijze dan ook het waterkerend vermogen van de aanwezige waterkeringen te verminderen dan wel teniet te doen.

In lid 4 wordt Burgemeester en Wethouders verplicht vrijstelling te verlenen van de voorschriften in lid 1 wanneer strikt naleven van deze voorschriften het meest doelmatige gebruik beperkt, zonder dat hiervoor dringende redenen zijn. Dit lid staat bekend onder de naam "toverformule" en maakt verplicht deel uit van een bestemmingsplan.

Artikel 33 "Overgangsbepalingen"

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de voorschriften die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan.

Het eerste lid regelt de bebouwing, waarbij onder sub a vernieuwing en verandering van bebouwing, die in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een reeds eerder afgegeven bouwvergunning mag worden benut, ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Het hier gestelde geldt niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen. Onder b wordt geregeld dat bij het verloren gaan van bebouwing als bedoeld onder a, als gevolg van een calamiteit (brand e.d.), deze bebouwing mag worden herbouwd, indien binnen 2 jaar na de calamiteit een bouwvergunning wordt aangevraagd en onder de voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Net als onder a geldt het hier gestelde niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen.

Het tweede lid van dit artikel regelt het gebruik. Onder a is geregeld dat gebruik dat volgens eerdere bepalingen was toegestaan maar op basis van dit nieuwe bestemmingsplan wordt verboden mag worden voortgezet. Dit geldt niet voor gebruik dat ook onder de eerdere bepalingen niet was toegelaten. Onder b is geregeld dat gebruik als bedoeld onder a mag worden gewijzigd in ander gebruik als de afwijking van het plan hierdoor niet groter wordt.

Artikel 34 "Strafbepaling"

In dit artikel wordt vastgesteld dat het overtreden van de regels uit het lid 2 onder b van het artikel "Overgangsbepalingen" en lid 1 van het artikel "Algemene gebruiksbeperkingen" wordt beschouwd als een strafbaar feit. Sommige andere artikelen bevatten leden met verbodsbepalingen. In deze leden wordt dan verwezen naar de genoemde twee leden van de artikelen "Overgangsbepalingen" en "Algemene gebruiksbeperkingen". Daarom geldt ook het overtreden van de voorschriften uit de verwijzende leden als een strafbaar feit. De strafmaat wordt bepaald in artikel 6 van de Wet op de economische delicten. Hierin is opgenomen dat de maximale straf 6 maanden hechtenis of een geldboete van de vierde categorie is.

Artikel 35 "Titel"

Door middel van dit artikel is vastgelegd dat de voorschriften en plankaart aangehaald kunnen worden als "bestemmingsplan Kudelstaart 2006", behorende bij het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan op 21 februari 2008.

6. Randvoorwaarden

6.1. Akoestische aspecten

In het plangebied wordt op een aantal locaties nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (onder andere woningen) toegestaan, waardoor akoestisch onderzoek vereist is. In de volgende paragrafen wordt achtereenvolgens ingegaan op verkeerslawaaai, industrielawaaai, spoorweglawaaai, vliegtuiglawaaai en overig lawaaai.

6.1.1. Verkeerslawaaai

De geluidszone voor 50 km/u wegen (2-baans) is ingevolge de Wet geluidhinder 200 meter. Binnen het plangebied zijn de Ambachtsheerweg, Bachlaan, Hoofdweg, Legmeerdijk, Mijnsherenweg en een deel van de Bilderdammerweg (tussen Ambachtsheerweg en Calslagen Banchen) en Kudelstaartseweg (tussen Madame Curiestraat en Geniedijk) 50 km/u wegen.

Er dient akoestisch onderzoek te worden verricht indien er ten opzichte van de bestaande situatie nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (dit zijn volgens de Wet geluidhinder onder meer woningen, scholen en medische voorzieningen) in het plangebied mogelijk worden gemaakt en deze locaties binnen de geluidszone van één van de bovengenoemde wegen vallen. De uitvoering van akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai is vereist om te bezien of en waar de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai - 50 dB(A) - wordt overschreden en wat de geluidsbelasting ter plaatse van de desbetreffende locatie is. De maximaal toelaatbare waarde waar ontheffing voor kan worden verleend bedraagt 65 dB(A) voor woningen binnen de geluidszones van de stedelijke wegen en 55 dB(A) voor woningen binnen de geluidszones van de buitenstedelijke wegen (Bachlaan en Legmeerdijk).

Voor de volgende ontwikkelingen is akoestisch onderzoek noodzakelijk:

- a. twee aanéén gebouwde woningen kavel Bilderdammerweg 113;
- b. Kudelstaart-Zuid, Cluster III, deelgebied 2;
- c. Kudelstaart-Zuid, Cluster III, naast combinatiegebouw De Spil;
- d. Kudelstaart-Winkelcentrum;
- e. Kudelstaart-Centrum;
- f. Kudelstaart West-Herenweg;
- g. Kudelstaart - Noord/RKDES;
- h. verdichting woonlinten (Hoofdweg, Kudelstaartseweg en Mijnsherenweg);

Als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt is een toename van het verkeer op de omliggende wegen te verwachten. Bij een toename van het verkeer met ten minste 40% kan de verkeerstoename leiden tot een merkbare toename van de geluidsbelasting (2 dB(A) of meer). In het kader van het bestemmingsplan Kudelstaart is er in de studie 'Verkeerseffecten bestemmingsplan Kudelstaart' onderzocht welke verkeersintensiteit er in 2015 is als gevolg van de ontwikkelingen in het bestemmingsplan. Tevens is onderzocht wat de verkeersintensiteiten zijn in de autonome situatie in 2015 (zonder ontwikkelingen). Op basis van de verkeersstudie kan worden geconcludeerd dat de groei van het wegverkeer als gevolg van het bestemmingsplan op de Mijnsherenweg (tussen Legmeerdijk en Einsteinstraat) kan leiden tot een verkeerstoename van meer dan 40%. Deze verkeerstoename dient in het akoestisch onderzoek te worden meegenomen.

In augustus 2006 is in opdracht van de gemeente Aalsmeer akoestisch onderzoek verricht door een gespecialiseerd extern bureau. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van een aantal nieuwe ontwikkelingen de voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)) overschrijdt. Er is echter geen sprake van een overschrijding van de maximale

waarde waar ontheffing voor kan worden verleend. Het akoestisch onderzoek is als bijlage van dit bestemmingsplan opgenomen (bijlage 3).

Om de nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen mogelijk te maken is een ontheffingsprocedure doorlopen. De hogere geluidswaarden zijn verleend op 27 april 2007.

6.1.2. Industrielawaai

Het plangebied valt buiten geluidszones voor Industrielawaai. Een onderzoek naar Industrielawaai is daarom niet aan de orde.

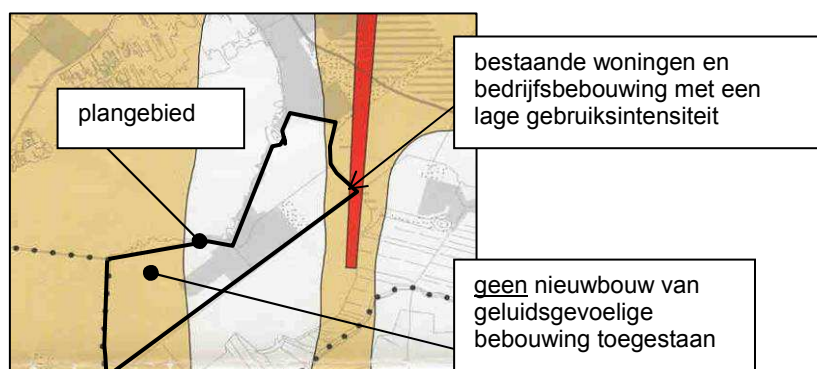
6.1.3. Spoorweglawaai

Er zijn geen spoorwegen in de nabijheid van het plangebied. Het plangebied valt buiten geluidszones voor spoorweglawaai. Een onderzoek naar spoorweglawaai is daarom niet aan de orde.

6.1.4. Vliegtuiglawaai

Vanaf 2003 is de Wet Luchtvaart van kracht. Op grond van deze wet is het Luchthavenindelingbesluit vastgesteld waarbij binnen dit besluit contouren van het "luchthavengebied" en het "beperkingengebied" zijn aangegeven. Het gehele plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het zogeheten beperkingengebied. Vanuit het Luchthavenindelingbesluit worden drie soorten beperkingen opgelegd. Dit zijn beperking gevoelige objecten, hoogtebeperkingen en beperkingen met het aantrekken van vogels. In deze paragraaf wordt ingegaan op de beperking ten aanzien van gevoelige objecten. Voor de zone met hoogtebeperkingen en de zone met beperkingen met het aantrekken van vogels wordt verwezen naar paragraaf 6.2.

Vanwege het vliegtuiglawaai is in de zone van geluidsgevoelige objecten in principe geen nieuwbouw van geluidsgevoelige objecten zoals woningen toegestaan. Ten aanzien van het plangebied kan gesteld worden dat een tweetal delen van het plangebied binnen de aangegeven zone valt. Het gaat om een klein deel van het oostelijk plangebied en een groter deel aan de westkant van het plangebied.



Afbeelding: uitsnede kaart "Beperking gevoelige objecten"

De beperkingzone voor geluidsgevoelige objecten heeft geen betrekking op bestaande woningen en locaties waar reeds een bouwvergunning is verleend.

Een aantal locaties waar nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien valt binnen de beperkingzone voor geluidsgevoelige bebouwing. Zo valt het projectgebied Cluster III, deelgebied 2 binnen de zone. Voor de 24 woningen is door de VROM-inspectie en de provincie Noord-Holland

een ontheffing van het Luchthavenindelingbesluit verleend. Ook een deel van de locatie Kudelstaart West-Herenweg valt binnen de beperkingzone voor geluidsgevoelige bebouwing. Binnen het bestemmingsplan is vastgelegd dat nieuwe woningen en onderwijsvoorzieningen niet zijn toegestaan binnen de contour van het Luchthavenindelingbesluit.

De locaties Kudelstaart Zuid Cluster IIII, Kudelstaart-Winkelcentrum, de achttien vrije kavels in Proosdij-Noord/RKDES en Kudelstaart-Centrum vallen buiten de beperkingzone voor gevoelige objecten.

6.1.5. Overig lawaai

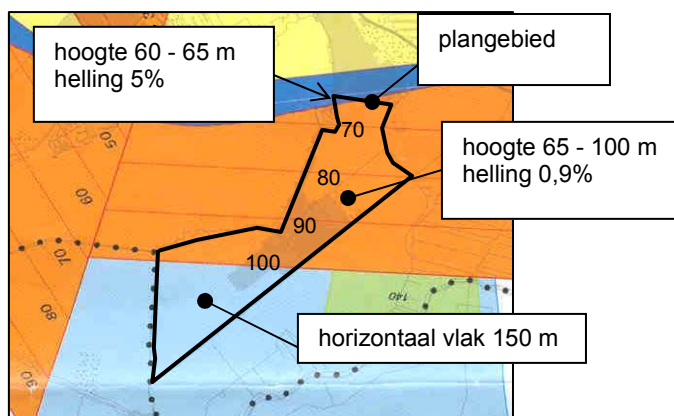
Doordat een aantal nieuwbouwlocaties is gelegen in de nabijheid van bedrijven geldt voor deze locaties een aanvullende geluidscontour. Met betrekking tot de wel vergunde planologisch mogelijk gemaakte ontwikkelingen is rekening gehouden met deze geluidscontouren.

6.2. Veiligheid en technische infrastructuur

Vanuit het oogpunt van veiligheid en technische infrastructuur is een aantal zaken van belang. Zo gelden er vanwege het Luchthavenindelingbesluit hoogtebeperkingen en beperkingen met het aantrekken van vogels in verband met vliegverkeer. Bovendien gelden er veiligheidszones met betrekking tot straalpaden en het transport over de weg.

6.2.1. Vliegverkeer

In verband met het vliegverkeer rond Schiphol zijn hoogtebeperkingen gesteld. Dat houdt in dat nieuw te realiseren bouwwerken niet hoger mogen zijn dan de binnen de zone aangegeven hoogte.



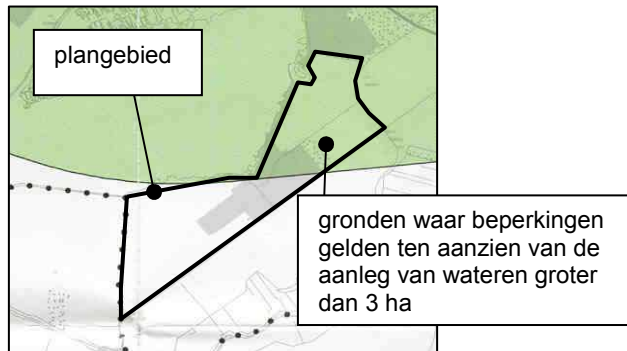
Afbeelding: uitsnede kaart "Hoogtebeperkingen"

Het plangebied valt binnen drie verschillende zones van hoogtebeperkingen:

- Voor de hoek Kudelstaartseweg - Bachlaan geldt een maximale hoogte van 60 - 65 meter.
- Voor het grootste deel van het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 65 tot 100 meter.
- Voor het zuidwestelijke deel van het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 150 meter (horizontaal vlak).

In het bestemmingsplan zijn geen bouwhoogtes toegestaan die strijdig zijn met de binnen het Luchthavenindelingbesluit gestelde hoogtebeperkingen. De toegestane bouwhoogten zijn nergens hoger dan 30 meter.

De laatste beperking die voortvloeit vanuit het Luchthavenindelingbesluit is de zone ten behoeve van de beperking van het aantrekken van vogels in verband met het vliegverkeer. Binnen de zone gelden bepalingen ten aanzien van de aanleg van wateren groter dan 3 ha. De zone voorkomt daardoor zoveel mogelijk dat een nieuw groot wateroppervlak extra vogels zal aantrekken.

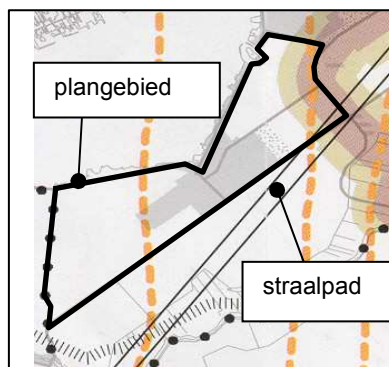


Afbeelding: uitsnede kaart "beperkingen aantrekken vogels"

Het oostelijk deel van het plangebied ligt binnen de zone. Voor het hele plangebied geldt echter dat binnen de nieuwe ontwikkelingen geen aanleg van water groter dan 3 ha is voorzien.

6.2.2. Kabels en leidingen

Een gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de zone van een straalpad. In de voor straalverbindingen gereserveerde zones gelden maximaal toegestane bebouwingshoogten. Bouwwerken en andere obstakels in deze zones dienen de toegestane bebouwingshoogten niet te overstijgen met het oog op het ongestoord laten verlopen van de verbindingen.



Afbeelding: uitsnede kaart "Milieubeschermingsgebieden, geluids- en veiligheidszones en technische infrastructuur"

Binnen dit bestemmingsplan worden ter plaatse van het straalpad geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Zodoende vormt de straalpadzone geen beperking.

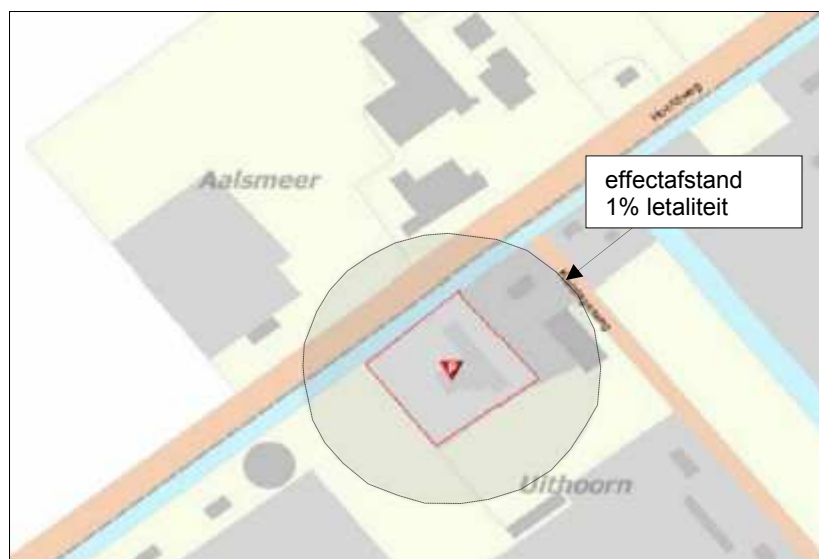
In het plangebied zijn geen hoofdgastransportleidingen aanwezig.

6.2.3. Risicovolle activiteiten

De provincie heeft samen met de Noord-Hollandse gemeenten en waterschappen een risicokaart gemaakt waarop actieve informatie over risicobronnen is aangegeven. De risicokaart geeft inzicht in de risico's in de provincie Noord-Holland. Op de kaart staan

meerdere soorten typen mogelijke rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde.

In het plangebied Kudelstaart zijn geen inrichtingen aanwezig waar activiteiten plaatsvinden die een risico vormen voor de omgeving. Net buiten het plangebied bevindt zich op de Hoofdweg 163 in Uithoorn een inrichting waar propaan wordt opgeslagen. Volgens gegevens van de gemeente Uithoorn heeft het bedrijf een opslagtank kleiner dan 3.000 m³. Dat betekent dat het bedrijf niet EVR (Externe Veiligheids Rapportage) plichtig is.



Afbeelding: uitsnede risicokaart

In of nabij het plangebied zijn verder geen inrichtingen aanwezig die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

De Legmeerdijk is een provinciale weg en is daardoor aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Circulaire RisicoNormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (augustus 2004) van toepassing. Vanwege het groepsrisico geldt er in het algemeen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen een veiligheidszone van 200 meter vanuit de as van de rijweg. Binnen deze veiligheidszone dient te worden voldaan aan de norm voor het groepsrisico. Aangezien binnen de veiligheidszone van de Legmeerdijk, voorzover gelegen binnen het plangebied, met name glastuinbouwbedrijven aanwezig zijn is er geen sprake van een groot aantal personen die (permanent of gedeeltelijk) aanwezig zijn in de veiligheidszone. De verwachting is daarom dat er binnen de veiligheidszone van de Legmeerdijk wordt voldaan aan de norm voor het groepsrisico. Er zal onderzoek worden verricht om vast te stellen of langs de Legmeerdijk inderdaad wordt voldaan aan de norm voor het groepsrisico.

6.3. Bodemkwaliteit

Bij alle nieuwe ontwikkelingen waar nog geen bouwvergunning voor is verleend dient de bodemkwaliteit te worden onderzocht middels een bodemonderzoek:

- Kudelstaart-Winkelcentrum: ter plaatse van Einsteinstraat achter nr. 85 is in 2005 door Geofox-Lexmond een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met de uitbreiding van de apotheek (rapportnr: 20052882/MLO). Uit het bodemonderzoek blijkt dat tegen het voorgenomen gebruik uit oogpunt van bodemkwaliteit geen bezwaar bestaat.
- Achttien vrije kavels Proosdij-Noord/RKDES: uit bodemonderzoek voor het gehele projectgebied is gebleken dat de bovengrond licht verontreinigd is. Deze lichte

- verontreiniging is echter geen belemmering voor woningbouw. Het gehele projectgebied is reeds bouwrijp gemaakt.
- niet-agrarische bedrijven in lintbebouwing: ter plaatse van de lintbebouwing langs de Kudelstaartseweg, de Herenweg, de Madame Curiestraat, de Mijnsherenweg en de Hoofdweg zijn op verschillende locaties bodemonderzoeken uitgevoerd in het kader van de nulsituatie/tanksanering. Indien in de toekomst toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid dient beoordeeld te worden of deze bodemonderzoeken geschikt zijn in het kader van herontwikkeling/woningbouw.
 - Kudelstaart West-Herenweg: uit historisch vooronderzoek blijkt dat er op een aantal percelen langs de Herenweg en de Bilderdammerweg in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Daarnaast is op enkele percelen in het verleden een nulsituatie-bodemonderzoek verricht waarbij bodemverontreiniging is aangetroffen. Ter plaatse van de Herenweg 45 is de eindsituatie van de bodem vastgelegd bij de aanmaakplaats van vloeibare meststoffen. Op deze locatie is de bodemkwaliteit nagenoeg gelijk gebleven (lichte verontreinigingen). Ook ter plaatse van de Bilderdammerweg 66 is de eindsituatie vastgelegd. Ook hier is de bodemkwaliteit ter plaatse van de aandachtspunten nagenoeg gelijk gebleven (lichte verontreinigingen). Ter plaatse van een nieuw te bouwen woning nabij deze locatie is door bureau IJB Geotechniek bv in 2005 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnr: 65914). Uit het bodemonderzoek blijkt dat tegen het verlenen van de aangevraagde bouwvergunning voor een nieuwe woning uit oogpunt van bodemkwaliteit geen bezwaar bestaat. Op het perceel Herenweg 45a is mogelijk sprake van ernstige bodemverontreiniging. Een nader bodemonderzoek voor deze locatie is daarom noodzakelijk. Uit een brief van 12 oktober 2000 van de provincie blijkt dat dit nader onderzoek alleen noodzakelijk is alvorens saneringshandelingen of grondverschuivingen ter plaatse worden uitgevoerd. Uit de nulsituatie-bodemonderzoeken is gebleken dat op de percelen Herenweg 53, 59 en 59a en Bilderdammerweg 66 sprake is van een lichte bodemverontreiniging.
 - gebied Kudelstaart-Centrum: uit historisch vooronderzoek blijkt dat op de percelen van Kudelstaart-Centrum geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Een bodemonderzoek is voor deze locatie daarom niet noodzakelijk.

6.4. Milieuhygiëne

Voor het plangebied is in verband met het Besluit Luchtkwaliteit en de aanwezige kassen een aantal zaken van belang.

6.4.1. *Luchtkwaliteit*

Op 5 augustus 2005 is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 van kracht geworden. In dit besluit worden strenge normen gesteld aan de luchtkwaliteit, voor wat betreft een zestal stoffen. Hierbij geldt voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood dat een overschrijding ervan in Nederland niet of nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide wordt in Nederland met name in de directe nabijheid van drukke snelwegen overschreden. De norm voor zwevende deeltjes (fijn stof) wordt eveneens op diverse locaties (met name langs drukke wegen) overschreden.

In het Besluit Luchtkwaliteit is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, de luchtkwaliteit moet worden betrokken in de afwegingen. Met name de in het Besluit Luchtkwaliteit opgenomen "grenswaarden" zijn in dit kader relevant. Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, op een aangegeven

moment zoveel mogelijk moet zijn bereikt, en waar die kwaliteit al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin de grenswaarden worden overschreden moet bij het opstellen van (onder meer) bestemmingsplannen getoetst worden aan de grenswaarde voor stikstofdioxide en zwevende deeltjes.

Voor de gehele gemeente Aalsmeer is in 2005 een luchtkwaliteitsplan opgesteld. Aan de hand van een verkeersmilieukaart is de luchtkwaliteit in beeld gebracht.

Uit het luchtkwaliteitsplan blijkt het volgende:

- in 2004 en 2010 vond/vindt er langs de Legmeerdijk een overschrijding van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie NO₂ plaats.
- de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ wordt in 2004, 2010 en 2015 vaker dan 35 dagen per jaar overschreden langs de Legmeerdijk.
- voor de overige wegen geldt dat er in 2004, 2010 en 2015 geen grenswaarden worden overschreden.

Om de luchtkwaliteit langs de Legmeerdijk te verbeteren zullen er maatregelen moeten worden genomen. Het nader onderzoek is momenteel in voorbereiding.

Het luchtkwaliteitsonderzoek is opgenomen in bijlage 4.

6.4.2. Kassen

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan is een aantal kassen aanwezig. Deze kassen leiden tot afstandcirkels voor nieuwbouw:

- Achttien vrije kavels Proosdij-Noord: vanwege lichthinder vanaf de kassen op het perceel Mijnsheerenweg 59 geldt voor nieuwbouw een afstandcirkel 25 meter voor vrijstaande en tweeaneengeschakelde woningen en 50 meter voor drie of meer aaneengeschakelde woningen. In het plan levert dit geen problemen op omdat de vrije kavels op meer dan 25 meter afstand zijn gelegen. Ten aanzien van gewasbeschermingsmiddelen is uit onderzoek in 2001 gebleken dat er geen schadelijk emissies aanwezig zijn en er daardoor geen nadelige gezondheidseffecten zullen optreden voor omwonenden van de kassen;
- Kudelstaart-West-Herenweg: in het projectgebied zijn langs de Herenweg en de Bilderdammerweg kassen aanwezig. Deze kassen zullen bij de ontwikkeling van de locatie verdwijnen zodat er geen sprake is van lichthinder.

6.5. Geurhinder

Bij nieuwbouwlocaties dient rekening te worden gehouden met eventuele geurhinder. Voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte nieuwbouw geldt alleen voor het projectgebied Kudelstaart Rietlanden een geurhindercirkel. Rond het emissiepunt van de autospuiterij aan de Madame Curiestraat 3 geldt een cirkel van 20 meter waarbinnen geen woningbouw is toegestaan. Het bestemmingsplan maakt geen woningbouw binnen deze cirkel mogelijk. Omdat er in de zone van 20 tot 50 meter woningbouw mogelijk wordt gemaakt zullen er maatregelen worden getroffen, zoals het aanpassen van de schoorsteenhoogte. Dit wordt meegenomen in de milieuvergunning voor de autospuiterij.

6.6. Verkeer en parkeren

6.6.1. *Autoverkeer*

De randweg om Kudelstaart (Ambachtsheerweg-Hoofdweg-Legmeerdijk) is een belangrijke route van en naar de bloemenveiling Aalsmeer. De randweg is vooral bedoeld voor doorgaand verkeer.

De Bachlaan, de Mijnsherenweg en de Bilderdammerweg en in mindere mate het Robend, de Kudelstaartseweg en de Herenweg vormen de ontsluitingswegen van Kudelstaart. De overige wegen en straten zijn in gebruik als woonstraat.

Binnen het plangebied zijn de Legmeerdijk, Mijnsherenweg, Hoofdweg, Bilderdammerweg (tussen Ambachtsheerweg en Calslagen Banchen), Ambachtsheerweg en een deel van de Kudelstaartseweg (tussen Madame Curiestraat en de Bachlaan) 50 km/u wegen.

Voor de overige wegen en straten geldt een snelheid van 30 km/u.

De binnen het plangebied mogelijk gemaakte ontwikkelingen hebben betrekking op een baggerdepot en een aantal nieuwbouwwoningen en nieuwbouwwoonwijken. Een groot deel van deze ontwikkelingen zal gevolgen hebben voor de verkeersintensiteit in het plangebied. Een toename van het autoverkeer zal afgewikkeld moeten worden op de bestaande verkeerswegen in het plangebied.

Begin 2006 zijn de verkeerseffecten als gevolg van het bestemmingsplan door Goudappel Coffeng onderzocht.

Als eerste zijn de huidige situatie (2004) en de autonome situatie onderzocht. Bij de autonome situatie is daarbij uitgegaan van de situatie in 2015 zonder de ruimtelijke ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Er is daarbij wel rekening gehouden met ontwikkelingen buiten het plangebied, zoals de aanleg van de nieuwe N201. Uit het onderzoek blijkt dat in de autonome situatie met name de Kudelstaartseweg, de Bilderdammerweg en de Ambachtsheerweg in de toekomst behoorlijk meer verkeer te verwerken zullen krijgen (groei van respectievelijk 50%, 50% en 10%). Op een deel van de Kudelstaartseweg (tussen Madame Curiestraat en Herenweg) zal de grens van de capaciteit worden benaderd. Voor de Legmeerdijk geldt dat er in de huidige situatie al flinke capaciteitsproblemen zijn waar te nemen. Op de aansluitingen van de Mijnsherenweg en de Hoofdweg op de Legmeerdijk kan het verkeer niet goed worden afgewikkeld. Voor de overige wegen en kruispunten geldt dat er in de autonome situatie geen capaciteitsproblemen zullen optreden.

Naast de autonome groei is ook onderzoek gedaan naar gevolgen voor het verkeer vanwege de nieuwe ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Daaruit blijkt dat de Mijnsherenweg en de Bilderdammerweg een flinke toename van het verkeer te verwerken krijgen. De capaciteit van de Mijnsherenweg is voldoende om de verwachte groei van het verkeer te verwerken, met uitzondering van de aansluiting op de Legmeerdijk (net als in de autonome situatie). Voor de Bilderdammerweg geldt dat deze weg ter hoogte van het centrum de capaciteitsgrenzen zal naderen. Op de overige wegen zijn beperkte toenames van het verkeer te verwachten.

Uit het verkeersonderzoek komen twee knelpunten naar voren waarvoor door de gemeente een oplossing wordt gezocht:

- De aansluiting van de Mijnsherenweg op de Legmeerdijk moet verbeteren zodat bestaande en toekomstige bewoners een goede aansluiting op de regionale hoofdwegen wordt geboden;
- Verkeersgroei in Kudelstaart als gevolg van ontwikkelingen buiten het plangebied moet vermeden worden om een te grote verkeersgroei op met name de Kudelstaartseweg te voorkomen.

Het verkeersonderzoek is opgenomen in bijlage 5.

Begin 2006 heeft Goudappel Coffeng onderzocht welke oplossingsrichtingen mogelijk zijn en wat de verkeerseffecten zijn van deze oplossingsrichtingen (studie 'Beperking verkeerstoename Kudelstaart'). Daarbij zijn de als eerste de verkeersstromen in Kudelstaart geanalyseerd. Uit deze analyse blijkt dat de verkeersknelpunten slechts voor een deel worden veroorzaakt door doorgaand verkeer door Kudelstaart. De verkeersdruk op de Kudelstaartseweg wordt met name veroorzaakt door verkeer van en naar Kudelstaart. Om de knelpunten op te lossen wordt voorgesteld om:

- de Kudelstaartseweg af te waarderen door deze in het geheel als 30 km/u weg in te richten zodat deze weg minder aantrekkelijk wordt voor autoverkeer;
- de capaciteit van de kruispunten met de Legmeerdijk uit te breiden door extra voorsorteerstroken te realiseren;
- het snelheidsregime op de Hoofdweg aan te passen zodat op deze weg gemiddeld 60 km/u kan worden gereden.

Uit de berekening van de etmaalintensiteiten blijkt dat na toepassing van de voorgestelde maatregelen meer verkeer gebruik zal maken van de routes om het dorp heen en minder van de Kudelstaartseweg. De verkeersintensiteit op de Kudelstaartseweg zal bij toepassing van de voorgestelde maatregelen zelfs nog iets lager worden dan de verkeersintensiteit in de huidige situatie. De groei van het verkeer wordt dan vrijwel geheel opgevangen door de Legmeerdijk, de Hoofdweg, de Ambachtsheerweg en de Mijnsherenweg. De capaciteit van deze wegen is na de kruispuntaanpassingen van de Legmeerdijk voldoende om het verkeer redelijk te verwerken.

De voorgestelde maatregelen voor de Hoofdweg en Kudelstaartseweg moeten in samenhang met de plannen voor de herontwikkeling van het huidige tracé N201 in Aalsmeer worden uitgewerkt. Het college van B&W heeft op 29 augustus 2006 besloten om een gemeentelijk verkeers- en vervoersplan voor te bereiden. De studie 'Beperking verkeerstoename Kudelstaart' zal daarbij als input fungeren.

6.6.2. *Langzaam verkeer*

In het plangebied zijn fietspaden en fietsroutes aanwezig. Zo is er een aantal fietspaden in de wijk Proosdij en is er een fietsroute door cluster I en II richting de Romeijnstraat (uitkomend op het Robend, vlakbij de Proosdijhal).

Langs de dijsloot achter de Kudelstaartseweg is een wandelpad aanwezig. De Bilderdammerdijk is toegankelijk voor voetgangers en maakt onderdeel uit van de wandelroute "Landscheidingspad". De Geniedijk is onderdeel van de wandelroute "Pelgrimspad".

Op de Bilderdammerweg zal ter hoogte van Kudelstaart Zuid een eenzijdig fietspad worden aangelegd. Op de rest van de Bilderdammerweg zullen fietsstroken worden aangebracht. Vanaf het pleintje in het winkelcentrum zal een recreatieve route worden aangelegd richting het recreatiegebied Loswal.

Vanuit de wijk Kudelstaart Rietlanden zal een fietsverbinding naar de Kudelstaartseweg worden gerealiseerd.

6.6.3. *Openbaar vervoer*

Het plangebied wordt doorkruist door buslijn 171/172. Deze buslijn rijdt tussen Landsmeer – Amsterdam – Amstelveen – Aalsmeer en Kudelstaart.

6.6.4. Parkeren

In de bestaande situatie vindt het parkeren in de dorpskern hoofdzakelijk plaats in parkeervakken op straat en in een deel van de voortuinen. Bij een aantal woningen is ook een gebouwde parkeervoorziening in de tuin aanwezig en verder is er een aantal autoboxen aanwezig.

In het agrarische gebied vindt het parkeren plaats op eigen erf.

Voor de nieuwe ontwikkelingen geldt dat er een parkeernorm wordt gehanteerd. Een deel van de benodigde parkeerplaatsen zal op straat worden gerealiseerd, het andere deel zal op eigen terrein worden gerealiseerd.

6.7. Waterhuishouding en riolering

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan als een bestemmingsplan is het uitvoeren van een watertoets verplicht. Het bestemmingsplan Kudelstaart is daarom in 2003 aangemeld bij de betrokken waterbeheerder. Het wateradvies vormt de input voor de waterparagraaf. Het wateradvies is opgenomen in bijlage 6.

6.7.1. Algemeen

De Zuider Legmeerpolder is gelegen in het zuidwesten van het beheersgebied hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. 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 de hoogheemraadschappen van Rijnland en AGV.

Aangezien de Zuider Legmeer Polder een diepe droogmakerijpolder is bestaat er een kans op wateroverlast. Huidige en toekomstige wateroverlast mag echter niet worden afgewenteld op andere gebieden maar moet duurzaam worden aangepakt volgens het principe vasthouden-bergen-afvoeren.

In het plangebied komt een groot aantal verschillende peilgebieden voor. De peilhoogtes van deze gebieden variëren van circa – 1,5 tot circa – 6,5 meter ten opzichte van NAP. Vanwege de diverse peilgebieden zijn er in het plangebied gemalen, duikers, dammen, stuwen en inlaten aanwezig. Tenslotte zijn in het plangebied waterlopen aanwezig. Een deel van de waterlopen is gelegen in de dorpskern en staat in onderlinge verbinding met elkaar. De functie van het stedelijk water is stedelijk leefwater. Het streefbeeld voor nieuwbouwggebieden is om de oevers voor 25% natuurvriendelijk in te richten.

In het plangebied 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.

6.7.2. Uitwerking

- waterkeringen

De dijken Herenweg-Kudelstaartseweg, Bilderdammerdijk en Geniedijk zijn waterkeringen. De Herenweg-Kudelstaartseweg is een directe boezemwaterkering en voor een dergelijke kering geldt een binnendijkse veiligheidszone van circa 45 meter vanaf de teen van de dijk.

De Geniedijk en de Bilderdammerdijk zijn indirecte tussenboezemwaterkeringen en voor deze keringen geldt een veiligheidszone van 10 meter.

De waterkeringen zijn indicatief aangeduid als waterkering. Voor de bijbehorende veiligheidszones wordt verwezen naar de waterbeheerder (Waternet). De voorwaarden uit de Integrale Keur van AGV zijn van toepassing voor de waterkering en de bijbehorende veiligheidszones.

- waterkwantiteit

De verschillende ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt kunnen het waterbergend vermogen van het plangebied verminderen. Voor ontwikkelingen waar een toename van verhard oppervlak zal plaatsvinden geldt daarom dat de initiatiefnemer naast het aanvragen van een bouw- of aanlegvergunning tevens wettelijk verplicht is om bij Waternet na te gaan of het aanvragen van een vergunning op basis van de Integrale Keur van AGV of de Wet verontreiniging oppervlaktewateren (Wvo) noodzakelijk is. In twijfelgevallen zal overleg met Waternet hier uitsluitsel over kunnen geven. Toetsing of vergunningverlening door Waternet op basis van de Integrale Keur is altijd verplicht wanneer bij de betreffende plannen of bouwprojecten meer dan 1.000 m² (in bestaand stedelijk gebied) of meer dan 5.000 m² (in landelijk gebied) verhard oppervlak wordt aangelegd. Binnen de uit te werken of te wijzigen bestemmingen (Kudelstaart-Centrum, Kudelstaart West - Herenweg en in de toekomst ook Kudelstaart Zuidoost) geldt ten aanzien van nieuwbouw de eis dat minimaal 10% open water moet worden gerealiseerd.

Bij de aanleg van nieuw oppervlak dient voldoende ruimte te worden gereserveerd voor de opvang van regenwater (minimaal 10%), tenzij het regenwater op een andere wijze wordt opgevangen en opgeslagen of gebruikt.

Toetsing is ook altijd verplicht bij het dempen van wateren en wanneer de ingreep plaatsvindt in, op of boven bestaand water, oevers, waterkeringen (en/of beschermings- dan wel veiligheidszones daarlangs), boezemland en buitendijks gebied. Iedere vierkante meter water demping moet 1:1 gecompenseerd worden in hetzelfde peilgebied.

Bij een eventuele ingreep dient te worden nagegaan of een vergunning is vereist wanneer bij de ingreep (tijdelijke) lozingen van grond- of oppervlaktewater plaats zullen vinden.

Voor meer details over de betreffende regelgeving wordt verwezen naar de Integrale Keur van AGV en de Nota Dempingen en Verhard Oppervlak, aan te vragen bij Waternet in Amsterdam.

De dijsloot bij de Herenweg-Kudelstaartseweg moet in verband met de waterhuishouding in stand worden gehouden en is, evenals het overige bestaande water, bestemd als "Water" (WA). Demping van waterlopen is in het plangebied in principe niet aan de orde. Eventueel te dempen waterlopen zullen elders in het peilgebied moeten worden gecompenseerd. Voor de gronden met de bestemming "Water" (WA) geldt voorts dat werken die vallen binnen deze bestemming vergunningsplichtig zijn in het kader van de integrale Keur van het hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht (AGV).

Daar waar nieuwbouw in het bestemmingsplan is toegestaan betreft het nieuwbouw op locaties die in de bestaande situatie grotendeels onbebouwd zijn. Daardoor is er sprake van een toename van de verharding. Op grond van de Keur van AGV geldt dat, indien meer dan 1000 m² extra verhard oppervlak wordt aangelegd ten opzichte van de huidige situatie, dit met meer oppervlakte water (10% van 1.000 m²) gecompenseerd moet worden. Dit percentage is ook het minimale streven van de gemeente bij nieuwbouwontwikkelingen. Meer open water in de polder is gewenst. Herstructurering biedt daartoe een mogelijkheid.

- materiaalkeuze

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient voorkomen te worden (gedurende zowel de bouw- en gebruiksfase alsmede de inrichting van de openbare ruimte). Emissies naar het

oppervlaktewater van PAK (teer- en bitumineuze materialen, verduurzaamd hout), lood, zink en koper (via regenwaterafvoer) zal worden tegengegaan. Bij een eventuele ingreep dient te worden nagegaan of een vergunning is vereist wanneer bij de ingreep uitlopende bouw- en andere materialen worden gebruikt die in contact (kunnen) komen met het oppervlaktewater of regenwater dat (indirect) wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Bovenstaande is aan de orde bij de uiteindelijke realisatie van de in dit bestemmingsplan toegestane ruimtelijke ontwikkelingen. Het materiaalgebruik valt echter buiten de strekking van het bestemmingsplan.

- ruimtereservering baggerspectie

Op de oevers van de waterlopen dient voldoende ruimte te zijn om, tijdens periodieke baggerwerkzaamheden, de baggerspecie (tijdelijk) op de kant te zetten.

- aanplempingen

Verlies aan oppervlaktewater door aanplemping van land dient vooraf elders binnen het plangebied en hetzelfde watersysteem te worden gecompenseerd.

- regenwater, drainage en riolering

Het uitgangspunt van zowel de vierde Nota Waterhuishouding, Waternet als de gemeente is om de schoon- en vuilwaterstromen te scheiden door middel van een gescheiden rioolstelsel. Voor nieuwe ontwikkelingen zal een dergelijk rioolstelsel worden toegepast. Relatief schoon regenwater van gevels en daken wordt waar mogelijk benut en rechtstreeks via het regenwaterriool naar het oppervlaktewater/grondwater afgevoerd. Voor de lozingen moeten de richtlijnen aangehouden worden voor het lozen van regen-, grond- en leidingwater, opgesteld door Waternet.

De overstort bij het Stichtse Pad zal gehandhaafd blijven.

Ten aanzien van riolering in buitengebieden is het landelijk doel om voor 2005 te komen tot sanering van ongerioleerde objecten in het buitengebied. Dit geldt voor zowel de huishoudelijke lozingen als voor de lozingen uit de kas.

6.8. Habitatrichtlijnen

Het plangebied is geen aangewezen beschermd gebied in de zin van de Vogel- en Habitatrichtlijn. De in april van 2002 vastgestelde Flora- en Faunawet vereist echter wel dat onderzocht dient te worden in hoeverre binnen het plangebied beschermde dier- en vogelsoorten voorkomen.

Van het plangebied is bekend dat de zwanebloem, dotterbloem en wat vleermuizen voorkomen. Op basis van gegevens van het Natuurloket (www.natuurloket.nl) is het verder aannemelijk dat in het plangebied een aantal plantensoorten en vogelsoorten voorkomt die middels de Flora- en Faunawet worden beschermd dan wel plantensoorten en vogelsoorten die voorkomen op de zogenaamde Rode Lijst. Op een aantal locaties zijn planten- en dierensoorten waargenomen die beschermd worden via de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn. Overigens zijn niet alle soorten onderzocht. Tenslotte is er nader onderzoek verricht naar muizen. Daarbij is een aantal soorten aangetroffen.

Voor de volgende locaties is inmiddels onderzoek verricht:

- Kudelstaart Zuid, deelgebied 2: voor Cluster III, inclusief deelgebied 2, is op 7 augustus 2003 een ontheffing van de Flora en Faunawet verleend. Vanuit Flora en Fauna is daarom geen knelpunt te verwachten.
- Proosdij-Noord/RKDES: voor de nieuwbouwlocatie (zowel het reeds vergunde als het nog niet vergunde deel) is in 2002 een inventarisatie verricht naar de aanwezige natuurwaarden. Uit de inventarisatie door adviesbureau Mertens blijkt dat in het

projectgebied geen vegetatietypen die beschermd zijn vanuit de Habitatrichtlijn of plantsoorten met beschermrechtelijke eigenschappen voorkomen. Grondgebonden zoogdieren, amfibieën en beschermde vissoorten komen niet voor en de kans op het voorkomen van broedvogels en vleermuizen wordt gering geacht. Voor de achttien vrije kavels bij de Hoofdweg zijn geen bezwaren vanuit de Flora- en Faunawet aanwezig. Bovendien is voor de omliggende bebouwing in het projectgebied reeds een bouwvergunning verleend.

De onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 7.

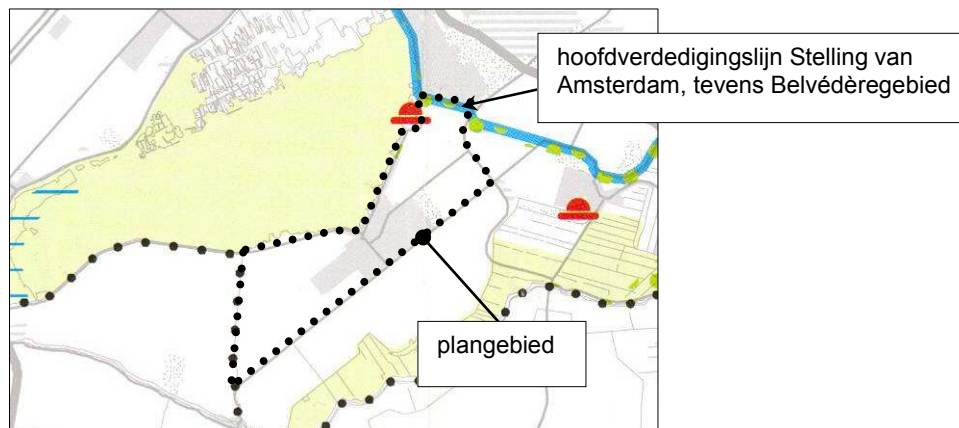
6.9. Cultuurhistorie en archeologie

Voor elementen en structuren van cultuurhistorische waarde geldt dat deze leesbaar gemaakt en/of gehouden moeten worden. Binnen het plangebied is een aantal elementen en structuren met cultuurhistorische waarde aanwezig.

De Genieloods en de bijbehorende woning op de Kudelstaartseweg 99 en 101 zijn onderdeel van Fort Kudelstaart (onderdeel van de Stelling van Amsterdam, echter gelegen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan). De panden op de Kudelstaartseweg 99 en 101 zijn aangewezen als provinciaal monument.

De Geniedijk is aangewezen als hoofdverdedigingslijn van de Stelling van Amsterdam en daarmee tevens als Belvédèregebied en werelderfgoed.

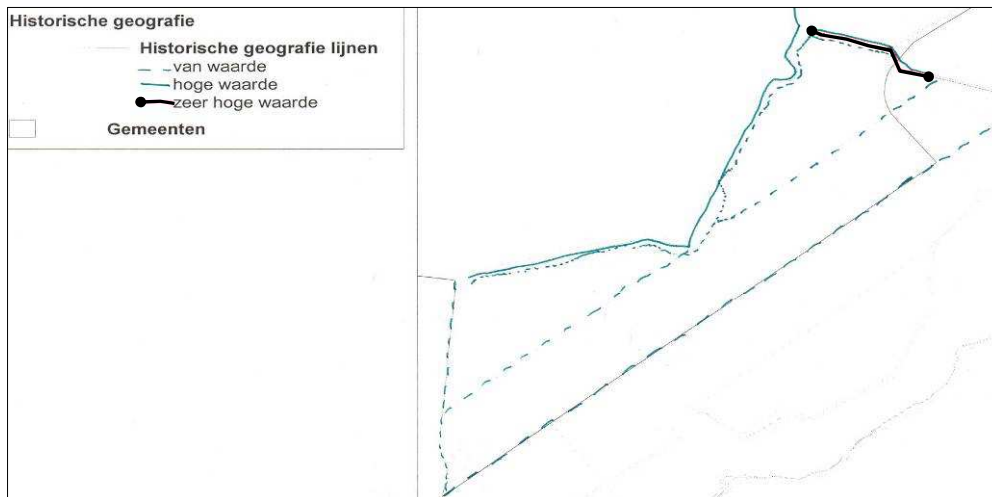
Een hoofdverdedigingslijn wordt gezien als verbindende structuurdrager welke een blauw-groene inrichting als accentuering dient te hebben. De Stelling van Amsterdam is mede daarom in zijn geheel aangewezen als opgave voor groen tot 2030. Op de Geniedijk is momenteel een fiets- en voetpad aanwezig.



Afbeelding : uitsnede kaart "Groene en Cultuurhistorische waarden"

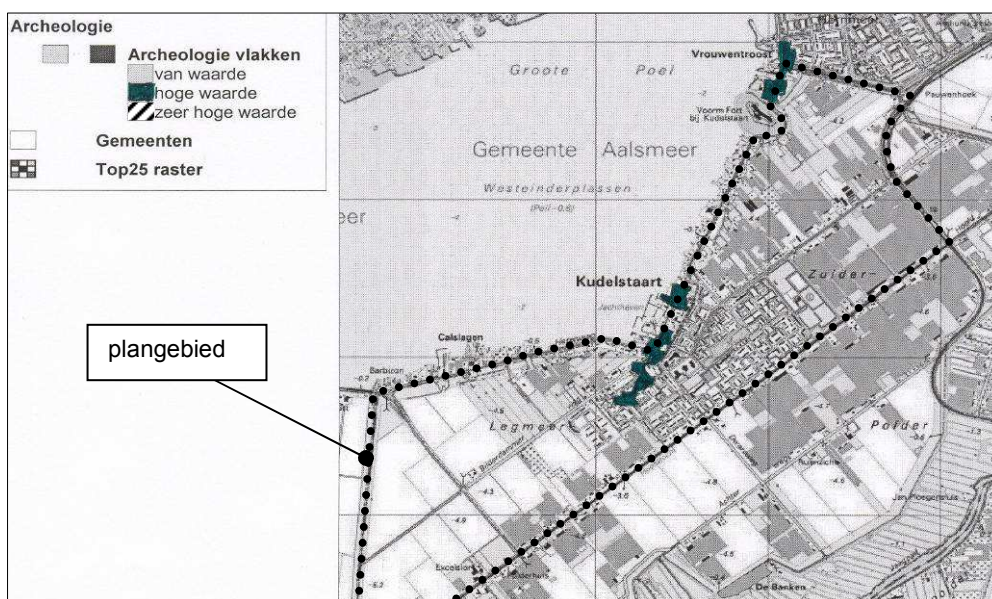
Op de Cultuurhistorische Waardenkaart zijn ten aanzien van het plangebied de volgende elementen en structuren van cultuurhistorische waarde aangegeven:

- Bouwkunde: het gebouw aan de Kudelstaartseweg 99, tegenover Fort Kudelstaart, is aangewezen als bouwkundig punt van zeer hoge waarde;
- Historische geografie: de linten Bilderdammerweg, Mijnsheerenweg en Hoofdweg, de dijken Bilderdammerdijk en Bachlaan en de dijkslot achter de dijk Herenweg – Kudelstaartseweg zijn aangewezen als historisch geografische lijnen van waarde. De dijk Herenweg - Kudelstaartseweg is aangemerkt als een historisch geografische lijn van hoge waarde terwijl de Geniedijk als een historisch geografische lijn van zeer hoge waarde is aangewezen. Verder is het gehele gebied buiten de bebouwde kom van Kudelstaart aangemerkt als historisch geografisch vlak van waarde;



Afbeelding : Historische geografie lijnen

- Archeologie: om eventuele archeologische vindplaatsen te beschermen zal bij toetsing aan bestemmingsplannen moeten worden nagegaan of voldoende archeologisch onderzoek is verricht bij de planvorming. In het plangebied zijn gebieden aangemerkt als archeologisch vlak van hoge waarde.



Afbeelding : Archeologische vlakken

Binnen de grenzen van de ontwikkelingslocaties bevinden zich geen archeologische vlakken van hoge waarde.

7. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

7.1. Eigendomsverhoudingen en financiële uitvoerbaarheid

7.1.1. *Eigendomsverhoudingen*

Voor de gebieden waar in het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt gelden verschillende eigendomssituaties:

- Kudelstaart Zuid, Cluster III: de gronden zijn in eigendom van Eurowoningen;
- Kudelstaart-Winkelcentrum: de gronden zijn in eigendom van particulieren.
- Achttien vrije kavels Proosdij-Noord/RKDES: de achttien vrije kavels waar nog geen bouwvergunning voor is verleend zijn in eigendom van de gemeente maar komen in eigendom van de Grontmij;
- Kudelstaart-Centrum (scholencluster): Deze gronden zijn in eigendom van de gemeente;
- Kudelstaart West-Herenweg: de gronden zijn in eigendom van particulieren.

Aan het bestemmingsplan is een kadastrale kaart toegevoegd waarop de kadastrale grenzen zijn weergegeven.

7.1.2. *Financiële uitvoerbaarheid*

Bij het mogelijk maken van nieuwbouwonstwikkelingen dient ook te worden gekeken naar de financiële haalbaarheid van een plan. Dit om te voorkomen dat een rechtssituatie komt te gelden die niet realistisch blijkt te zijn. Locaties waar reeds een bouwvergunning is verleend worden buiten beschouwing gelaten.

- Kudelstaart Zuid, Cluster III: de gemeente verkoopt de te bebouwen gronden aan Eurowoningen. De gemeente koopt van Eurowoningen de locatie van het nieuw aan te leggen tenniscomplex aan de Bilderdammerweg en draagt de kosten voor de verplaatsing en inrichting van de tennisvelden. Voor de aanleg van de wijk en bijbehorende voorzieningen is een grondexploitatie opgesteld waaruit blijkt dat het project financieel haalbaar is;
- Kudelstaart-Winkelcentrum: het gebied wordt ontwikkeld door marktpartijen. De gemeente loopt hierbij geen risico;
- Achttien vrije kavels Proosdij-Noord/RKDES: de achttien vrije kavels worden ontwikkeld door de marktpartij. De gemeente loopt hierbij geen risico;
- Kudelstaart West Herenweg: het gebied wordt ontwikkeld door een marktpartij. De gemeente loopt hierbij geen risico;
- gebied Kudelstaart-Centrum: de gemeente verkoopt de te bebouwen gronden aan een marktpartij. Voor de aanleg van de wijk en bijbehorende voorzieningen wordt een grondexploitatie opgesteld.

7.2. Maatschappelijk overleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft conform artikel 6a van de WRO en de inspraakverordening van de gemeente van woensdag 8 december 2004 tot en met woensdag 12 januari 2005 ter inzage gelegen. Op woensdag 15 december 2004 is een informatieavond gehouden. Tijdens de periode dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen heeft een ieder een schriftelijke inspraakreactie kunnen indienen. Van deze gelegenheid hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

1. P. Buskermolen;
2. G.M. Peters;
3. M.H. van Wieringen, gemachtigd namens H.C.M. Alkemade, L.A. de Rooy, H.J. Kort, P. Kapteijn en W.M. van Wieringen;

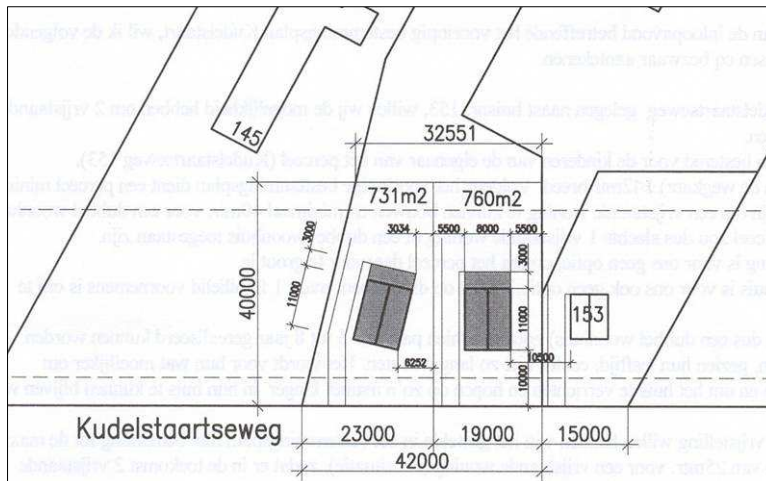
4. K. Raadschelders namens gebr. Raadschelders Beheer BV;
5. J.G.J. Timmer en W.J.G.M. Timmer;
6. H.N.M. Vink;
7. R.A. Groenveld;
8. J.P. Verweij en A.M. Kempkes-Verweij namens Fysiotherapeutisch Instituut Kudelstaart/Aalsmeer;
9. H.J. Kort;
10. P. Lub;
11. A. de Vos;
12. J.J. Straathof en P. Straathof-Schuijtemaker
Dezelfde inspraakreactie is ingediend door A.N. Straathof;
13. B.C.E. Straathof;
14. A.M. Kempkes-Verweij;
15. Peter de Hartog namens fa. de Hartog & Maarssen;
16. M.J. Bader;
17. R. de Hartog;
18. V. Boerma-Smit en R. Boerma;
19. K. van der Maesen;
20. D. te Winkel en S.H. Platalla;
21. M.J. te Winkel
Dezelfde inspraakreactie is ingediend door A.C.W. te Winkel-Wijnands;
22. D. Lookman;
23. H. van Hoeken;
24. K. Kok;
25. J. Veldhuis en C. Veldhuis;
26. G. Achterveld namens Roelofs Projectontwikkeling BV, Rotij Planontwikkeling, Plantenkwekerij Zuider-Legmeer BV, M.C.J. Alderden, K.W. Maarsen en H.N.M. Vink;
27. L.N.A. de Raat;
28. B.W. v.d. Broeck vof
Dezelfde inspraakreactie is ingediend door J.J. van der Hoorn;
29. T. Stuy
Dezelfde inspraakreactie is ingediend door K. Schouten, J.G. Zethof, B. de Boer, L.L. de Hartog, E. de Hartog-Visser, H.M.N. de Boer, A.L.M. de Boer, G. Rink-van Geylswijk, F.J. Maas, J.R.C. Maas-van Egmond, P.R. Smit, H.S. van 't Hart, E.P.M. van 't Hart-van der Geest, Fam. Verbeek, R.M.H. Duindam, L.N.A. de Raat, J.W.P. Oosterwijk, B.P. Nijssen, C.L. Nijssen-Fakquendt, D. te Winkel, S.H. Platalla, E.S. Vriend-Hoogenweg, W.J.F. Vriend, J. Wieberink, G. ter Reehorst, E.M. v.d. Laan, J.W. v.d. Laan-Doeswijk, P.C.L. Docter, J. ter Kuile, H.W. Leuvelink, H.A. Weber, K. Weber-Sléll, A. Schellingerhout, H.G. van der Schilder en C. Röling;
30. Eigenaren bedrijven Geniedijk: firma Engel, Boitec Holland, C.G. de Ree vof;
31. J.W.P. Oosterwijk.

De opmerkingen worden hieronder weergegeven en voorzien van een antwoord van de gemeente. Daarbij wordt opgemerkt een deel van deze beantwoording niet meer van toepassing is als gevolg van wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

1. P. Buskermolen

1.1 Opmerking

De inspreker wil graag de mogelijkheid hebben om in de toekomst 2 vrijstaande woningen op het perceel naast Kudelstaartseweg 153 te bouwen in plaats van één vrijstaande woning of twee aanéén gebouwde woningen (zie navolgende afbeelding). Het perceel is volgens de inspreker te groot voor één vrijstaande woning. De bouw van twee aanéén gebouwde woningen is voor de inspreker ook geen optie omdat de twee woningen niet gelijktijdig zullen worden gerealiseerd.



Afbeelding: verzoek voorstel
woningen naast
Kudelstaartseweg 153

Antwoord

De bouw van twee vrijstaande woningen op het door inspreker bedoelde perceel is volgens het geldende bestemmingsplan "Kudelstaart 1969" niet mogelijk. In het geldende bestemmingsplan is namelijk bepaald dat op elk bouwperceel met een perceelbreedte van tenminste 25 meter niet meer dan één bedrijfswoning mag worden gebouwd. Op een bouwperceel zijn een dubbel woonhuis (twee aaneengebouwde woningen) dan wel een tweede bedrijfswoning alleen toegestaan na verlening van vrijstelling door Burgemeester en Wethouders. De vrijstelling voor een tweede bedrijfswoning kan worden verleend indien er een vrije ruimte van minimaal 15 meter ter plaatse van de naar de weg gekeerde bouwgrans aanwezig is. Het betreft hier echter geen bouwrecht en daarnaast geldt dat de vrijstelling alleen is bedoeld indien de bouw van een tweede woning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering een bedrijf. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan maakt het nieuwe bestemmingsplan het bijbouwen van een tweede woning op het bouwperceel mogelijk, alleen niet op de manier zoals inspreker wenst. In de Aalsmeerse Gebiedsvisie is aangegeven dat verdichting van het woonlint langs o.a. de Kudelstaartseweg dient te worden tegengegaan. In de in het bestemmingsplan beschreven aanpassing/aanvulling van het artikel 19 WRO beleid is daarom expliciet aangegeven dat de kavelbreedte voor een woning in de lintbebouwing ten minste 25 meter dient te bedragen of 40 meter in het geval dat twee aanéén gebouwde woningen worden gerealiseerd. De bouw van twee vrijstaande woningen op het circa 40 meter brede perceel naast Kudelstaartseweg 153 is in strijd is met het gewenste ruimtelijk beeld. De stelling dat het door inspreker bedoelde perceel te groot is voor één woning kan niet worden gevolgd omdat niet valt in te zien in welk opzicht een perceel te groot kan zijn. Voor wat betreft de opmerking dat de twee gewenste woningen niet gelijktijdig gebouwd zullen worden waardoor het niet mogelijk is om twee aanéén gebouwde woningen te realiseren kan worden gemeld dat twee aanéén gebouwde woningen ook niet gelijktijdig hoeven te worden gerealiseerd.

Er is gelet op het voorstaande geen aanleiding om van het gewenste ruimtelijk beeld af te wijken.

1.2 Opmerking

Inspreker vraagt om de agrarische bestemming van het perceel om te zetten naar een bestemming ten behoeve van woningbouw om zo de bouw van een tweede woning op het perceel mogelijk te maken.

Antwoord

Het door inspreker bedoelde perceel is bestemd ten behoeve van woningbouw. De bouw van een tweede woning is niet toegestaan.

2. G.M. Peters

2.1 Opmerking

Inspreker wijst erop dat voor het perceel Herenweg 27 en het perceel tussen Herenweg 23c en 27 in totaal één bouwperceel op de plankaart is aangegeven. Gepleit wordt om beide percelen als apart bouwperceel aan te geven.

Antwoord

De constatering van de inspreker dat twee aparte percelen als één bouwperceel zijn aangemerkt is juist. Het momenteel onbebouwde perceel tussen Herenweg 23c en 27 heeft echter een breedtemaat van circa 17 meter. In de Aalsmeerse Gebiedsvisie is aangegeven dat verdichting van het woonlint langs o.a. de Herenweg dient te worden tegengegaan. In de in het bestemmingsplan beschreven aanpassing/aanvulling van het artikel 19 WRO beleid is daarom expliciet aangegeven dat de kavelbreedte voor een nieuw te bouwen woning in de lintbebouwing ten minste 25 meter dient te bedragen. Het momenteel onbebouwde perceel tussen Herenweg 23c en 27 voldoet met 17 meter niet aan deze maat. Er worden geen argumenten aangedragen die aanleiding geven om van het gewenste ruimtelijk beeld af te wijken. Het perceel tussen Herenweg 23c en 27 is daarom niet als apart bouwperceel aangegeven.

3. M.H. van Wieringen, gemachtigd namens 5 belanghebbenden

3.1 Opmerking

Insprekers stellen dat in het geldende bestemmingsplan een ruimere woonbestemming is opgenomen ter plaatse van Hoofdweg 200 en het naastgelegen perceel dan thans in het concept-ontwerp bestemmingsplan het geval is. Zij pleiten voor behoud van de bestaande bouwrechten zodat op het perceel naast Hoofdweg 200 een woning kan worden gebouwd. Vanwege de ligging binnen de beperkingzone van het Luchthavenindelingbesluit is door insprekers reeds een verklaring van geen bezwaar ingediend bij de VROM-Inspectie. Deze verklaring is geweigerd, waarna insprekers een bezwaarschrift hebben ingediend tegen de weigering.

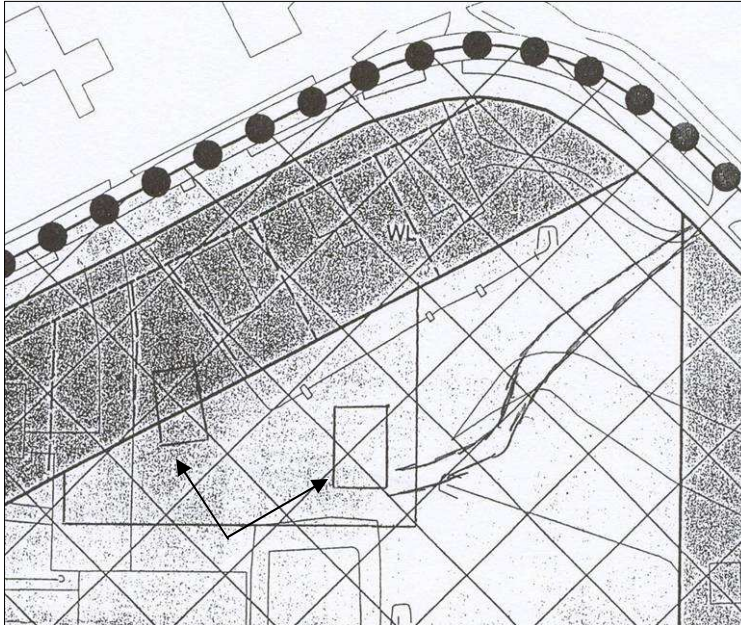
Antwoord

Voor de twee bedoelde percelen langs de Hoofdweg bestaat het geldende bouwrecht uit het bestemmingsplan Bilderdammerlaan en het Luchthavenindelingbesluit. Het nieuwe bestemmingsplan heeft tot doel om het geldende bouwrecht vast te leggen. De constatering dat in het geldende bestemmingsplan een ruimer bestemmingsvlak is opgenomen ter plaatse van Hoofdweg 200 en het naastgelegen perceel is juist. Het bestemmingsvlak is daarom naar aanleiding van de opmerking vergroot conform het geldende bestemmingsplan. Het perceel naast Hoofdweg 200 is daarbij echter niet als apart bouwperceel aangegeven op de plankaart. Volgens het Luchthavenindelingbesluit is de bouw van een extra woning in de beperkingzone namelijk pas mogelijk is nadat de VROM-inspectie een verklaring van geen bezwaar heeft afgegeven. Aangezien een dergelijke verklaring van geen bezwaar (vooralsnog) ontbreekt kan op de plankaart geen apart bouwperceel naast Hoofdweg 200 worden aangegeven omdat het bestemmingsplan anders in strijd is met het Luchthavenindelingbesluit. De plankaart zal alleen worden aangepast indien de verklaring van geen bezwaar door de VROM-inspectie wordt verstrekt voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

4. K. Raadschelders namens gebr. Raadschelders Beheer BV

4.1 Opmerking

Inspreker heeft het verzoek om één woning te bouwen tussen Kudelstaartseweg 135-139 en één woning bij de inrit vanaf de bocht bij Fort Kudelstaart (zie navolgende afbeelding).



Afbeelding: verzoek voorstel woning tussen Kudelstaartseweg 135 en 139 en woning bij bocht naar Fort Kudelstaart

Antwoord

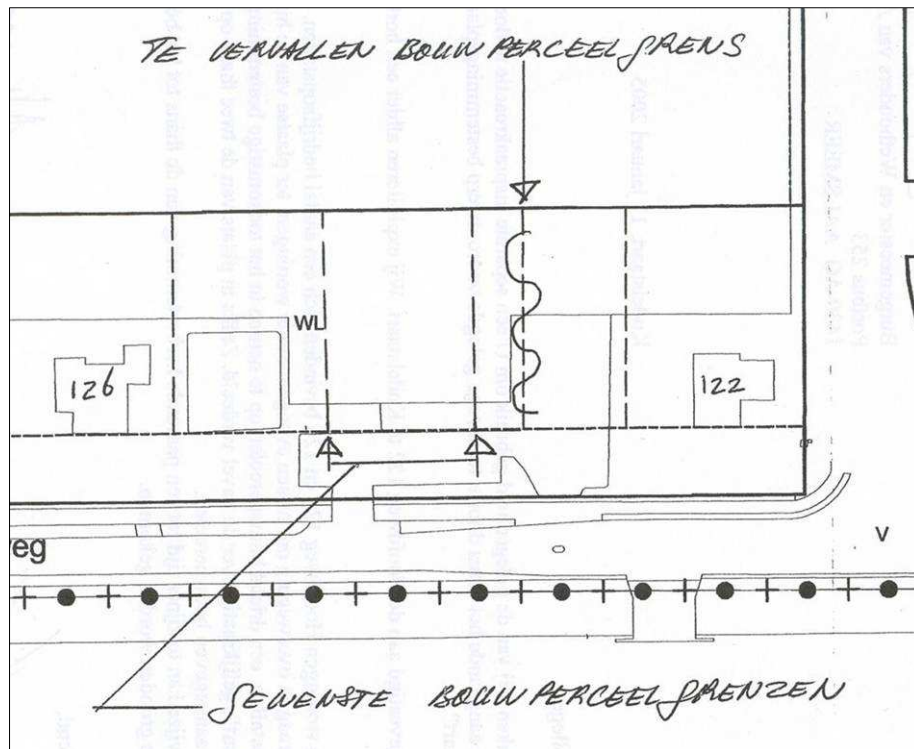
In het geldende bestemmingsplan “Kudelstaart 1969” is de bouw van de voorgestelde woning tussen Kudelstaart 135-139 toegestaan, met dien verstande dat het een agrarische bedrijfswoning betreft. De bouw van de woning bij de inrit vanaf de bocht bij Fort Kudelstaart is niet mogelijk.

Voor lintwegen als de Kudelstaartseweg wordt gestreefd naar een eenduidig stedenbouwkundig beeld zoals verwoord in het vrijstellingsbeleid Artikel 19 WRO. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de ligging nabij een voorgevelrooilijn. De beide door inspreker voorgestelde bouwvlakken voldoen niet aan dit beeld omdat zij ver van de voorgevelrooilijn aan de Kudelstaartseweg liggen en zodoende achter het woonlint komen te liggen. Een dergelijke bebouwing verstoort de typologie van de lintbebouwing.

De opmerking van de inspreker leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Op basis van het bestemmingsplan is op het perceel met kadastraal nummer 3091 de bouw van één woning langs de Kudelstaartseweg toegestaan. Deze woning dient in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd en daarnaast dient een afstand van 3 meter te worden aangehouden tot de zijdelingse perceelgrens.

5. J.G.J. Timmer en W.J.G.M. Timmer**5.1 Opmerking**

Verzocht wordt om drie bouwpercelen met gelijke breedte op te nemen tussen de aan de Hoofdweg gelegen percelen met de nummers 122 en 126. In de huidige versie zijn hier twee ongelijke bouwpercelen aangegeven.



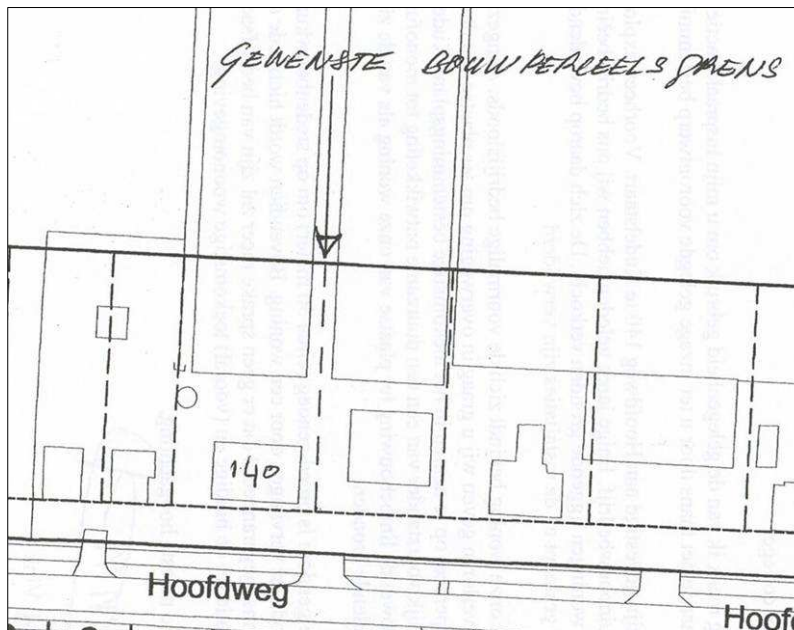
Afbeelding:
verzoek voorstel
woningen
tussen
Hoofdweg 122
en 126

Antwoord

De door inspreker bedoelde percelen zijn gelegen buiten de beperkingzone van het Luchthavenindelingbesluit en binnen de rode contour van het streekplan. De voorgestelde bebouwing is niet toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. De voorgestelde bouwperceelgrenzen komen niet overeen met de feitelijke kadastrale eigendomsgrenzen maar de bouwpercelen zijn minimaal 25 meter breed en voldoen daarmee aan de in dit bestemmingsplan beschreven aanpassing/aanvulling van het vrijstellingsbeleid Artikel 19 WRO. De gemeente kan daarom met het voorstel instemmen. De plankaart is aangepast.

6. H.N.M. Vink**6.1 Opmerking**

Verzocht wordt om het bouwperceel van Hoofdweg 140 te splitsen in twee bouwpercelen. In de bestaande situatie is op het perceel Hoofdweg 140 een woning en een voormalige bedrijfsloods aanwezig. Door het extra bouwperceel zijn volgens inspreker geen bedrijfsactiviteiten meer mogelijk die de huidige en toekomstige woningbouw hinderen.



Afbeelding: verzoek
voorstel woningen
Hoofdweg 140

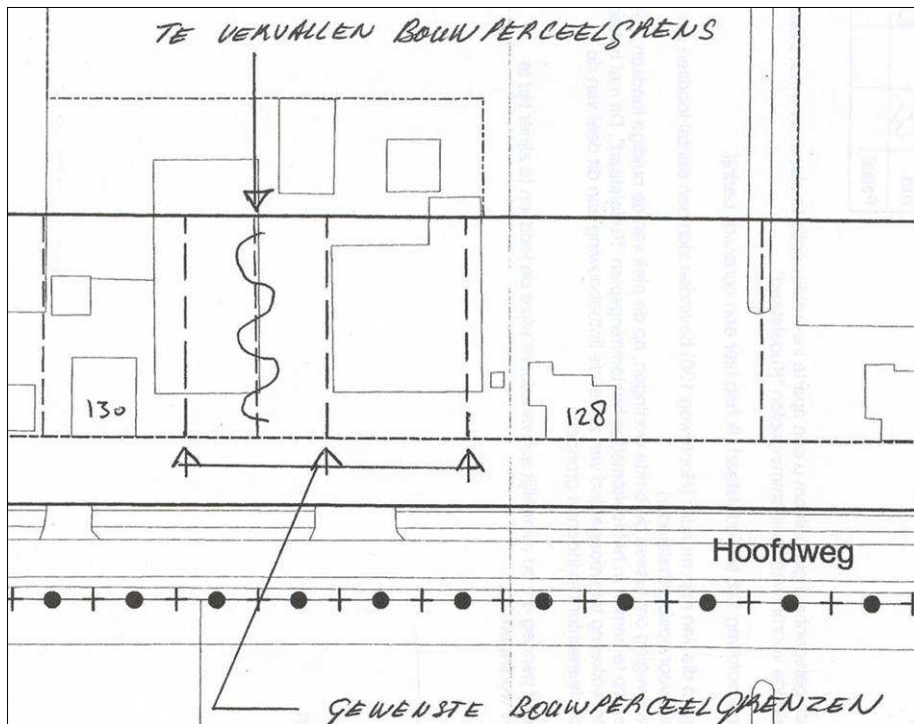
Antwoord

De door inspreker bedoelde percelen zijn gelegen buiten de beperkingzone van het Luchthavenindelingbesluit en binnen de rode contour van het streekplan. De voorgestelde bebouwing is niet toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. De voorgestelde bouwperceelgrenzen komen niet overeen met de feitelijke kadastrale eigendomsgrenzen. De bouwpercelen zijn minimaal 24 meter breed en voldoen daarmee niet aan de in dit bestemmingsplan beschreven aanpassing/aanvulling van het van het vrijstellingsbeleid Artikel 19 WRO. Vanwege de geringe afwijking (1 meter) kan de gemeente met het voorstel instemmen. De plankaart is aangepast.

7. R.A. Groenveld

7.1 Opmerking

Verzocht wordt om twee bouwpercelen op te nemen tussen de aan de Hoofdweg gelegen percelen met de nummers 128 en 130. In de bestaande situatie zijn hier opslagloodsen gevestigd, welke in eigendom zijn van inspreker.



Afbeelding:
verzoek
voorstel
woningen
tussen
Hoofdweg 128
en 130

Antwoord

De door inspreker bedoelde percelen zijn gelegen buiten de beperkingzone van het Luchthavenindelingbesluit en binnen de rode contour van het streekplan. De voorgestelde bebouwing is niet toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. De voorgestelde bouwperceelgrenzen komen niet overeen met de feitelijke kadastrale eigendomsgrenzen maar de bouwpercelen zijn minimaal 25 meter breed en voldoen daarmee aan de in dit bestemmingsplan beschreven aanpassing/aanvulling van het vrijstellingsbeleid Artikel 19 WRO. De gemeente kan daarom met het voorstel instemmen. De plankaart is aangepast.

7.2 Opmerking

Gepleit wordt om de bestemming "Glastuinbouw" (AG) voor de locatie Kudelstaart Zuidoost (tussen Schoutweg en Hoofdweg) te wijzigen in een woonbestemming aangezien de locatie in zowel het provinciaal als gemeentelijk beleid is aangewezen als woningbouwlocatie. Inspreker wenst duidelijkheid over de termijn waarop nieuwbouw is gepland.

Antwoord

De constatering dat de bedoelde locatie in het overheidsbeleid is aangewezen als woningbouwlocatie klopt. De gemeente heeft ook het voornemen om de locatie in de toekomst om te zetten naar woningbouw. Deze ontwikkeling is voorzien in de periode na 2010. De verwachting is dat de woningen niet binnen de bestemmingsplanhorizon (10 jaar) worden gerealiseerd waardoor realisatie dus niet zeker is gesteld. Derhalve is het gebied bestemd conform het huidige gebruik.

8. J.P. Verweij en A.M. Kempkes-Verweij namens Fysiotherapeutisch Instituut Kudelstaart/Aalsmeer

8.1 Opmerking

Verzocht wordt om de in het concept-ontwerp bestemmingsplan aangegeven maximale bouwhoogte voor het pand Kudelstaartseweg 243 te verhogen tot de toegestane bouwhoogte uit het geldende bestemmingsplan. Dit om eventuele toekomstige uitbreiding van de maatschappelijke voorziening mogelijk te maken.

Antwoord

Het geldende bestemmingsplan "Kudelstaart 1969" gaat voor de percelen Kudelstaartseweg 243, 245 en 247 uit van een maximale bouwhoogte van 20 meter een maximum bebouwingspercentage van 60% van het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Deze toegestane bouwhoogte van 20 meter is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet meer wenselijk omdat de huidige bouwhoogte van het schip van de naastgelegen kerk circa 15 meter bedraagt. Een gebouw met een hogere bouwhoogte direct naast de kerk verstoort het silhouet van het dorp. De maximale bouwhoogte is voor het perceel Kudelstaartseweg 243 daarom niet teruggebracht tot de maximale bouwhoogte uit het geldende bestemmingsplan. In plaats daarvan is de maximum bouwhoogte op 12 meter gesteld en de maximum goothoogte op 9 meter. Een eventuele toekomstige uitbreiding van de maatschappelijke voorziening wordt zodoende mogelijk gemaakt.

8.2 Opmerking

Insprekers wijzen erop dat de in het concept-ontwerp bestemmingsplan aangegeven maximale bouwhoogte lager is dan de werkelijke bouwhoogte.

Antwoord

De constatering van de insprekers dat de maximale bouwhoogte in het concept-ontwerp bestemmingsplan niet overeenkomt met de werkelijke bouwhoogte is juist. In het ontwerp van het bestemmingsplan is de maximum bouwhoogte daarom aangepast.

9. H.J. Kort

9.1 Opmerking

Gepleit wordt om de maximale bouwhoogte voor het bouwvlak achter Hoofdweg 194 te verhogen tot 10 meter, overeenkomstig de maximale bouwhoogte van het bouwvlak achter Hoofdweg 168-178. Inspreker wenst gelijke rechten als de burens.

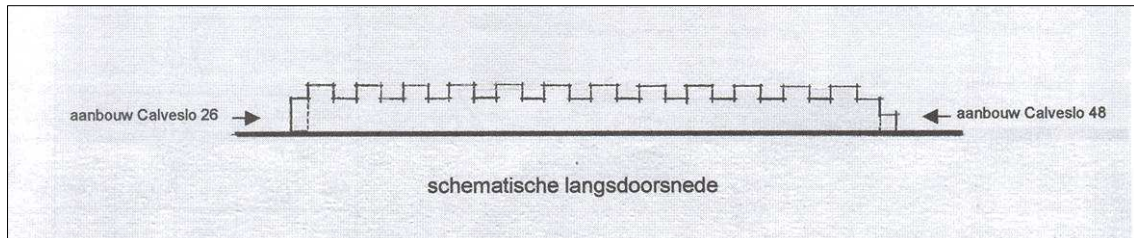
Antwoord

In het geldende bestemmingsplan geldt voor het bouwvlak achter Hoofdweg 194 en het bouwvlak achter Hoofdweg 168-178 dezelfde bouwhoogte: een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum nokhoogte van 9 meter. Een maximum bouwhoogte van 10 meter zou een verruiming van het geldend bouwrecht betekenen maar hiervoor is geen aanleiding. De maximum bouwhoogte voor het bouwvlak achter Hoofdweg 168-178 is daarom naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast overeenkomstig het bestaande recht.

10. P. Lub

10.1 Opmerking

Inspreker pleit uit esthetisch oogpunt voor het toestaan van een zijuitbouw met een hoogte van 6 meter bij de woning Calveslo 26. Volgens inspreker ontstaat op die manier een getrapt gevelbeeld en wordt voorkomen dat het verschil tussen de uitbouw en de dakopbouw twee verdiepingen bedraagt (zie navolgende afbeelding).



Afbeelding: voorstelverzoek zijuitbouw Calveslo 26

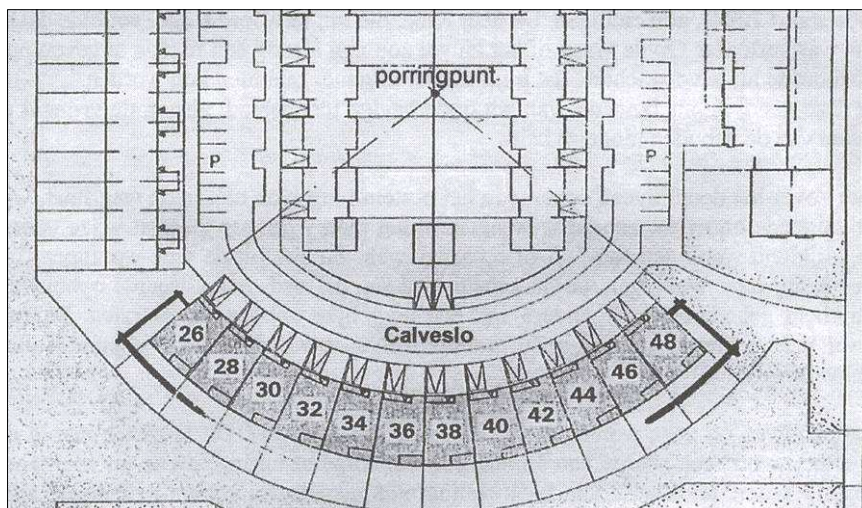
Antwoord

De oorspronkelijke architectuur gaat uit van een hoogteval van 2 à 3 lagen. Het artikel 19 lid 3 WRO beleid heeft een verruiming van het woongenot tot doel, als afwijking van het bestaande bouwrecht, en is niet bedoeld voor esthetica. Hiervoor is welstand bepalend.

De éénlaagse zijuitbouw bij de woning Calveslo 26 is via de Woningwet en het artikel 19 lid 3 WRO beleid toegestaan. De voorgestelde hoogte voor de zijuitbouw wijkt zowel af van de Woningwet als het bepaalde in het artikel 19 lid 3 WRO beleid van de gemeente en is daarom niet wenselijk.

10.2 Opmerking

Inspreker pleit uit esthetisch oogpunt voor het aanpassen van de lijn van de buitenmuur van de zijgevels. Volgens inspreker zouden de zijgevels niet evenwijdig aan de zijgevel van het hoofdgebouw moeten lopen maar naar het porringpunt (zie navolgende afbeelding).



Afbeelding: voorstel verzoek zijgevel van de zijuitbouwen Calveslo 26 en 48

Antwoord

De voorgestelde aanpassing is niet bezwaarlijk. Naar aanleiding van de opmerking van de inspreker is de plankaart aangepast.

11. A. de Vos

11.1 Opmerking

Inspreker heeft bezwaar tegen de bestemming "Tuinen 1" (T1) voor het gebied bij de zijgevel van de Anne Frankstraat 1 aangezien het gebied in het huidige bestemmingsplan en de koopakte is aangemerkt als groenvoorziening. Inspreker wijst erop dat deze groenvoorziening middels een artikel 19 WRO procedure zou kunnen worden omgezet naar een bouwlocatie. Aangezien in het concept-ontwerp bestemmingsplan uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. acht inspreker deze bepaling in het concept-ontwerp bestemmingsplan een bestemmingsinperking van de gronden.

Antwoord

De door inspreker bedoelde gronden zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd als groenvoorziening. Voor gronden met deze bestemming geldt dat uitsluitend het gebruik als gazon en beplanting is toegestaan. Bouwwerken ten behoeve van het onderhoud zijn daarbij eveneens toegestaan. Het omzetten van de groenstrook naar een bouwlocatie is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Het concept-ontwerp bestemmingsplan is derhalve geen inperking. De door inspreker bedoelde vrijstellingsprocedure zou kunnen worden gevoerd op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze procedure staat echter los van het geldende of het nieuwe bestemmingsplan. Aan het verzoek van inspreker wordt geen gehoor gegeven.

11.2 Opmerking

Gepleit wordt voor een ruimere bouwregeling in de wijk Proosdij. Inspreker wijst erop dat in de welstandsnota is aangegeven dat het beleid voor dit gebied is gericht op terughoudend beleid en beheer, terwijl voor het gebied Zuiderpark wel ruimte is gecreëerd. Inspreker is van mening dat dit een niet correcte inperking van bouwrechten is en een gebrek aan visie omdat de gemeente volgens inspreker moet zorgen voor deregulering en verruiming van het toetsingskader.

Antwoord

Zowel het gebied Proosdij als het gebied Zuiderpark is bestemd conform de bestaande situatie. In beide gebieden is extra ruimte geboden voor het uitbouwen van de begane grondlaag en het realiseren van een dakkapel. Deze regeling is ruimer dan de regeling in het geldende bestemmingsplan. De door inspreker bedoelde verruiming van het toetsingskader is derhalve reeds toegepast. Een verdere verruiming van de bouw mogelijkheden wordt niet wenselijk geacht.

11.3 Opmerking

Uit de inspraakreactie komt het beeld naar voren dat de inspreker aan de zijgevel een uitbouw wil kunnen realiseren, net als Anne Frankstraat 7, met als argument dat het bouwblok daardoor symmetrisch/ritmisch opgebouwd blijft.

Antwoord

Het nieuwe bestemmingsplan is een weergave van de Woningwet en het artikel 19 lid 3 WRO beleid. De Woningwet geeft aan dat geen zijuitbouw is toegestaan indien de zijgevel van de woning is gelegen aan de openbare weg. Het perceel Anne Frankstraat 1 is gelegen op een straathoek, Anne Frankstraat 7 niet. Een uitbouw op de kop van Anne Frankstraat 1 heeft daardoor een grotere impact op de openbare ruimte en leidt tot een rommeliger straatbeeld dan een zijuitbouw bij Anne Frankstraat 7. Het verzoek van inspreker wordt daarom niet ingewilligd.

11.4 Opmerking

Gepleit wordt om voorgevelrooilijnen te regelen binnen de bestemming "Woondoeleinden" (W). Op die manier zijn volgens inspreker de randvoorwaarden voor burgers bekend en is tevens duidelijk wat men als voorgevel dient aan te merken.

Antwoord

De huidige bebouwing in de wijk Proosdij is bestemd conform de bestaande situatie. De voorgevelrooilijn valt daardoor samen met de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens. Er is geen planologische aanleiding om de voorgevelrooilijn expliciet te regelen aangezien de voorgevelrooilijn bij eventuele nieuwbouw binnen het bestemmingsvlak dient te worden gerealiseerd. Overigens is er geen aanleiding te veronderstellen dat de bestaande bebouwing wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

**12. J.J. Straathof en P. Straathof-Schuitemaker
Dezelfde inspraakreactie is ingediend door A.N. Straathof****12.1 Opmerking**

Insprekers maken bezwaar tegen de bebouwingsregeling voor de woningen aan de Herenweg 31-41. In het bestemmingsplan is volgens insprekers bepaald dat nieuwbouw bovenop de dijk moet worden gerealiseerd in plaats van op de huidige locatie onderaan de dijk.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking van insprekers is de plankaart aangepast. Alleen de woningen Herenweg 37a en 39 zijn wegens een concreet bouwplan en wegens de bestaande situatie toegestaan bovenaan de dijk. De overige woningen zijn alleen toegestaan onderaan de dijk.

12.2 Opmerking

De insprekers vinden dat door de voorgestelde regeling voor de percelen Herenweg 31-41 het uitzicht en de privacy van de bestaande woningen onderaan de dijk wordt ontnomen indien één of meerdere woningen bovenop de dijk worden gebouwd.

Antwoord

Zie onder 12.1.

12.3 Opmerking

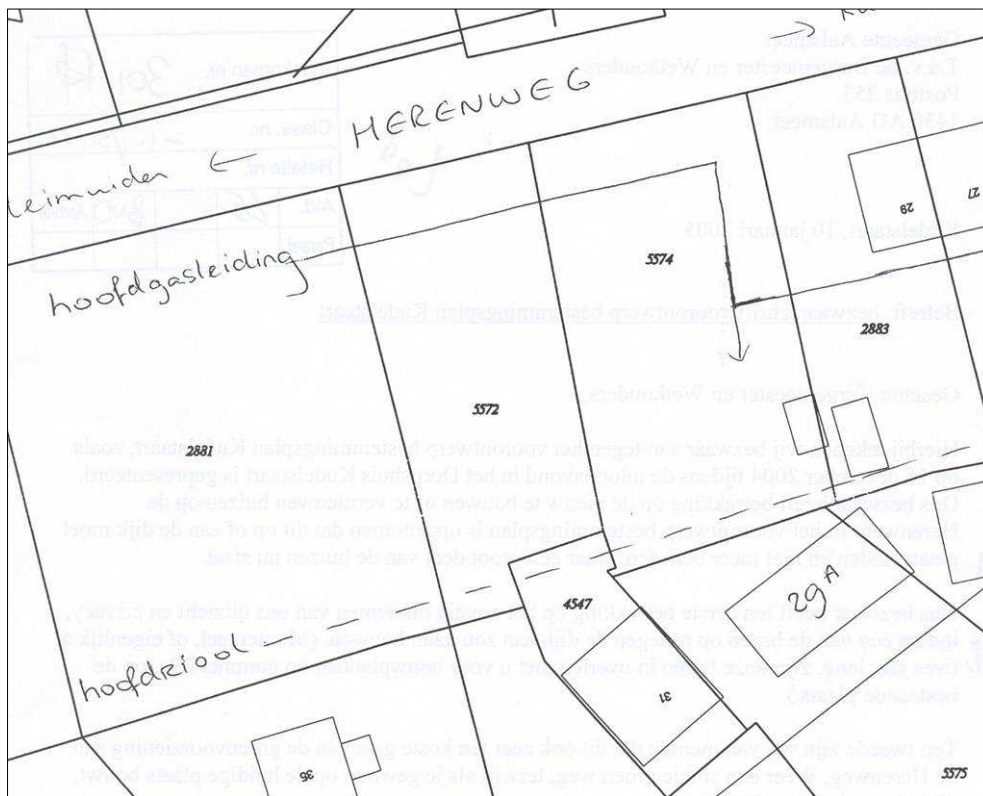
Gepleit wordt voor behoud van de groenstrook langs de Herenweg. Door de voorgestelde regeling voor de woningen aan de Herenweg 31-41 gaat deze groenstrook volgens de insprekers verloren indien de woningen bovenop de dijk worden gebouwd.

Antwoord

Zie onder 12.1.

12.4 Opmerking

Insprekers geven aan de bouw van een woning bovenop de dijk bij de kavels Herenweg 29a en 31 zeer moeilijk is vanwege het aanwezige tracé van de hoofdriolering en de hoofdgasleiding.



Afbeelding: ligging hoofdgasleiding en hoofdrisool langs de Herenweg

Antwoord

Zie onder 12.1.

13. B.C.E. Straathof

13.1 Opmerking

Insprekers maken bezwaar tegen de bebouwingsregeling voor de woningen aan de Herenweg 31-41. In het bestemmingsplan is volgens insprekers bepaald dat nieuwbouw bovenop de dijk moet worden gerealiseerd in plaats van op de huidige locatie.

Antwoord

Zie onder 12.1.

13.2 Opmerking

In het kader van de bouwaanvraag is voor de nieuw te bouwen woning op het perceel Herenweg 29a reeds overleg gaande over de precieze locatie van de woning. De door de gemeente gewenste locatie bevindt zich ten opzichte van de huidige situatie meer naar boven, richting de dijk. Inspreker voert aan dat deze locatie uitzichtbeperkingen voor de woning Herenweg 31 en uitzichtbeperkingen vanuit de nieuwe woning oplevert. Bovendien zou de locatie volgens de inspreker niet passen in het landelijk geheel en zou de afstand tussen de nieuw te bouwen woning, de persgasleiding en de rioolhoofdleiding te klein zijn.

Antwoord

Zie onder 12.1.

14. A.M. Kempkes-Verweij**14.1 Opmerking**

Gepleit wordt voor het behoud van de basisscholen op de huidige locatie bij het winkelcentrum. De inspreker vindt dat er op deze locatie voldoende uitbreidingsmogelijkheden zijn, dat de locatie goed bereikbaar is en dat de locatie gunstig is gelegen ten opzichte van de winkels. Bovendien zou de vestiging van basisscholen in het gebied Kudelstaartseweg-Mijnsherenweg-Madame Curiestraat leiden tot een toename van lawaai en extra verkeer in dat gebied.

Antwoord

Het bestemmingsplan voorziet in de verplaatsing van twee basisscholen naar de locatie Kudelstaart Rietlanden. Op die manier worden de onderwijsvoorzieningen in Kudelstaart meer over de kern verspreid waardoor de verkeersbelasting niet meer op één locatie is geconcentreerd. De basisscholen zullen bij vestiging in de Rietlanden bij een deel van de doelgroep gevestigd zijn.

De locatie waar de scholen zijn toegestaan is aangegeven op de plankaart door middel van de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" (M). Uit verkeersonderzoek is gebleken dat de vestiging van deze scholen niet leidt tot problemen in de verkeerscapaciteit van de omliggende wegen. Het verkeer van en naar de scholen heeft geen merkbare geluidstoename tot gevolg.

14.2 Opmerking

Inspreker vraagt zich af waarom de gemeente seniorenwoningen ter plaatse van het huidige scholencluster wil realiseren. Volgens inspreker is het gebied Kudelstaart Rietlanden geschikter voor seniorenwoningen omdat daar enkele maatschappelijke voorzieningen in de buurt aanwezig zijn.

Antwoord

Voor een deel van de gronden ter plaatse van het scholencluster is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid (na een procedure) zijn woningen en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. De locatie van het huidige scholencluster is gunstig gelegen ten opzichte van de winkels en het openbaar vervoer. Daardoor is de locatie geschikt voor seniorenwoningen. Een andere invulling dan seniorenwoningen is volgens dit bestemmingsplan echter ook mogelijk, namelijk woningen en/of maatschappelijke voorzieningen.

14.3 Opmerking

Inspreker vraagt of het voor de huidige bewoners mogelijk is om een strook grond achter de bestaande woningen te kopen of anders een bufferstrook tussen de bestaande en nieuw te bouwen woningen te realiseren.

Antwoord

De gronden in het gebied zijn niet in eigendom van de gemeente. Het kopen van een strook grond achter de bestaande woningen valt buiten de strekking van een bestemmingsplan.

15. Peter de Hartog namens fa. De Hartog & Maarssen**15.1 Opmerking**

Inspreker vraagt op welke afstand de geplande woningbouw in Kudelstaart Rietlanden komt ten opzichte van bestaande bedrijven. Dit in verband met de milieu- en hinderwetvergunningen van de bedrijven.

Antwoord

Inmiddels is de planvorming voor Kudelstaart Rietlanden bekend. Op de plankaart is vastgelegd waar de bebouwing komt. Bij de planvorming is rekening gehouden met de milieu- en hinderwetgevingen.

15.2 Opmerking

Vanwege de bouwplannen in Kudelstaart Rietlanden ziet de inspreker zich onverwachts genoodzaakt om de gehele achtergevel van het bedrijf te vernieuwen. Dit in verband met het afbreken van de achtergelegen kwekerij.

Antwoord

Het afbreken van de kwekerij komt niet voort uit het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan heeft geen betrekking op de sloop van een gebouw of bouwwerk.

15.3 Opmerking

Inspreker maakt zich zorgen over de geplande ontsluitingsweg naast het perceel Madame Curiestraat 5. Het is niet duidelijk waar de zorg uit bestaat.

Antwoord

De ontsluitingsweg is voorzien tussen de percelen Madame Curiestraat 7 en 9. Voor de ontsluitingsweg is in principe een ruimte van circa 13 meter beschikbaar.

16. M.J. Bader16.1 Opmerking

Inspreker verzoekt om het perceel Mijnsherenweg 44 te bestemmen als "Woondoeleinden Lintbebouwing" in plaats van "Uit te werken woondoeleinden 1". Het perceel is volgens inspreker vergelijkbaar met de overige lintbebouwing.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking van inspreker is de plankaart aangepast zodat het door inspreker bedoelde perceel is bestemd als "Woondoeleinden Lintbebouwing" (WL).

17. R. de Hartog17.1 Opmerking

Inspreker maakt bezwaar tegen de voorgenomen bouw van een school en de aanleg van een ontsluitingsweg naast en achter het perceel Madame Curiestraat 5. Dit in verband met geluidsoverlast, verkeersoverlast, parkeeroverlast en sociale onveiligheid.

Antwoord

De locatie waar de scholen zijn toegestaan is naar aanleiding van de inspraakreacties aangegeven op de plankaart door middel van de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" (M). Uit verkeersonderzoek is gebleken dat de vestiging van deze scholen niet leidt tot problemen in de verkeerscapaciteit van de omliggende wegen. Het verkeer van en naar de scholen heeft geen merkbare geluidstoename tot gevolg. Voor de scholen zullen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De ontsluitingsweg is voorzien tussen de percelen Madame Curiestraat 7 en 9. Voor de ontsluitingsweg is in principe een ruimte van circa 13 meter beschikbaar.

18. V. Boerma-Smit en R. Boerma**18.1 Opmerking**

Insprekers maken bezwaar tegen de mogelijke vestiging van één of twee basisscholen ter hoogte van de Kudelstaartseweg 189. In de eerdere planvorming was volgens insprekers alleen sprake van eengezinswoningen. Aan de hand van deze informatie hebben de insprekers hun huidige woning gekocht.

Antwoord

Er zijn geen eerdere plannen geweest waaraan rechten of verwachtingen mogen worden ontleend, behalve het geldende bestemmingsplan, het streekplan en de Aalsmeerse Gebiedsvisie.

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de verplaatsing van 2 basisscholen naar de toekomstige woonwijken. Op die manier worden de onderwijsvoorzieningen in Kudelstaart meer over de kern verspreid. De locatie waar de scholen zijn toegestaan is aangegeven op de plankaart door middel van de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” (M). Uit verkeersonderzoek is gebleken dat de vestiging van de scholen niet leidt tot problemen in de verkeerscapaciteit van de omliggende wegen. Het verkeer van en naar de scholen heeft geen merkbare geluidstoename tot gevolg.

18.2 Opmerking

Insprekers vinden een ruimtelijk accent van maximaal 6 bouwlagen met een maximum bouwhoogte van 20 meter in het gebied Kudelstaart Rietlanden veel te hoog en bovendien in strijd met de eerdere planvorming.

Antwoord

De bebouwing in het gebied dient zich te voegen in de bestaande ruimtelijke structuur van Kudelstaart. De bouwhoogten in Kudelstaart Rietlanden zullen daarom vergelijkbaar zijn met die in de bestaande kern en recente nieuwbouwbuurt. Strategische punten zullen echter door middel van een ruimtelijk accent worden benadrukt. Om een ruimtelijke accent goed tot uiting te laten komen is een hogere bouwhoogte van maximaal 20 meter aanvaardbaar. De locatie waar het hoogteaccent is toegestaan is naar aanleiding van de inspraakreacties aangegeven op de plankaart. Het gebouw bevindt zich op ruime afstand van bestaande bebouwing en leidt daardoor niet tot nadelige effecten voor bestaande bewoners.

18.3 Opmerking

Insprekers maken bezwaar tegen de vrijstellingsmogelijkheid om de maximale bouwhoogten met maximaal 6 meter te overschrijden ten behoeve van o.a. lift- en trappenhuisen.

Antwoord

Een vrijstellingsmogelijkheid is zeer gebruikelijk bij een bestemmingsplan en bedoeld om ondergeschikte onderdelen van een gebouw mogelijk te maken. De bedoelde bepaling is geen bouwrecht en zal pas kunnen worden toegepast na verlening van vrijstelling. Bij het verlenen van de vrijstelling zal de betreffende situatie worden beoordeeld. Naar aanleiding van de opmerking van inspreker is de vrijstellingsmogelijkheid om de maximum bouwhoogte te overschrijden beperkt tot 3 meter aangezien moderne liftopbouwen binnen deze maat realiseerbaar zijn.

18.4 Opmerking

Gevraagd wordt of de vrijstellingsmogelijkheid voor een mast van ten hoogste 15 meter alleen geldt voor gronden met de bestemming “Nutsdoeleinden” (ND).

Antwoord

De vrijstellingsmogelijkheid voor een mast van ten hoogste 15 meter geldt alleen voor gronden met de bestemming "Nutsdoeleinden" (ND).

18.5 Opmerking

Insprekers maken bezwaar tegen de vrijstellingsmogelijkheid om de bebouwingsgrenzen of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van balkons en bordessen. Zij wensen geen balkon over hun tuin.

Antwoord

Het overschrijden van bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen ten behoeve van een balkon boven een bestaande tuin is feitelijk niet mogelijk in verband met de huidige eigendomsgrenzen en het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van het bouwen binnen 2 meter langs erfgronden. Bovendien is inmiddels op de plankaart vastgelegd waar de nieuwe bebouwing wordt gebouwd. De nieuwe bebouwing is op enige afstand van de erfgronden van de bestaande bebouwing gesitueerd.

18.6 Opmerking

Insprekers verzoeken om opheldering betreffende de toekomstige invulling van de huidige inrit tussen de Kudelstaartseweg 181 en 185. Deze inrit is momenteel in gebruik als overpad naar parkeerplaatsen.

Antwoord

In het bestemmingsplan is de huidige inrit bestemd als "Woondoeleinden Lintbebouwing". Daardoor kan het perceel worden bebouwd met een vrijstaande woning. Deze woning zal op maximaal 5 meter achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd.

18.7 Opmerking

Insprekers wijzen erop dat de bestemmingsgrens niet overeenkomt met de grens van het perceel Kudelstaartseweg 189.

Antwoord

De bestemmingsgrens is gebaseerd op het geldende bestemmingsplan. De feitelijke perceelgrenzen zijn daarvoor niet relevant. De bestemmingsgrens doet echter geen afbreuk aan het eigendomsrecht. De grond die is bestemd als "Tuinen 2" kan worden blijven gebruikt ten behoeve van de woning. Binnen deze bestemming zijn bijgebouwen toegestaan.

18.8 Opmerking

Insprekers wijzen erop dat de Kudelstaartseweg tussen de Madame Curiestraat en de Bachlaan geen 30 km/u weg is.

Antwoord

De opmerking is juist. De toelichting is naar aanleiding van de opmerking van insprekers aangepast.

19. K. van der Maesen19.1 Opmerking

Inspreker vindt het hoogteaccent van maximaal 6 bouwlagen in het gebied Kudelstaart Rietlanden niet wenselijk. De inspreker geeft aan dat deze hoogte afwijkt

van de hoogte van de huidige kassen en de huidige woningen aan de Madame Curiestraat. Inspreker vreest voor schaduwwerking en verlies van privacy.

Antwoord

De bebouwing in Kudelstaart Rietlanden dient zich te voegen in de bestaande ruimtelijke structuur van Kudelstaart. De bouwhoogten in Kudelstaart Rietlanden zullen daarom vergelijkbaar zijn met die in de bestaande kern en recente nieuwbouwbuurt. Strategische punten zullen echter door middel van een ruimtelijk accent worden benadrukt. Om een ruimtelijke accent goed tot uiting te laten komen is een hogere bouwhoogte van maximaal 20 meter aanvaardbaar. De locatie waar het hoogteaccent is toegestaan op de plankaart is naar aanleiding van de inspraakreacties vastgelegd waar het hoogteaccent zal worden gerealiseerd. Het gebouw bevindt zich op ruime afstand van bestaande bebouwing en leidt daardoor niet tot nadelige effecten voor bestaande bewoners.

19.2 Opmerking

Inspreker vreest voor een toename van geluid indien een onderwijsvoorziening in Kudelstaart Rietlanden wordt gerealiseerd.

Antwoord

De locatie waar de scholen zijn toegestaan is aangegeven op de plankaart door middel van de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" (M). Uit verkeersonderzoek is gebleken dat de vestiging van deze scholen niet leidt tot problemen in de verkeerscapaciteit van de omliggende wegen. Het verkeer van en naar de scholen heeft geen merkbare geluidstoename tot gevolg.

20. D. te Winkel en S.H. Platalla

20.1 Opmerking

Insprekers maken bezwaar tegen de bestemming "Uit te werken Woondoeleinden 1" (UW1) voor Kudelstaart Rietlanden. Zij vrezen een toename van verkeer omdat de Mijnsheerenweg volgens hen al een capaciteitsprobleem kent. De insprekers verwachten dat het woonverkeer van en naar de A4 en Hoofddorp via de Madame Curiestraat en de Kudelstaartseweg zal rijden. Een dergelijke ontwikkeling achten de insprekers in strijd met het Aalsmeerse beleid om de Westeinderroute verkeersluw te maken.

Antwoord

Inmiddels is onderzoek verricht naar het verkeer in de toekomst, rekening houdend met de ruimtelijke ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Uit het onderzoek blijkt dat de toekomstige verkeersafwikkeling, welke mede een gevolg zal zijn van de realisatie van de wijk Kudelstaart Rietlanden, kan worden afgewikkeld op de bestaande wegen. Alleen bij de kruisingen van de Legmeerdijk zullen problemen met de verkeersafwikkeling ontstaan. Daarom zullen er een aantal verkeersmaatregelen worden genomen om het verkeer op de kruispunten beter te kunnen afwikkelen, zoals extra voorsorteerstroken realiseren om de capaciteit van de kruispunten met de Legmeerdijk uit te breiden.

21. M.J te Winkel
Dezelfde inspraakreactie is ingediend door A.C.W. te Winkel-Wijnands

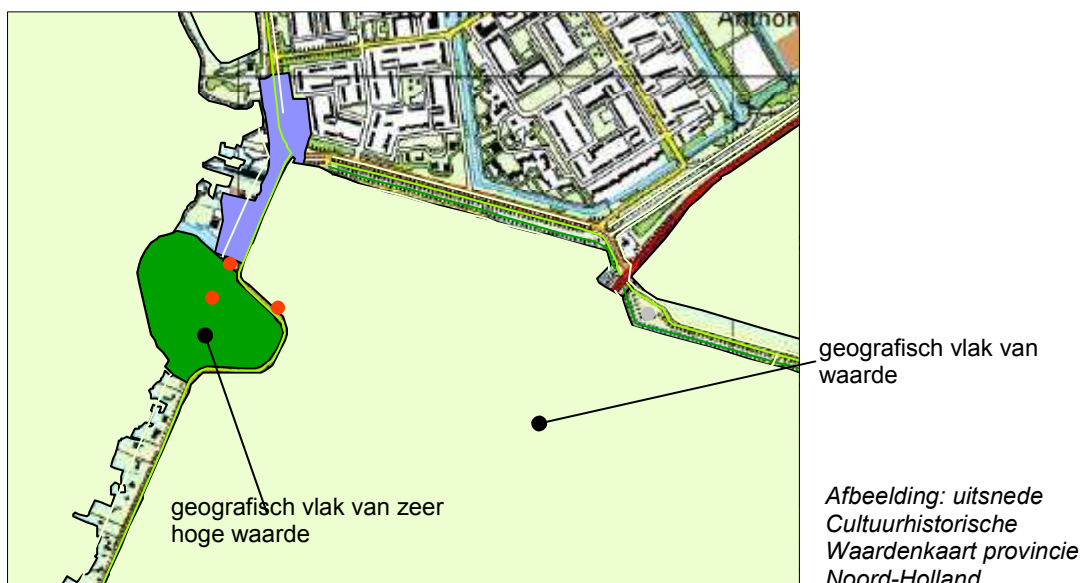
21.1 Opmerking

Insprekers maken bezwaar tegen de bestemming “Glastuinbouw” (AG) voor het gebied tussen de Kudelstaartseweg en de Geniedijk. Het gebied maakt volgens insprekers onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam (werelderfgoed).

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan “Kudelstaart 1969” is het door insprekers bedoelde gebied bestemd als agrarisch gebied, waarbij de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen en kassen reeds is toegestaan. In het streekplan en de Aalsmeerse Gebiedsvisie is het bedoelde gebied daarnaast aangewezen als glastuinbouwgebied. Het geldende bouwrecht en het beleidsvoornemen zijn vertaald in het nieuwe bestemmingsplan.

De Stelling van Amsterdam bestaat uit forten, de verbindingswegen tussen deze forten en het ingenieuze stelsel van dijken, dammen, sluizen en gemalen om de buitengebieden onder water te zetten (inundaties). De buitengebieden zijn allemaal lager gelegen droogmakerijen. Ook de Zuider Legmeer Polder is een droogmakerij die bij gevaar onder water zou worden gezet. De Zuider Legmeer Polder is inmiddels voor een groot deel bebouwd met woningen en kassen. De droogmakerij is daardoor niet meer direct herkenbaar als inundatiegebied. De Zuider Legmeer Polder is door het Rijk noch de provincie als te beschermen element van de Stelling van Amsterdam aangemerkt, met uitzondering van de dijken. Dit is vertaald naar de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland, welke ter bescherming van de cultuurhistorie is opgesteld en als toetsingskader voor bestemmingsplannen geldt. Op deze kaart is de waarde van alle cultuurhistorische elementen aangegeven. Het gebied direct rond het fort is aangemerkt als een vlak van zeer hoge waarde en het fort, de fortwachterswoning, de bergloods en de sluis zijn aangemerkt als bouwkundig element van zeer hoge waarde. Het gebied tussen de Kudelstaartseweg en de Geniedijk heeft volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart waarde. Deze gradatie wordt echter aan alle gebieden buiten de steden en dorpen in de provincie toegekend en is dus niet gekoppeld aan de Stelling van Amsterdam. Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het bebouwen van het gebied geen afbreuk doet aan de Stelling van Amsterdam.



21.2 Opmerking

Insprekers vinden dat passanten en omwonenden na bebouwing van het gebied het onderdeel van de Stelling van Amsterdam niet meer kunnen herkennen.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan “Kudelstaart 1969” is het door insprekers bedoelde gebied bestemd als agrarisch gebied, waarbij de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen en kassen reeds is toegestaan. De provincie en de gemeente kiezen er voor om binnen de gemeente voldoende ruimte te bieden aan moderne glastuinbouw. In de glastuinbouw is behoefte aan schaalvergroting en het toepassen van technologische vernieuwingen. Dergelijke veranderingen zijn niet mogelijk in een groot deel van de bestaande glastuinbouwgebieden. Het gebied ten noordoosten van de kern Kudelstaart biedt wel ruimte voor deze modernisering. Daarnaast is het gebied gelegen binnen de zogenaamde rode contour uit het streekplan. Een dergelijke contour geeft aan waar stedelijke functies en glastuinbouw zijn toegestaan. Deze functies zijn niet toegestaan buiten de rode contour. In het streekplan en de Aalsmeerse Gebiedsvisie is het gebied aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied. Dit beleidsstreven is vertaald in dit bestemmingsplan. Door de toegestane bebouwing wordt de Stelling van Amsterdam niet aangetast.

21.3 Opmerking

Gesteld wordt dat enerzijds veel geld wordt besteed aan de Stelling van Amsterdam in de vorm van de restauratie van de sluis en ontvangkom terwijl anderzijds een onderdeel van de Stelling van Amsterdam wordt vernietigd in de vorm van het toestaan van bebouwing in het gebied tussen de Kudelstaartseweg en de Geniedijk.

Antwoord

Zie antwoord onder 21.1 en 21.2

21.4 Opmerking

Gesteld wordt dat de voorgestelde bouwhoogte van 11 meter voor de kassen in het glastuinbouwgebied boven de overige bebouwing uittorent.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan “Kudelstaart 1969” is het door insprekers bedoelde gebied bestemd als agrarisch gebied, waarbij de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen en kassen reeds is toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 8 meter. In verband met de gewenste maatvoering voor moderne kassen is de bouwhoogte voor kassen in het nieuwe bestemmingsplan op maximaal 11 meter gesteld. Voor de lintbebouwing geldt volgens het nieuwe bestemmingsplan een maximum bouwhoogte van 9 meter. Het grootste deel van de lintbebouwing is daarbij gebouwd op een waterkering. Het maaiveld ter plaatse van de lintbebouwing ligt daardoor zeker 2 meter hoger dan het maaiveld ter plaatse van de toekomstige kassen. De vrees dat de kassen boven de overige bebouwing uittorent is daardoor niet gerechtvaardigd.

21.5 Opmerking

Gesteld wordt dat de gemeente het toegestane agrarische gebruik van de kassen niet kan controleren. Insprekers vrezen dat de kassen gebruikt zullen worden voor niet-agrarische doeleinden zoals volgens hen thans het geval is bij enkele kassen aan de Mijnsheerenweg. Volgens insprekers kan de gemeente ook het toegestane gebruik van de gronden en bebouwing in de nieuwe woonwijk Kudelstaart Rietlanden niet controleren.

Antwoord

Een ander gebruik van de gronden dan is aangegeven in het bestemmingsplan is niet toegestaan. Door middel van handhaving zal hierop worden toegezien. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat handhaving niet mogelijk zou zijn en het nieuwe bestemmingsplan werpt geen belemmeringen op voor handhaving. Het al dan niet kunnen handhaven valt verder buiten de strekking van dit bestemmingsplan.

21.6 Opmerking

Insprekers vinden de dubbelbestemming "Waterkering" verwarrend omdat deze bestemming ook in gebieden is aangegeven waar geen waterkering aanwezig is. Insprekers geven aan dat ter bescherming van de waterkering in de gehele waterkeringzone geen bouwmogelijkheden zouden moeten worden toegestaan.

Antwoord

De dubbelbestemming "Waterkering" beslaat zowel de waterkering als de bijbehorende veiligheidszone. In de gebieden met de dubbelbestemming geldt dat bebouwing niet zonder meer is toegestaan. Bouwwerken zijn slechts toegestaan indien de belangen van de waterkering zich hiertegen niet verzetten. Daarvoor dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder. Het geheel uitsluiten van bebouwingsmogelijkheden is daarom niet nodig.

21.7 Opmerking

Insprekers vrezen dat de waterbergingsmogelijkheden in de Zuider Legmeerpolder op langere termijn te gering zullen zijn indien zoveel bebouwing in het plangebied wordt toegestaan. Er zijn volgens insprekers geen natuurlijke voorzieningen opgenomen en het ontbreekt aan regelgeving om de natuurlijke doorlaatbaarheid van de bodem in stand te houden.

Antwoord

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt de eis dat minimaal 10% van het te verhard gebied moet bestaan uit open water. Deze eis is overgenomen in de uit te werken bestemmingen van het bestemmingsplan. Bij de ontwikkeling van de glastuinbouwconcentratiegebieden zal deze eis als streven worden toegepast. De waterbeheerder (DWR, het huidige Waternet) heeft het bestemmingsplan in het kader van artikel 10 Bro-overleg beoordeeld en daaruit zijn geen bezwaren ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden in relatie tot de waterhuishouding naar voren gekomen.

21.8 Opmerking

Vanwege de huidige bebouwing en het bestaande gebruik van deze bebouwing blijft de verkeersintensiteit op aan- en afvoerwegen als de Kudelstaartseweg en de Mijnsheerenweg volgens insprekers binnen redelijke proporties. Insprekers maken bezwaar tegen de aangegeven nieuwe woonwijken in Kudelstaart en het glastuinbouwconcentratiegebied aangezien de verkeersafwikkeling plaats dient te vinden op bestaande wegen. Zij vrezen voor verkeersoverlast.

Antwoord

Inmiddels is onderzoek verricht naar het verkeer in de toekomst, rekening houdend met de ruimtelijke ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Uit het onderzoek blijkt dat de toekomstige verkeersafwikkeling, welke mede een gevolg zal zijn van de realisatie van de wijk Kudelstaart Rietlanden, kan worden afgewikkeld op de bestaande wegen. Alleen bij de kruisingen van de Legmeerdijk zullen problemen met de verkeersafwikkeling ontstaan.

21.9 Opmerking

Volgens insprekers vinden er momenteel in diverse bedrijfsgebouwen niet-agrarische werkzaamheden plaats die veel verkeersbewegingen als gevolg hebben. Insprekers vinden dat het begrip bedrijfsgebouw te gemakkelijk wordt gebruikt in het concept-ontwerp bestemmingsplan.

Antwoord

De (agrarische) bedrijfsgebouwen in het glastuinbouwconcentratiegebied mogen alleen voor agrarische bedrijven/doeleinden worden gebruikt. Dit staat in artikel 12 van de planvoorschriften. Door middel van handhaving zal hierop worden toegezien.

21.10 Opmerking

Insprekers geven aan dat Kudelstaart Rietlanden is gelegen in de 20 Ke-zone van Schiphol en dat woningbouw daardoor niet mogelijk is.

Antwoord

In de Nota Ruimte is aangegeven dat binnen de 20 Ke-contour in principe geen nieuwe woningbouw uitleglocaties zijn toegestaan, behoudens de locaties die in de verstedelijkingsafspraken (Vinex en Vinac 2010) zijn vastgelegd. Daarnaast is herstructurering en intensivering van bestaand bebouwd gebied (2000) binnen de 20 Ke-contour mogelijk. De locatie Kudelstaart West-Herenweg behoort tot bestaand bebouwd gebied (2000).

21.11 Opmerking

Insprekers vinden dat onderwijsvoorzieningen niet mogelijk zouden moeten zijn in Kudelstaart Rietlanden omdat onderwijsvoorzieningen tot geluidsgevoelige functies worden gerekend. Daarnaast wijzen zij erop dat onderwijsvoorzieningen een verkeersaantrekkende werking zullen hebben.

Antwoord

Onderwijsvoorzieningen zijn geluidsgevoelige functies. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting ter plaatse van de onderwijsvoorzieningen onder de voorkeurgrenswaarde is. Akoestisch gezien is er dus geen bezwaar om de onderwijsvoorzieningen op deze locatie te realiseren.

Uit verkeersonderzoek is gebleken dat de vestiging van deze scholen niet leidt tot problemen in de verkeerscapaciteit van de omliggende wegen. Het verkeer van en naar de scholen heeft geen merkbare geluidstoename tot gevolg.

21.12 Opmerking

Insprekers constateren dat er niet is voorzien in een ontsluitingsweg richting de Geniedijk/Bachlaan.

Antwoord

Inmiddels is onderzoek verricht naar het verkeer in de toekomst, rekening houdend met de ruimtelijke ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Uit het onderzoek blijkt dat de toekomstige verkeersafwikkeling, welke mede een gevolg zal zijn van de realisatie van de wijk Kudelstaart Rietlanden, kan worden afgewikkeld op de bestaande wegen. Alleen bij de kruisingen van de Legmeerdijk zullen problemen met de verkeersafwikkeling ontstaan. Daarom zullen er een aantal verkeersmaatregelen worden genomen om het verkeer op de kruispunten beter te kunnen afwikkelen, zoals extra voorsorteerstroken realiseren om de capaciteit van de kruispunten met de Legmeerdijk uit te breiden.

21.12 Opmerking

Gepleit wordt om het pand Kudelstaartseweg 119 op de gemeentelijke dan wel provinciale monumentenlijst op te nemen aangezien dit nog het enige houten huis in originele staat is dat in het schoot- en inundatiegebied rond fort Kudelstaart ligt. Het houten huis zou indertijd binnen 24 uur kunnen worden platgelegd indien dat vanuit defensief oogpunt noodzakelijk was.

Antwoord

Het aanwijzen van een object als monument valt buiten de strekking van een bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan staat behoud van het gebouw niet in de weg. Overigens heeft de provincie noch de gemeente het voornemen om het door insprekers bedoelde pand op de monumentenlijst te plaatsen.

22. D. Lookman**22.1 Opmerking**

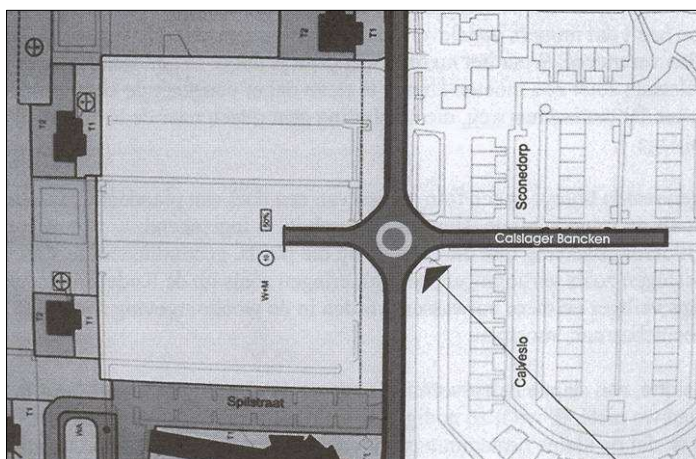
Vanwege de verkeersveiligheid wordt gepleit voor twee ontsluitingswegen voor de toekomstige woningbouwlocatie Kudelstaart West-Herenweg. Volgens inspreker zou één ontsluitingsweg op de Bilderdammerweg moeten uitkomen en één op de Herenweg.

Antwoord

Het bestemmingsplan voorziet in de ontsluiting vanaf de Bilderdammerweg. Een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer richting de Herenweg is niet wenselijk omdat de Herenweg niet geschikt wordt geacht als ontsluitingsweg voor de nieuwe wijk Kudelstaart West-Herenweg.

22.2 Opmerking

Inspreker pleit in verband met de veiligheid voor de aanleg van een rotonde op de kruising Calslagen Bancken/Bilderdammerweg om zo ad hoc beslissingen bij de uitwerking van de bestemmingen “Uit te werken Woondoeleinden 1” en “Uit te werken Woondoeleinden 2” te voorkomen (zie navolgende afbeelding).



Afbeelding: voorstel rotonde op kruispunt Bilderdammerweg

Antwoord

De voorgestelde locatie van de rotonde ligt niet bij de bestemmingen “Uit te werken Woondoeleinden 1” en “Uit te werken Woondoeleinden 2”. Het is daarom niet duidelijk waarom inspreker een verband legt tussen de weginrichting op deze locatie en de uitwerkingsplannen elders in Kudelstaart. Er zijn geen verkeerskundige argumenten of gegevens die aanleiding geven tot het maken van een rotonde op deze plek. Er kan daarom niet worden gesteld dat een rotonde op de voorgestelde

plek leidt tot een goede en wenselijk ontsluitingsstructuur. Overigens kan de aanleg van een rotonde niet in het bestemmingsplan worden voorgeschreven, maar uitsluitend mogelijk worden gemaakt. Het voorliggende bestemmingsplan maakt een rotonde op de door inspreker bedoelde locatie niet mogelijk doordat de maatvoering van de bestemming “Verkeersdoeleinden” daarvoor te gering is.

23. H. van Hoeken

23.1 Opmerking

Inspreker betreft het voornemen om woningbouw te ontwikkelen in het huidige agrarische gebied tussen de Bilderdammerweg en de Herenweg. Volgens inspreker is de woningbouw met name bedoeld voor mensen van buiten de gemeente.

Antwoord

In de Randstad is een tekort aan geschikte bouwgrond voor woningbouw, ook voor Aalsmeerders. De locatie Kudelstaart West-Herenweg is één van de weinige geschikte locaties doordat het is gelegen binnen de rode contour van de provincie en buiten de contour van het Luchthavenindelingbesluit. Weliswaar vervult de locatie nu nog een agrarische functie maar deze functie is door de grootte en ligging van het gebied niet rendabel. Het gebied is geschikt voor woningbouw doordat de locatie is gelegen tegen de kern van Kudelstaart.

23.2 Opmerking

Inspreker vraagt zich af wat de invloed is van de 20 Ke-contour op mogelijke woningbouw in Kudelstaart West-Herenweg.

Antwoord

In de Nota Ruimte is aangegeven dat binnen de 20 Ke-contour in principe geen nieuwe woningbouw uitleglocaties zijn toegestaan, behoudens de locaties die in de verstedelijkingsafspraken (Vinex en Vinac 2010) zijn vastgelegd. Daarnaast is herstructurering en intensivering van bestaand bebouwd gebied (2000) binnen de 20 Ke-contour mogelijk. De locatie Kudelstaart West-Herenweg behoort tot bestaand bebouwd gebied (2000).

23.3 Opmerking

Inspreker pleit voor behoud en een juiste inpassing van de bijzondere karakteristiek van het pand “Tuin de Beucker” indien woningbouw in Kudelstaart West-Herenweg wordt gerealiseerd. Inspreker meent dat door woningbouw dichtbij de erfgrans de bijzondere karakteristiek wordt aangetast.

Antwoord

De gemeente erkent dat het pand een bijzondere karakteristiek heeft. Daarom is in het bestemmingsplan opgenomen dat de afstand tussen de bestemmingsgrens “Woondoeleinden Lintbebouwing” (WL) en de toekomstige woningbouw minimaal 10 meter bedraagt ter plaatse van het pand “Tuin de Beucker”.

24. K. Kok

24.1 Opmerking

Inspreker heeft bezwaar tegen de voorgenomen woningbouwlocaties. Volgens inspreker kan de Bilderdammerweg het bijbehorende verkeer niet verwerken.

Antwoord

Inmiddels is onderzoek verricht naar het verkeer in de toekomst, rekening houdend met de ruimtelijke ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Uit het onderzoek blijkt dat de toekomstige verkeersafwikkeling, welke mede een gevolg zal zijn van de realisatie van de wijk Kudelstaart West-Herenweg, kan worden afgewikkeld op de bestaande wegen. Alleen bij de kruisingen van de Legmeerdijk zullen problemen met de verkeersafwikkeling ontstaan.

Daarom zullen er een aantal verkeersmaatregelen worden genomen om het verkeer op de kruispunten beter te kunnen afwikkelen, zoals extra voorsorteerstroken realiseren om de capaciteit van de kruispunten met de Legmeerdijk uit te breiden.

24.2 Opmerking

Inspreker vraagt zich af waarom in het bestemmingsplan bedrijven en detailhandel zijn toegestaan op de percelen Bilderdammerweg 68-70 terwijl het voormalige bedrijfsperceel Bilderdammerweg 64 is bestemd als tuin. Inspreker verzoekt om op het voormalige bedrijfsperceel detailhandel of woningen toe te staan.

Antwoord

Het perceel Bilderdammerweg 64 mag volgens het geldende bestemmingsplan "Uitwerkingsplan Kudelstaart in onderdelen 1949" worden gebruikt als slopersbedrijf en opslagplaats. Het perceel Bilderdammerweg 68-70 mag volgens het geldende bestemmingsplan "Kudelstaart Zuid" worden gebruikt voor bedrijven.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is uitgegaan van het huidige gebruik. De percelen Bilderdammerweg 68 en 70 worden momenteel gebruikt voor detailhandel en bedrijven. Het gebruik van de percelen als detailhandel en bedrijven is daarom toegestaan in dit bestemmingsplan. Ook voor het perceel Bilderdammerweg 64 is uitgegaan van het huidige gebruik. Detailhandel en woningen zijn daarom niet toegestaan op het voormalige bedrijfsperceel. Om het huidige winkelcentrum te beschermen acht de gemeente het niet wenselijk om nieuwe detailhandel buiten het bestaande winkelcentrum toe te staan. Naar aanleiding van de opmerking van inspreker is het voormalige bedrijfsperceel conform het geldende bestemmingsplan "Uitwerkingsplan Kudelstaart in onderdelen 1949" bestemd als "Bedrijfsdoeleinden" (B).

24.3 Opmerking

Inspreker vraagt of al de bedrijven binnen de gemeente Aalsmeer met de daarvoor geldende vergunning werken.

Antwoord

Iedereen wordt geacht zich aan de wet te houden. Uiteraard zijn er overtredingen maar er wordt door middel van handhaving op naleving van de wet toegezien.

24.4 Opmerking

Inspreker geeft aan planschade te ondervinden van de regeling in het bestemmingsplan. Daarbij wordt verwezen naar de toegestane woningbouw in Kudelstaart West-Herenweg bij de woning van de inspreker, de toename van verkeer als gevolg van de nieuwe woningen en het niet langer toestaan van een bedrijf op het perceel Bilderdammerweg 64.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking van inspreker is het voormalige bedrijfsperceel conform het geldende bestemmingsplan "Uitwerkingsplan Kudelstaart in onderdelen 1949" bestemd als "Bedrijfsdoeleinden" (B). Inspreker kan een planschadeclaim indienen zodra het bestemmingsplan is goedgekeurd.

25. J. Veldhuis en C. Veldhuis**25.1 Opmerking**

Insprekers hebben vernomen dat er 26 zorgwoningen op het perceel Kudelstaartseweg 297 worden gerealiseerd. Insprekers constateren dat er in het bestemmingsplan nog geen duidelijke plannen zijn voor het perceel en zij wensen duidelijkheid over de toekomstige ontwikkeling van het perceel.

Antwoord

Inmiddels is de verkaveling van de nieuwe bebouwing op het perceel Kudelstaartseweg 295-297 bekend. De nieuwe bebouwing op het perceel is daarom bestemd als “Woondoeleinden en Maatschappelijke doeleinden” (W+M) om zo de realisatie van 26 zorgwoningen mogelijk te maken. De omliggende gronden op het perceel zijn bestemd als “Groenvoorzieningen” (G).

25.2 Opmerking

Eventuele zorgwoningen vallen volgens insprekers onder de functie maatschappelijke voorzieningen.

Antwoord

De zorgcentra die veelal bij zorgwoningen worden gerealiseerd vallen onder maatschappelijke voorzieningen. De zorgwoningen zelf worden gebruikt voor wonen waardoor zij onder de functie woondoeleinden kunnen worden geschaard. Naar aanleiding van de opmerking van insprekers is de nieuwe bebouwing op het perceel bestemd als “Woondoeleinden en Maatschappelijke doeleinden” (W+M).

25.3 Opmerking

Gepleit wordt voor een dorps karakter bij de knik Kudelstaartseweg-Herenweg in plaats van een grote bouwmassa en hoogteaccent.

Antwoord

In het bestemmingsplan wordt de realisatie van een grote bouwmassa voorkomen doordat de nieuwe bebouwing op de plankkaart is vastgelegd. Voor het hoogteaccent in de nieuwe bebouwing wordt stedenbouwkundig aanleiding gezien omdat daarmee de driesprong Kudelstaartseweg-Herenweg-Robend, welke een bijzonder herkenningpunt is, wordt geaccentueerd.

26. G. Achterveld namens Roelofs Projectontwikkeling BV, Rotij Planontwikkeling, Plantenkwekerij Zuider-Legmeer BV, M.C.J. Alderden, K.W. Maarsen en H.N.M. Vink**26.1 Opmerking**

Gepleit wordt om de bestemming “Glastuinbouw” (AG) voor de locatie Kudelstaart Zuidoost (tussen Schoutweg en Hoofdweg) te wijzigen in een woonbestemming aangezien de locatie in zowel het provinciaal als gemeentelijk beleid is aangewezen als woningbouwlocatie.

Antwoord

De constatering dat de bedoelde locatie in het overheidsbeleid is aangewezen als woningbouwlocatie klopt. De gemeente heeft ook het voornemen om de locatie in de toekomst om te zetten naar woningbouw. Deze ontwikkeling is voorzien in de periode na 2010. De verwachting is dat de woningen niet binnen de bestemmingsplanhorizon (10 jaar) worden gerealiseerd waardoor realisatie dus niet zeker is gesteld. Dat is wel

een voorwaarde om de nieuwe bestemming vast te kunnen leggen. Derhalve is het gebied bestemd conform het huidige gebruik.

26.2 Opmerking

Het glastuinbouwgebied tussen Schoutweg en Hoofdweg is volgens insprekers vanuit omgevings- en milieuhygienisch niet wenselijk temidden van een woongebied. De insprekers wijzen erop dat het gebied in zowel het provinciaal als gemeentelijk beleid is aangemerkt als gebied waar geen duurzame glastuinbouw kan plaatsvinden.

Antwoord

De constatering dat de bedoelde locatie in het overheidsbeleid niet is aangemerkt als duurzaam glastuinbouwgebied klopt. In de toekomst zal de locatie daarom worden omgezet naar woningbouw. Vanwege het ontbreken van concrete planvorming en omdat realisatie binnen 10 jaar niet zeker is gesteld is het gebied vooralsnog bestemd conform de huidige situatie.

26.3 Opmerking

Insprekers verzoeken in verband met de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van Kudelstaart-Zuid om op korte termijn een samenhangend inrichtingsplan voor het gebied Kudelstaart Zuidoost te ontwerpen. Zij hebben zelf al enige voorstellen beschikbaar.

Antwoord

Op korte termijn wordt niet voorzien in het ontwerpen van een dergelijk inrichtingsplan. Overigens valt het ontwerpen van een inrichtingsplan buiten de strekking van dit bestemmingsplan.

26.4 Opmerking

Insprekers zijn van mening dat de woonbestemming juridisch moet worden vastgelegd teneinde geen twijfel te laten bestaan over de toekomstige bestemming van het gebied. Op die manier wordt een onzeker investeringsklimaat voor bestaande bedrijven voorkomen.

Antwoord

Zie antwoord onder 15.1.

27. L.N.A. de Raat

27.1 Opmerking

Inspreker stelt voor om de grens van de bestemming "Glastuinbouw" (AG) achter de lintbebouwing van de Kudelstaartseweg op te schuiven. Volgens inspreker leidt de bouw van de kassen direct achter de woningen tot hinder en andere milieutechnische problemen. Door middel van het opschuiven van de bestemmingsgrens ontstaat een bufferzone waardoor de bouw van kassen direct achter de woningen onmogelijk wordt gemaakt.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan "Kudelstaart 1969" is het door inspreker bedoelde gebied bestemd als agrarisch gebied, waarbij de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen en kassen reeds is toegestaan. In het geldende bestemmingsplan is daarbij geen bufferzone tussen de woningen en de toegestane kassen opgenomen.

Kassen van agrarische bedrijven kunnen ten opzichte van de bestaande woningen inderdaad tot hinder en overlast leiden. Om de hinder en overlast te beperken geldt

voor een kas een milieuzone, welke de minimale afstand van de kas tot een gevoelige bestemming als een burgerwoning regelt. Voor kassen bedraagt de minimaal te hanteren afstand tot een gevoelige bestemming 25 meter. Deze minimaal te hanteren afstand is in het ontwerp bestemmingsplan vastgelegd zodat het niet mogelijk is dat een kas direct achter een burgerwoning wordt gerealiseerd. Het is daardoor niet noodzakelijk om de bestemmingsgrens van de bestemming "Glastuinbouw" (AG) op te schuiven.

27.2 Opmerking

Gepleit wordt om een verdere uitbreiding van de niet-agrarische bedrijven achter Mijnsherenweg 16 en 33a te voorkomen door de omvang van de bedrijfspercelen vast te leggen.

Antwoord

Op de plankaart zijn de gronden die momenteel in gebruik zijn voor niet-agrarische bedrijven aangegeven met een nadere aanduiding. Deze nadere aanduiding wordt begrensd met een functiescheidingslijn. Buiten deze functiescheidingslijn is het gebruik als niet-agrarische bedrijf niet toegestaan. Een verdere ruimtelijke uitbreiding van het niet-agrarische bedrijf is daardoor niet mogelijk.

27.3 Opmerking

Inspreker pleit ervoor om het gebied achter Mijnsherenweg 47-59 te bestemmen als woongebied, in plaats van glastuinbouw. De locatie is volgens inspreker hiervoor geschikt vanwege de ligging buiten de beperkingzone van het Luchthavenindelingbesluit.

Antwoord

De provincie en de gemeente kiezen er voor om binnen de gemeente voldoende ruimte te bieden aan moderne glastuinbouw. In de glastuinbouw is behoefte aan schaalvergroting en het toepassen van technologische vernieuwingen. Dergelijke veranderingen zijn niet mogelijk in een groot deel van de bestaande glastuinbouwgebieden. Het gebied ten noordoosten van de kern Kudelstaart biedt wel ruimte voor deze modernisering. Daarnaast is het gebied gelegen binnen de zogenaamde rode contour uit het streekplan. Een dergelijke contour geeft aan waar stedelijke functies en glastuinbouw zijn toegestaan. Deze functies zijn niet toegestaan buiten de rode contour. In het streekplan en de Aalsmeerse Gebiedsvisie is het gebied aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied. Dit beleidsstreven is vertaald in dit bestemmingsplan. Een wijziging naar woningbouw is volgens het geldende provinciale en gemeentelijk beleid niet toegestaan.

28. B.W. v.d. Broeck vof
Dezelfde inspraakreactie is ingediend door J.J. van der Hoorn

28.1 Opmerking

Insprekers pleiten ervoor om het gebied achter Mijnsherenweg 47-59 te bestemmen als woongebied, zodanig dat het huidige gebruik als glastuinbouw voorlopig mogelijk blijft. De locatie is volgens insprekers hiervoor geschikt vanwege de ligging buiten de beperkingzone van het Luchthavenindelingbesluit.

Antwoord

zie onder 27.3.

29. T. Stuy

Dezelfde inspraakreactie is ingediend door K. Schouten, J.G. Zethof, B. de Boer, L.L. de Hartog, E. de Hartog-Visser, H.M.N. de Boer, A.L.M. de Boer, G. Rink-van Geylswijk, F.J. Maas, J.R.C. Maas-van Egmond, P.R. Smit, H.S. van 't Hart, E.P.M. van 't Hart-van der Geest, Fam. Verbeek, R.M.H. Duindam, L.N.A. de Raat, J.W.P. Oosterwijk, B.P. Nijssen, C.L. Nijssen-Fakquendt, D. te Winkel, S.H. Platalla, E.S. Vriend-Hoogenweg, W.J.F. Vriend, J. Wieberink, G. ter Reehorst, E.M. v.d. Laan, J.W. v.d. Laan-Doeswijk, P.C.L. Docter, J. ter Kuile, H.W. Leuvelink, H.A. Weber, K. Weber-Sléll, A. Schellingerhout, H.G. van der Schilder en C. Röling

29.1 Opmerking

Insprekers maken bezwaar tegen de bestemming "Glastuinbouw" (AG) voor het gebied tussen de Kudelstaartseweg en de Geniedijk. Het gebied maakt volgens insprekers onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam (werelderfgoed).

Antwoord

Zie antwoord onder 21.1

29.2 Opmerking

Insprekers vinden dat omwonenden niet meer van het onbebouwde gebied kunnen genieten indien het gebied bebouwd wordt met kassen.

Antwoord

Zie antwoord onder 21.2

29.3 Opmerking

Gesteld wordt dat enerzijds veel geld wordt besteed aan de Stelling van Amsterdam in de vorm van de restauratie van de sluis en de ontvangkom terwijl anderzijds een onderdeel van de Stelling van Amsterdam wordt vernietigd in de vorm van het toestaan van bebouwing in het gebied tussen de Kudelstaartseweg en de Geniedijk.

Antwoord

Zie antwoord onder 21.1

30. Eigenaren bedrijven Geniedijk: firma Engel, Boitec Holland, C.G. de Ree vof**30.1 Opmerking**

Insprekers klagen over het wegdek van de Geniedijk. Zij opteren voor een betere ontsluiting van hun bedrijven. Gepleit wordt om een aansluiting voor de bedrijven te maken op de gerealiseerde Cactusweg.

Antwoord

De door insprekers bedoelde aansluiting op de Cactusweg is mogelijk binnen dit bestemmingsplan.

30.2 Opmerking

Insprekers vragen hoe de gemeente het moderne glastuinbouwgebied in de praktijk denkt te brengen.

Antwoord

De rol van de gemeente blijft beperkt tot het faciliteren, zoals de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Geniedijk.

31. J.W.P. Oosterwijk**31.1 Opmerking**

Inspreker vraagt of het bestaande bedrijf op Kudelstaartseweg 71-73 past binnen het bestemmingsplan.

Antwoord

Inmiddels is er voor het perceel een bouwvoorstel dat uitgaat van vervanging van de bedrijfsbebouwing door twee woningen. Het bestaande bedrijf is daardoor niet toegestaan.

7.3. Artikel 10 Bro

In het kader van het overleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het concept-ontwerp van het bestemmingsplan aan de volgende instanties gezonden.

1. VROM-inspectie;
2. De Hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat in de directie Noord-Holland;
3. Ministerie van Economische Zaken, Regio Noordwest;
4. Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij;
5. Kamers van Koophandel;
6. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, Dienst Waterbeheer en Riolerings;
7. Hoogheemraadschap Rijnland;
8. Waterschap Groot Haarlemmermeer;
9. N.V. Nederlandse Gasunie;
10. Provincie Noord-Holland, afdelingen Ruimte Wonen en Bereikbaarheid (bureau RIZ) en Economie, Milieu en Landbouw;
11. Regionaal Overlegorgaan Amsterdam;
12. College van de gemeente Uithoorn;
13. College van de gemeente Jacobsvoude;
14. KPN Telecom;
15. Eneco Energie;
16. Gastransportservice;
17. Provinciaal Waterleidingbedrijf Noord-Holland;
18. Noord-Hollands Landschap;
19. Rijksdienst van Oudheidkundig Bodemonderzoek;
20. Noord-Hollands Steunpunt Cultureel Erfgoed;
21. Ondernemersvereniging Aalsmeer;
22. Vereniging Oud Aalsmeer;
23. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Weken en Terreinen, Directie West;
24. Stichting MEP;
25. VAC Aalsmeer.

Aan de overlegpartners is verzocht te reageren op het concept-ontwerp bestemmingsplan. Er is een reactie ontvangen van de adressanten onder 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 17, 19, 20, 23, 24 en 25. Er is geen reactie ontvangen van de adressanten onder 4, 8, 13, 14, 15, 16, 18, 21 en 22.

De adressanten onder 3, 5, 9, 11, 19, 23 en 25 hebben in hun reactie aangegeven in te kunnen stemmen met het voorontwerp en geen opmerkingen te hebben. De reactie van de adressanten onder 1, 2, 6, 7, 10, 12, 17, 20 en 24 wordt hieronder weergegeven en voorzien van beantwoording. Daarbij wordt opgemerkt dat een deel van deze beantwoording niet meer van toepassing is als gevolg van wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

1. VROM inspectie

1.1 Opmerking

De adressant geeft aan dat een deel van het plangebied ligt binnen de zone rond Schiphol waar beperkingen worden gesteld aan geluidsgevoelige functies (zone 4). De adressant beschrijft dat binnen deze zone geen geluidsgevoelige functies zijn toegestaan, met uitzondering van bestaande gebouwen. Van een bestaand gebouw is sprake als het gebouw legaal en feitelijk is gerealiseerd. Gesteld wordt dat binnen het plangebied de geluidsgevoelige functies wonen, agrarische woonbebouwing en maatschappelijke doeleinden worden toegestaan in de beperkingzone (zone 4). Volgens adressant voorziet het plan daarbij in de mogelijkheid tot nieuwbouw (bijvoorbeeld in de lintbebouwing). Adressant verzoekt om in het bestemmingsplan te bepalen dat alleen bestaande geluidsgevoelige functies in zone 4 zijn toegestaan

Antwoord

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de opmerking van adressant op dit punt aangevuld zodat er in principe geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing is toegestaan.

1.2 Opmerking

Adressant verzoekt om in de begrippenlijst van de planvoorschriften de functie kinderdagverblijf ook als geluidsgevoelige maatschappelijke voorziening aan te merken.

Antwoord

De planvoorschriften zijn op dit punt aangevuld.

1.3 Opmerking

Adressant meldt dat de gemeente voor de woningbouw aan de Herenweg (voormalige tennispark) inmiddels een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet Luchtvaart is ontvangen. De nieuwbouw van 24 woningen op deze locatie is daarmee toegestaan.

Antwoord

De plantoelichting is op dit punt aangepast.

2. De Hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat, directie Noord-Holland

2.1 Opmerking

Volgens de adressant ontbreekt de Nota Mobiliteit in de beschrijving van het rijksbeleid.

Antwoord

De Nota Mobiliteit is in de bestemmingsplantoelichting kort beschreven, waarbij is worden ingegaan op de voor dit bestemmingsplan relevante beleidsdoelen.

2.2 Opmerking

Adressant merkt op dat het gebruik maken van de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen invloed kan hebben op de waterhuishouding. Volgens adressant moeten de effecten van het vergunningsvrij bouwen aandachtspunt zijn bij het vaststellen van de noodzakelijke bergingscapaciteit.

Antwoord

Het vergunningsvrij bouwen is geregeld in de krachtens de Woningwet vastgestelde algemene maatregel van bestuur (amvb) "Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken". Dergelijke bouwwerken worden niet getoetst aan het bestemmingsplan. De noodzakelijke bergingscapaciteit als gevolg van deze bouwwerken wordt betrokken in de waterplannen die in overleg met DWR (Waternet) en de gemeente worden opgesteld. De waterplannen zijn nog niet gereed waardoor de noodzakelijke bergingscapaciteit nog niet in het bestemmingsplan kan worden betrokken.

2.3 Opmerking

Ten aanzien van paragraaf 4.4.1 van de plantoelichting geeft de adressant aan dat de waterhuishouding niet integraal is beschreven. Adressant stelt voor om dit onderdeel toe te voegen aan paragraaf 6.7.

Antwoord

Aan het voorstel is gehoor gegeven.

2.4 Opmerking

Adressant stelt dat als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen niet duidelijk is gemaakt hoe groot de toename van het aantal verkeersbewegingen zal zijn en of de bestaande wegen voldoende capaciteit hebben voor een veilige afwikkeling van het toenemend verkeer. Adressant vindt dat daarnaast ook de verkeersveiligheid in het plangebied aan de orde zou moeten komen. Een analyse van de verkeersveiligheid zou volgens adressant moeten leiden tot informatie over de eventuele aanwezigheid van blackspots en de eventueel te nemen maatregelen ter verbetering van deze blackspots.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking van adressant is een verkeersonderzoek uitgevoerd.

2.5 Opmerking

Ten aanzien van waterparagraaf geeft de adressant aan dat de eerste alinea vanwege de algemene aard beter aan de beschrijving van de Vierde Nota Waterhuishouding kan worden toegevoegd.

Antwoord

De plantoelichting is op dit punt aangepast.

2.6 Opmerking

Het wateradvies van Waternet is opgenomen in de bijlage van de plantoelichting. Adressant wijst erop dat er in de waterparagraaf geen verwijzing naar deze bijlage is opgenomen. Tevens dient de waterparagraaf volgens adressant een samenvatting van de inhoud van het wateradvies te bevatten en dient daarbij te worden aangegeven op welke wijze het advies in het plan is verwerkt.

Antwoord

De plantoelichting is op dit punt aangevuld.

2.7 Opmerking

Ten aanzien van waterparagraaf geeft de adressant aan dat een aantal zaken nog aan de waterparagraaf toegevoegd moeten worden, waaronder het functioneren van het watersysteem en het advies van de waterbeheerder.

Antwoord

De waterparagraaf is aangevuld naar aanleiding van de artikel 10 Bro-reactie van Waternet (voorheen DWR).

6. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, Dienst Waterbeheer en Riolering (het huidige Waternet)

6.1 Opmerking

Adressant geeft aan verheugd te zijn over hoe de in het vooroverleg aangedragen gegevens en teksten zijn verwerkt in het voorontwerp.

Antwoord

De opmerking geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

6.2 Opmerking

Adressant geeft aan dat in de bestemming "Waterkering" onterecht is aangegeven dat het verbod in lid 5 niet van toepassing is voor reeds in uitvoering zijnde werken voordat het plan van kracht wordt. Volgens de adressant geldt te allen tijde dat voor alle werken een ontheffing van de keur verkregen dient te worden.

Antwoord

Naar aanleiding van jurisprudentie (200402189/1, 13 oktober 2004) zijn de bepalingen ten aanzien van een aanlegvergunning geschrapt. Het is volgens de jurisprudentie namelijk niet toegestaan om zaken middels een bestemmingsplan te regelen indien deze al via de Keur worden beschermd.

6.3 Opmerking

Adressant meldt dat er inmiddels voor het gebied Westeramstel een Watergebiedsplan is.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking is de toelichting aangepast.

6.4 Opmerking

In de waterparagraaf is vermeld dat het oppervlaktewater voornamelijk waterbassins van de glastuinbouw betreft. Adressant verwijst naar het wateradvies waarin staat dat de waterbassins geen onderdeel vormen van het oppervlaktewatersysteem omdat deze geen bergende functie hebben in het kader van opvang piekbuien. Verzocht wordt om de waterparagraaf aan te passen.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking is de toelichting aangepast.

6.5 Opmerking

Adressant vult aan dat de kernuitbreiding vanaf 1990 zowel over een verbeterd gescheiden stelsel beschikken als over een gescheiden stelsel.

Antwoord

De toelichting is naar aanleiding van de opmerking aangevuld.

6.6 Opmerking

Adressant maakt enkele tekstuele opmerkingen.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking is de toelichting aangepast.

6.7 Opmerking

Adressant vraagt zich naar aanleiding van de waterparagraaf af of de gemeente geen hoger streven moet hebben dan de minimale eis voor het compenseren van water. Dit mede gelet op de vermelding dat meer open water gewenst is in de polder.

Antwoord

De gemeente streeft er inderdaad naar om meer dan 10% water te compenseren indien er ten opzichte van de huidige situatie meer dan 1.000 m² verharding wordt gerealiseerd. De toelichting is naar aanleiding van de opmerking aangepast.

6.8 Opmerking

Adressant merkt op dat een aantal waterkeringen niet op de plankaart is aangegeven. Het gaat daarbij om westelijke grens van plandeel A, de Bilderdammerdijk (plandeel B), de Herenweg-Kudelstaartseweg (plandeel C) en de Geniedijk (plandeel E). Volgens adressant dient tevens de tussenboezemwaterkering (scheiding tussen bovenland en de rest van de polder) op de plankaart (plandeel C) te worden aangegeven.

Antwoord

Naar aanleiding van de digitale onderlegger die door Waternet is verstrekt zijn de waterkeringen op de plankaart aangegeven. De waterkering Herenweg-Kudelstaartseweg was al reeds op de plankaart weergegeven.

7. Hoogheemraadschap Rijnland7.1 Opmerking

Adressant merkt op dat het gebied dat is weergegeven in plandeel E' binnen de waterkeringzone van de Kudelstaartseweg valt maar niet als zodanig is bestemd. Verzocht wordt om dit aan te passen.

Antwoord

De plankaart is op dit punt aangepast.

7.2 Opmerking

Adressant merkt op dat de waterkeringen en bijbehorende veiligheidszones van de Geniedijk en de Bilderdammerdijk niet als zodanig zijn bestemd. Verzocht wordt om dit aan te passen.

Antwoord

De plankaart is op dit punt aangepast.

10. Provincie Noord-Holland, afdeling Ruimte Wonen en Bereikbaarheid10.1 Opmerking

De adressant verwijst naar een aantal voor dit bestemmingsplan relevante beleidsstukken van de provincie zoals het Provinciaal Milieubeleidsplan, het Waterhuishoudingsplan en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan. Verzocht wordt om hier in de plantoelichting aandacht aan te geven.

Antwoord

Genoemde beleidsstukken zijn in de bestemmingsplantoelichting kort beschreven, waarbij is ingegaan op de voor dit bestemmingsplan relevante beleidsdoelen.

10.2 Opmerking

Adressant geeft aan te kunnen instemmen met de in het concept-ontwerp bestemmingsplan opgenomen nieuwe woningbouwplannen voor Kudelstaart-Centrum, Kudelstaart Rietlanden en Kudelstaart West-Herenweg. Bevestigd wordt dat deze locaties zijn gelegen binnen de rode contouren uit het streekplan en daarnaast op passende wijze rekening is gehouden met het beperkingengebied uit het Luchthavenindelingbesluit.

Antwoord

De opmerking geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

10.3 Opmerking

Adressant geeft aan te kunnen instemmen met de in het concept-ontwerp bestemmingsplan opgenomen bestemming als glastuinbouw voor het gebied ten noordoosten van Kudelstaart. Gesteld wordt dat de locatie is gelegen binnen de rode contouren uit het streekplan. Adressant merkt op dat het bedoelde gebied niet voor verstedelijking is bedoeld, zoals is aangegeven in paragraaf 4.2 van de toelichting, maar uitsluitend voor glastuinbouw. Adressant kan tevens instemmen met de wijze van bestemmen van de bestaande niet-agrarische bedrijven.

Antwoord

Paragraaf 4.2 van de plantoelichting is op dit punt aangepast. De opmerking geeft verder geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

10.4 Opmerking

Gelet op het provinciaal beleid en de hoofdfunctie van het glastuinbouwgebied vindt adressant het niet verstandig om nieuwe woningen toe te staan na eventuele beëindiging van de bestaande niet-agrarische bedrijven. Adressant acht het in ieder geval noodzakelijk om de criteria van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 7 aan te vullen met een criterium zodanig dat de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen belemmering oplevert voor de agrarische bedrijfsvoering. Op die manier wordt voorkomen dat afbreuk wordt gedaan aan het glastuinbouwgebied.

Antwoord

In de woonlinten is nu sprake van een aantal niet-agrarische bedrijven. De gemeente Aalsmeer is van mening dat deze functies, met name aan de Kudelstaarteweg en de Herenweg, afbreuk doen aan het huidige karakter van de lintbebouwing en (kunnen) leiden tot een extra belasting van het leef- en woonmilieu. De gemeente heeft niet de middelen om initiatief te nemen in het beëindigen van de niet-agrarische bedrijfsfuncties. Het toestaan van nieuwe woningen wordt ingezet als stimulans voor de eigenaren om het streven van de gemeente het niet-agrarisch bedrijfsmatige gebruik te verminderen. Naar aanleiding van de opmerking van adressant is een aanvullend criterium opgenomen waardoor de realisatie van de nieuwe woning niet leidt tot een inbreuk van bestaande rechten die voortvloeien uit, bij of krachtens de Wet Milieubeheer rechtsgeldige milieuvergunningen van glastuinbouwbedrijven.

10.5 Opmerking

Adressant pleit voor het laten vervallen van de mogelijkheid voor een tweede bedrijfswoning. Volgens adressant is er gezien de huidige stand van de techniek, de schaalvergroting in de glastuinbouw en de nabijheid van woningen geen noodzaak voor een tweede bedrijfswoning. De noodzaak voor de regeling in het

bestemmingsplan is onvoldoende aangetoond. Bovendien vindt adressant de regeling voor een tweede bedrijfswoning onduidelijk en ruimer dan in de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid is toegestaan.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking van adressant is de mogelijkheid voor een tweede bedrijfswoning geschrapt.

10.6 Opmerking

Adressant verzoekt om in de plantoelichting in te gaan op het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en inzichtelijk te maken of in of nabij het plangebied inrichtingen voorkomen die vallen onder de werkingssfeer van het BEVI.

Antwoord

De plantoelichting is op dit punt aangepast.

10.7 Opmerking

Adressant acht paragraaf 6.4 niet toereikend voor wat betreft een noodzakelijk inzicht in de ontwikkeling van de luchtkwaliteit als bedoeld in het Besluit Luchtkwaliteit.

Antwoord

Inmiddels is onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd. De plantoelichting is op dit punt aangevuld.

10.8 Opmerking

Adressant wijst erop dat voor de in het plan mogelijk gemaakte nieuwe woningen een wettelijke grenswaarde van 50 dB(A) geldt. Een hogere waarde van maximaal 65 dB(A) is alleen mogelijk indien voor vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek tot vaststelling van hogere geluidsgrenswaarden is aangevraagd bij Gedeputeerde Staten.

Antwoord

Inmiddels is akoestisch onderzoek verricht. Voor de geluidsbelastingen hoger dan 50 dB(A) zal een verzoek tot vaststelling van hogere geluidsgrenswaarden worden aangevraagd.

10.8 Opmerking

Adressant merkt op dat in verschillende artikelen twee verschillende termen zijn gebruikt om het college van burgemeester en wethouders aan te duiden.

Antwoord

De planvoorschriften zijn op dit punt aangepast.

10.9 Opmerking

De begripsomschrijving voor een agrarisch verwerkingsbedrijf wordt door adressant te ruim geacht omdat ook de verwerking van gewassen zonder teelt is toegestaan en zodoende de relatie met agrarische productieactiviteiten ontbreekt. Het toelaten van bijvoorbeeld verpakkingsbedrijven, handelsbedrijven of transportbedrijven zonder dat daarbij agrarische productie plaatsvindt wordt door adressant ongewenst geacht in een glastuinbouwgebied.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking van adressant is de vestiging van agrarische verwerkingsbedrijven beperkt door deze alleen toe te staan op de gronden met een nadere aanduiding.

10.10 Opmerking

Adressant acht het wenselijk om met het oog op zuinig ruimtegebruik de minimale dichtheid van de uit te werken bestemmingen vast te leggen.

Antwoord

Het is vooralsnog niet bekend wat de minimale dichtheid dient te worden. Het streven van de gemeente is in ieder geval om zuinig met de ruimte om te gaan.

10.11 Opmerking

Adressant geeft in overweging om de maximale bouwhoogtes zoals vermeld in de uit te werken bestemmingen pas te regelen in de voorschriften van het uitwerkingsplan. Volgens adressant kan worden volstaan met de beschrijving in hoofdlijnen (welke het maximaal aantal lagen aangeeft).

Antwoord

Het vastleggen van de maximale bouwhoogtes levert meer zekerheid voor de burgers en andere belanghebbenden op en daarnaast dienen uitwerkingsregels objectief begrensd te zijn. De maximale bouwhoogtes blijven daarom gehandhaafd.

10.12 Opmerking

Adressant twijfelt of het doelmatig is om bouwvergunningen te verlenen voor kassen en bedrijven terwijl binnen de planperiode woningbouw is voorzien. Daarnaast twijfelt adressant of de regeling toereikend en juridisch aanvaardbaar is.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking van adressant is de regeling geschrapt.

10.13 Opmerking

Adressant merkt op dat de verwijzing in artikel 5 lid 5 onder e niet juist is.

Antwoord

De planvoorschriften zijn op dit punt aangepast.

10.14 Opmerking

Adressant merkt op dat de term "voorgevelrooilijn" niet in de begripsomschrijving is vastgelegd. Adressant geeft in overweging om de term "voorgevelrooilijn" te vervangen door de term "bouwgrens".

Antwoord

Op de plankaart is voor de bouwpercelen in de bestemming "Woondoeleinden Lintbebouwing" (WL) een voorgevelrooilijn aangegeven. Strikt juridisch genomen is de voorgevelrooilijn een bouwgrens. Het is echter wenselijk om een onderscheid tussen de voorgevelrooilijn en de overige bouwgrenzen te hebben omdat de voorgevelrooilijn specifiek aangeeft binnen welke zone de voorgevel van een woning moet worden gebouwd.

10.15 Opmerking

Adressant acht de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het toevoegen van nieuwe bouwperceelgrenzen voor een tweede bedrijfswoning te weinig geobjectiveerd voor wat betreft het criterium waarin het College van B&W de bouwvoorschriften nader kan bepalen.

Antwoord

De planvoorschriften zijn op dit punt aangepast.

10.16 Opmerking

Adressant merkt op dat de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het gebruik van de agrarische gronden voor o.a. kamperen niet voldoet aan artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening omdat er geen maximale begrenzing aan dit gebruik wordt gesteld.

Antwoord

De planvoorschriften zijn op dit punt aangepast.

10.17 Opmerking

Adressant geeft aan dat de term “bedenkingen” in artikel 26 lid 3 gewijzigd moet worden in de term “zienswijzen”.

Antwoord

De planvoorschriften zijn op dit punt aangepast.

10.18 Opmerking

Adressant acht de vrijstellingsbepaling in de algemene gebruiksbepalingen (artikel 32 lid 5) te ruim omdat deze onvoldoende objectief zou zijn begrensd.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking van adressant is vrijstellingsbepaling in de algemene gebruiksbepalingen geschrapt.

10.19 Opmerking

Adressant merkt op de 30 Ke contour is vervangen door het stelsel van het Luchthavenindelingbesluit. Adressant verzoekt om de toelichting hierop aan te passen.

Antwoord

De plantoelichting is op dit punt aangepast.

10.20 Opmerking

Adressant merkt op dat in de toelichting een tweetal onjuiste verwijzingen staan aangegeven. In subparagraaf 2.4.9 moet de verwijzing naar subparagraaf 2.3.3 gewijzigd worden naar subparagraaf 2.3.4. In paragraaf 5.4 moet de in de toelichting op artikel 7 aangegeven verwijzing naar lid 10 gewijzigd naar lid 9 en 10.

Antwoord

De plantoelichting is op dit punt aangepast.

12. **Burgemeester en Wethouders van Uithoorn****12.1 Opmerking**

Adressant merkt op dat binnen de bestemming “Woondoeleinden Lintbebouwing” (WL) geen onderscheid is gemaakt tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen. Adressant acht een dergelijk onderscheid wel van belang omdat burgerwoningen de bedrijfsuitvoering van de bestaande glastuinbouwbedrijven zouden kunnen beperken. Daarnaast geeft adressant aan dat het niet bestemmen als bedrijfswoning voor de glastuinbouw kan leiden tot het verloren gaan van bedrijfswoningen, mede omdat het realiseren van nieuwe bedrijfswoningen vanuit provinciaal beleid is beperkt. De gemeente Uithoorn heeft derhalve in haar onlangs vastgestelde bestemmingsplan “Landelijk Gebied” de aanwezige woningen die als bedrijfswoning zijn opgericht ook

als zodanig bestemd. Verzocht wordt om, mede in het kader van een goede afstemming van regelgeving binnen de regio, de bestaande bedrijfswoningen als zodanig te bestemmen.

Antwoord

Het bestemmingsplan is zodanig aangepast dat nieuw te bouwen burgerwoningen in het plangebied niet kunnen leiden tot een beperking van bestaande glastuinbouwbedrijven. Daarbij zal ook rekening worden gehouden met de glastuinbouw in de gemeente Uithoorn.

12.2 Opmerking

Opgemerkt wordt dat de zone zoals is aangegeven in artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit niet is aangegeven op de plankaart.

Antwoord

De bedoelde zone heeft betrekking op de beperking van vogelaantrekkende functies zoals wateren groter dan 3 hectare. De in artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit genoemde functies zijn niet toegestaan in dit bestemmingsplan. Het is niet noodzakelijk om deze contour op de plankaart aan te geven. Vanwege het kaartbeeld is er daarom voor gekozen om deze contour niet op de plankaart weer te geven.

17. Provinciaal Waterleidingbedrijf Noord-Holland

17.1 Opmerking

Ter veiligstelling van de te leggen c.q. aanwezige leidingen verzoekt adressant om de voor de openbare nutsbedrijven noodzakelijke voorwaarden voor het kunnen uitoefenen van de taken in het algemeen belang in acht te nemen. Adressant geeft aan dat voor ondergronds verkeer voldoende ruimte in de openbare grond aanwezig moet zijn. Deze ruimte dient vrij te zijn van beplanting die de bereikbaarheid van het leidingnet belemmeren en de wegverharding boven het leidingnet dient uit open verharding te bestaan.

Antwoord

De beplanting en het type verharding valt buiten de strekking van het bestemmingsplan. De opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

17.2 Opmerking

Adressant wijst op dat alternatieve bluswatervoorzieningen in een vroeg stadium ontwikkeld dienen te worden zodat er voldoende financiële middelen vrijgemaakt kunnen worden.

Antwoord

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van alternatieve bluslocaties op diverse locaties binnen het plangebied mogelijk. Het vrijmaken van financiële middelen valt buiten de strekking van het bestemmingsplan. De opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

17.3 Opmerking

Adressant vraagt ten behoeve van de aanleg van nutsvoorzieningen in nieuwbouwingebieden aandacht voor het standaarddocument VANN.

Antwoord

De realisatie van nutsvoorzieningen in nieuwbouwgebieden is mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Het precieze ontwerp van de nieuwbouwgebieden valt buiten de strekking van het bestemmingsplan. De opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

17.4 Opmerking

Adressant verzoekt om aan te geven of in het plangebied vervuilde gronden aanwezig zijn. Op die manier wordt voorkomen dat gevaarlijke stoffen na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen.

Antwoord

De realisatie van nutsvoorzieningen in nieuwbouwgebieden is mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Het precieze ontwerp van de nieuwbouwgebieden valt buiten de strekking van het bestemmingsplan.

18. Noord-Hollands Steunpunt Cultureel Erfgoed18.1 Opmerking

Adressant vindt dat in het plan niet duidelijk naar voren komt hoe de Cultuurhistorische Waardenkaart in de afwegingen is betrokken. Gesteld wordt dat in het bestemmingsplan geen aandacht wordt besteed aan de aanwezige cultuurhistorische waarden zoals de historisch-geografische en archeologische waarden.

Antwoord

In de plantoelichting is in paragraaf 6.9 reeds aandacht besteed aan de aanwezige cultuurhistorische waarden zoals is aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart.

18.2 Opmerking

Adressant geeft aan dat een verwijzing naar historisch-geografische waarden als het wegenpatroon van de Hoofdweg en de Bilderdammerweg ontbreekt. Gesteld wordt dat onduidelijk is welke historisch-geografische waarden nog in het landschap herkenbaar zijn.

Antwoord

In paragraaf 6.9 is aangegeven dat o.a. de linten Hoofdweg en Bilderdammerweg lijnen van historisch-geografische waarde zijn. Om de herkenbaarheid van de linten te waarborgen is de bestaande lintbebouwing langs deze wegen als zodanig bestemd.

18.3 Opmerking

Adressant vindt dat de archeologische waarden niet in het bestemmingsplan zijn genoemd. Adressant stelt daarnaast dat volgens provinciaal beleid een verkennend archeologisch onderzoek voor de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied dient te worden uitgevoerd.

Antwoord

In de plantoelichting is in paragraaf 6.9 aandacht besteed aan de aanwezige cultuurhistorische waarden zoals is aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, waaronder de archeologische waarden. Naar aanleiding van de opmerking van adressant zijn de archeologisch waardevolle gebieden bestemd als dubbelbestemming, waardoor gebouwen alleen zijn toegestaan indien de belangen

van deze gebieden zich hier niet tegen verzetten en vooraf advies is ingewonnen bij de provincie. In dergelijke gevallen zal vooraf een archeologisch vooronderzoek worden verricht. Tevens is voor bepaalde werkzaamheden een aanlegvergunning nodig.

24. Stichting MEP

24.1 Opmerking

Volgens adressant moet een verbindingszone met een natuurlijke en ecologische begroeiing onderdeel uitmaken van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur zodat dieren zich hier op natuurlijke wijze kunnen verplaatsen. Adressant vindt daarom dat bij de gebruiksvoorschriften van de bestemming "Ecologische groenvoorzieningen" (EG) vermeld moet worden wat gedaan en gelaten moet worden om een verantwoord ecologisch gebruik te garanderen. Adressant wijst erop dat kunstmatige bemesting verboden zou moeten worden om zo een schrale natuurlijke begroeiing mogelijk te maken en dat inheemse wilde planten en struiken aangeplant dan wel gezaaid dienen te worden.

Antwoord

Het verbieden van kunstmatige bemesting en het aanplanten of zaaien van beplanting valt buiten de strekking van een bestemmingsplan. De opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

24.2 Opmerking

Gepleit wordt om het gebied aan de noordwestzijde van de Ambachtsheerweg, tussen de weg en de sloot, te bestemmen als "Ecologische groenvoorziening" (EG). Volgens adressant broeden hier veel vogelsoorten en verblijven er diverse wilde dieren. De strook zou kunnen aansluiten op ecologische groenvoorziening van de Bilderdammerdijk.

Antwoord

Aangenomen wordt dat adressant het gebied ten zuidwesten van de Ambachtsheerweg bedoelt. Het gebied maakt geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Er is daarom geen aanleiding om het door adressant bedoelde gebied als zodanig te bestemmen.

24.3 Opmerking

Opgemerkt wordt dat op de plankaart een verkeerde letteraanduiding is gebruikt voor de bestemming "Ecologische groenvoorziening" (EG) nabij de Hoofdweg.

Antwoord

De plankaart is op dit punt aangepast.

24.4 Opmerking

Gepleit wordt om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen waardoor de bouw van windmolens mogelijk wordt gemaakt. Adressant merkt op dat windmolens op milieuvriendelijke wijze energie opwekken. Daarnaast zou de locatie vanwege de hoogtebeperkingen als gevolg van Schiphol vrijwel de enige plaats in de gemeente zijn waar hoge windmolens gebouwd zouden kunnen worden.

Antwoord

De provincie Noord-Holland heeft de wens om windmolens te plaatsen in Noord-Holland. Voor het plangebied is de Bilderdammerdijk de enige optie. Deze locatie is ook als mogelijke locatie in het milieubeleidsplan van de gemeente Aalsmeer

opgenomen. Realisatie van de windmolens is echter onzeker omdat de provincie alleen subsidie verstrekt als de windmolens 10 MW leveren (daarvoor is hier een hoogte van 80 meter nodig) of indien 5 windmolens op een rij worden geplaatst. Een windmolen van 80 meter is vanwege het effect op het landschap te hoog en 5 windmolens op een rij is vanwege de onderlinge afstand niet mogelijk. De gemeente Aalsmeer heeft geen financiële middelen beschikbaar om de windmolens zelf te bouwen. De verwachting is dat de windmolens niet binnen de bestemmingsplanhorizon (10 jaar) worden gerealiseerd waardoor realisatie dus niet zeker is gesteld. Derhalve is het gebied bestemd conform het huidige gebruik. Indien op een gegeven moment wel zekerheid zou ontstaan over de realisatie van windmolens, zal te zijner tijd de noodzakelijke planologische procedure worden gestart.

24.5 Opmerking

Adressant wenst een verbinding tussen de Geniedijk en sluiskom bij de fortloods van Fort Kudelstaart. Adressant acht de dijk tussen de Geniedijk en de sluiskom (ten zuiden van de woningen aan de Kudelstaartseweg) geschikt om te bestemmen als "Ecologische groenvoorziening" (EG). Volgens adressant wordt dan tevens de cultuurhistorische waarde van deze dijk als onderdeel van de Stelling van Amsterdam bevestigd.

Antwoord

De door adressant bedoelde dijk is niet aangewezen als ecologische verbindingszone en is ook geen onderdeel van de Stelling van Amsterdam. In het bestemmingsplan is de grond bestemd als "Glastuinbouw". Een ecologische bestemming ligt gezien het huidige gebruik niet voor de hand.

24.6 Opmerking

Adressant merkt op dat de reconstructie van het gebied Geniedijk/Bachlaan niet mag leiden tot een strijdigheid met de ecologische verbindingszone.

Antwoord

De door adressant bedoelde reconstructie heeft plaats gevonden buiten het bestemmingsvlak "Ecologische groenvoorziening" (EG).

24.7 Opmerking

Opgemerkt wordt dat de Bilderdammerdijk ook door rundvee wordt begraasd.

Antwoord

De plantoelichting (paragraaf 4.2) is op dit punt aangepast.

24.8 Opmerking

Gesteld wordt dat de negatieve bijdrage van glastuinbouw aan de luchtkwaliteit ontbreekt in paragraaf 6.4

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking van adressant is onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd. De plantoelichting is hierop aangepast.

24.9 Opmerking

Opgemerkt wordt dat de wandelverbinding LAW 7-1 (het Pelgrimspad) over de Geniedijk ontbreekt in subparagraaf 6.6.2.

Antwoord

De plantoelichting (subparagraaf 6.6.2) is op dit punt aangepast.

Bijlage 1: Toelichting Staat van Inrichtingen

Milieuhinderbepaling voor bedrijven, artikel "Toegelaten bedrijven"

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is ten aanzien van de bedrijvigheid uitgegaan van de wens geen onnodige belemmeringen te creëren voor vestiging van bedrijven. Nieuwe bedrijfsontwikkelingen moeten echter wel voldoen aan de voorwaarden die samenhangen met het woon- en leefmilieu. De invloed van een bedrijfsvestiging op het milieu hangt behalve van de aard van de bedrijfsactiviteiten af van de omvang en de ligging van het bedrijf. Daarbij doet zich vaak het verschijnsel voor, dat betrekkelijk kleine vestigingen in de loop der jaren uitgroeien tot middelgrote of zelfs grote bedrijven met een navenant toegenomen milieuhinder.

Bij het inrichten van de bebouwde ruimte bestaat, met name in stedelijke gebieden, behoefte aan een meer integrale afweging van soms tegenstrijdige belangen. Het bestemmingsplan biedt daartoe goede mogelijkheden. Rekening houdend met het gewenste woon- en leefklimaat biedt het bestemmingsplan bij uitstek het afwegingskader om door middel van zonering een goed evenwicht tussen wonen en werken te bewerkstelligen. Aspecten als werkgelegenheid, het economisch functioneren van het betrokken gebied en dergelijke kunnen naast milieuhygiënische aspecten bij de besluitvorming worden betrokken. Bij een dergelijk afwegingsproces spelen bijvoorbeeld bedrijfsdichtheid, maximaal bedrijfsploeroppervlak per vestiging, de ligging van bedrijven ten opzichte van de directe omgeving en de gezamenlijke beïnvloeding van de omgeving door bijvoorbeeld verkeerscumulatie een belangrijke rol.

In de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan is een Staat van Inrichtingen opgenomen (zie de bijlage bij de voorschriften). De bedrijvenlijst geeft per bedrijfssoort de potentiële milieubelasting weer, uitgedrukt in de categorieën I tot en met V. Door middel van het in de voorschriften van het bestemmingsplan toelaten van een bepaalde categorie bedrijven kan teveel hinder voor de omgeving worden voorkomen. Van belang bij deze afweging is de mate van menging tussen wonen en werken. In het algemeen geldt dat in combinatie met wonen categorie II nog toelaatbaar wordt geacht, indien de combinatie binnen hetzelfde pand aan de orde is. Gaat het om een separaat bedrijfspand in een omgeving waar ook wordt gewoond dan is categorie III de grens. Bedrijven vallend in categorie IV en V zijn gezien hun hinder eigenlijk alleen toelaatbaar op een bedrijfsterrein en worden dus in dit bestemmingsplan niet toegestaan.

Naast de aard en de omvang van de bedrijvigheid speelt zo de ligging van de bedrijfsvestiging een rol: het als (te) hinderlijk ervaren van een bepaalde bedrijfsvestiging hangt samen met de milieugevoeligheid van de omgeving.

De indeling van bedrijven in categorieën.

Het milieu-aantastend vermogen van de verschillende soorten bedrijvigheid wordt vastgesteld aan de hand van een puntenwaardering. Hierbij worden de volgende aspecten onderscheiden: gevaar als gevolg van opslag (O), gevaar als gevolg van handelingen (H), uitwerp milieuvreemde stoffen (U), geluidsoverlast (G) en verkeersaantrekkend karakter (V). De potentiële milieubelasting van iedere bedrijfssoort wordt per aspect in punten uitgedrukt: 0 = geen milieubelasting, 1 = lichte milieubelasting, 2 = matige milieubelasting, 3 = zware milieubelasting, 4 = zeer zware milieubelasting. De score op deze waarderingsschaal per milieuaspect is specifiek voor het soort bedrijf en onafhankelijk van de ligging en de omvang. De potentiële milieubelasting van een bedrijfsvestiging hangt ook samen met de schaal waarop de activiteiten plaatsvinden. Om dit tot uitdrukking te brengen wordt de omvang als extra factor in de puntenwaardering opgenomen.

Gezien het karakter van de inrichting van het plangebied is de ondergrens op 150 m² gesteld. De bijbehorende factorwaardering wordt dan als volgt:

- bebouwd oppervlak van de vestiging 150 m² of kleiner = 1;
- bebouwd oppervlak van de vestiging 150 m² - 300 m² = 2;
- bebouwd oppervlak van de vestiging groter dan 300 m² = 3

In totaal wordt dus op zes aspecten beoordeeld. Voor de onderscheiden bedrijfscategorieën zijn per bedrijfsvestiging grenswaarden gesteld aan het milieuaantastend vermogen per aspect en het gecombineerd voorkomen van verschillende soorten milieubelasting (som der aspecten).

	Categorie				
Grenswaarden per vestiging	I	II	III	IV	V
Per aspect	2	2	3	3	>3
Som der aspecten (inbegrepen omvang)	7	9	11	14	>14

In dit bestemmingsplan zijn bedrijven toegestaan onder de bestemmingen "Woondoeleinden Lintbebouwing" (WL), "Woondoeleinden C.A. 1" (Wx1), "Agrarische doeleinden" (A), "Glastuinbouw" (AG) en "Bedrijfsdoeleinden (B)". Voor zover de bedrijven zijn toegelaten in woningen (Huisgebonden beroepen) en centrumvoorzieningen, zijn alleen bedrijven in de categorieën I en II dienen te vallen. Binnen gronden met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" (B) zijn bedrijven in de categorieën I, II en III toegestaan.

Uitwerking van het milieubeleid

In eerste instantie zal de toetsing door middel van de Staat van Inrichtingen plaatsvinden door een bedrijf(stak) die zich in het bestemmingsplangebied nieuw wil vestigen. Daarbij is de toetsing uit te breiden naar de actuele hinder, met name indien sprake is van een van elders te verplaatsen bedrijf. Bezien kan worden of aanvullende eisen moeten worden gesteld en eventueel de afwijkingsbepalingen uit lid 2 van het artikel "Toegelaten bedrijven", in werking dienen te treden.

Bijlage 2: Randvoorwaarden voor vergunningsvrij bouwen

Als wordt voldaan aan de volgende randvoorwaarden is een aan- of uitbouw bij een woning vergunningvrij volgens de amvb:

- De aan- of uitbouw komt op de grond;
- De aan- of uitbouw heeft geen extra verdiepingen;
- De aan- of uitbouw wordt aan een bestaand gebouw gebouwd;
- De aan- of uitbouw is bedoeld om het woongenot te vergroten;
- Het gaat niet om een monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht;
- De aan- of uitbouw wordt niet gebouwd bij een tijdelijk bouwwerk, een recreatiewoning of een woonwagen;
- De aan- of uitbouw wordt aan de achtergevel gebouwd of op een zijerf dat niet aan de weg of het openbaar groen grenst;
- De afstand tussen de aan- of uitbouw op het zijerf en het erf van de burens is meer dan 1 meter;
- De aan- of uitbouw steekt in de breedte niet uit ten opzichte van de gevel waaraan wordt gebouwd;
- Het erf is na de verbouwing voor minder dan de helft bebouwd;
- De aan- of uitbouw is minder dan 2,5 meter diep;
- De aan- of uitbouw steekt in de breedte niet uit ten opzichte van de gevel waaraan wordt gebouwd;
- De aan- of uitbouw is lager dan 4 meter;
- De aan- of uitbouw komt maximaal 0,25 meter uit boven de eerste verdieping van de woning;
- De aan- of uitbouw is lager dan de woning;
- De afstand tot de weg of het openbaar groen is meer dan 1 meter;
- De afstand tot het voorerf is meer dan 1 meter.

Als wordt voldaan aan de volgende randvoorwaarden is een dakkapel op een woning vergunningvrij volgens de amvb:

- De dakkapel wordt gebouwd op een bestaand gebouw;
- Het gaat niet om een monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht;
- De dakkapel wordt niet gebouwd op een tijdelijk bouwwerk, een recreatiewoning of een woonwagen;
- De dakkapel wordt aan de achterkant gebouwd;
- Het gebouw heeft geen lessenaarsdak;
- De dakkapel heeft plat dak;
- De zijwanden van de dakkapel zijn ondoorzichtig;
- De dakkapel is lager dan 1,5 meter;
- De afstand tussen de onderkant van de dakkapel en de dakvoet ligt tussen 0,5 en 1 meter;
- De afstand tussen de bovenkant van de dakkapel en de daknok is 0,5 meter of meer;
- De afstand tussen de zijkanten van de dakkapel en de zijranden van het dak is 0,5 meter of meer.

Als wordt voldaan aan de volgende randvoorwaarden is een bijgebouw bij een woning vergunningvrij volgens de amvb:

- Het bijgebouw komt op de grond te staan;
- Het bijgebouw heeft geen extra verdiepingen;
- Het bijgebouw wordt gebouwd bij een bestaande woning/woongebouw;
- Het bijgebouw is bedoeld om het woongenot te vergroten;
- Het gaat niet om een monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht;

-
- Het bijgebouw wordt niet gebouwd bij een tijdelijk bouwwerk, een recreatiewoning of een woonwagen;
 - Het bijgebouw wordt op het achtererf gebouwd of op een zijerf dat niet aan de weg of het openbaar groen grenst;
 - De oppervlakte van het bijgebouw is maximaal 10 m² ;
 - Na uitvoering van de werkzaamheden is het erf voor minder dan de helft bebouwd.
 - De oppervlakte van het bijgebouw en andere vergunningvrije bijgebouwen is minder dan 30 m².
 - Het bijgebouw is lager dan 3 meter.
 - De afstand tot de weg of het openbaar groen is meer dan 1 meter.
 - De afstand tot het voorerf is meer dan 1 meter.

Erfafscheidingen die binnen een meter afstand tussen de tuin en de openbare weg/openbaargroen worden gerealiseerd zijn vergunningvrij tot een hoogte van 1 meter. Hogere erfafscheidingen zijn licht-vergunningplichtig.

Als voor een bouwwerk niet wordt voldaan aan de bovengenoemde eisen wil dit uiteraard niet per definitie zeggen dat het bouwwerk dan niet is toegestaan: er is in dergelijke gevallen een bouwvergunning vereist. Het bestemmingsplan is bepalend voor of een bouwvergunning wel of niet wordt toegestaan.

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Kudelstaart

Bijlage 4: Luchtkwaliteitsonderzoek

Bijlage 5: Verkeersonderzoek

Bijlage 6: Wateradvies DWR (het huidige Waternet)**Dienst Waterbeheer en Riolerings**
Waterbeheer

Van Riezen & Partners
Mark van Otterloo
Spuistraat 112-114
1012 VA AMSTERDAM

Datum
3 september 2003
Ons kenmerk
03.209639
Contactpersoon
ing. W.C. van
Krimpen
Doorkiesnummer
035 647 77 10
Fax afdeling
035 647 76 43

Onderwerp
Waterparagraaf Kudelstaart

Geachte heer van Otterloo,

Naar aanleiding van uw verzoek om informatie over het plangebied Kudelstaart in verband met het opstellen van een waterparagraaf in het bestemmingsplan, bericht ik u als volgt.

Algemeen

In het bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het watersysteem. Het is wenselijk om deze aandacht voor water in de plantekst explicieter te maken. Bij voorkeur daarom een separate 'Waterparagraaf' toevoegen conform de afspraken die gemaakt zijn tussen het Rijk, de VNG, de Unie van Waterschappen en het Kabinetbesluit over het uitvoeren van de 'Watertoets'. Deze verplichting is ook door de Provincie Noord-Holland opgelegd. Een handreiking hiervoor (voor de inhoud van een waterparagraaf en plankaart) vindt u in de publicatie "de waterparagraaf, handreiking water in bestemmingsplannen" (vrom 000930/h/01-01 15532/179, 2000) van het Ministerie van VROM te den Haag.

Daarnaast is op het bestemmingsplan de watertoets van toepassing. De watertoets is een (proces)instrument om ruimtelijke plannen en besluiten te toetsen op de mate waarin rekening is gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als: voldoende ruimte voor water (berging, infiltratie, aan- en afvoer), voldoende aandacht voor effecten op de ecologische waterkwaliteit (biologisch gezond), op veiligheid (overstroming) en op grondwater. De 'Watertoets' is niet alleen een 'toets' maar is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van ruimtelijke plannen en besluiten. In de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21^{ste} eeuw' is vastgelegd dat de 'Watertoets' vanaf februari 2001 door de betrokken partijen (rijk, provincies, gemeenten, waterschappen) zal worden toegepast op alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen. Dit geldt dus ook voor dit op handen zijnde bestemmingsplan.

Water(gebieds)plannen

Voor de Zuiderlegmeerpolder gaat een watergebiedsplan opgesteld worden door DWR namens AGV. Doel hiervan is het aanpakken van knelpunten in de waterkwantiteit en – kwaliteit en het opstellen van een peilbesluit voor de polders. Input voor het watergebiedsplan

DWR is een gezamenlijke uitvoerende dienst van de gemeente Amsterdam en het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht
Larenseweg 30 • Postbus 1061, 1200 BB Hilversum
Telefoon 035 647 77 77 • Fax 035 683 28 84
www.dwr.nl • KvK 41216593



Datum
3 september 2003
Ons kenmerk
03.209639

Dienst Waterbeheer en Riolerings
Waterbeheer

vormt o.a. het bestemmingsplan. Vooroverleg over dit plan tussen DWR en de gemeente is van belang om de lopende plannen binnen het gebied goed af te stemmen. Voor het stedelijk gebied wordt momenteel door de gemeente Aalsmeer in samenwerking met DWR een Stedelijk Waterplan ontwikkeld. Met dit plan wordt invulling gegeven aan de Vierde Nota Waterbeheer en de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening. Hierin wordt door gemeente en waterbeheerder een gezamenlijke visie ontwikkeld ten aanzien van het waterbeleid.

Beleidskader Water – Ruimtelijke Ordening

Het beleidskader geeft de speelruimte aan voor de (sturende) inbreng van water. De Waterparagraaf moet kort ingaan op de relevante beleidsuitgangspunten zoals verwoord in diverse beleidsdocumenten van rijk, provincie, waterbeheerder en gemeente.

- *Relevant rijksbeleid:* Vijfde nota Ruimtelijke Ordening, Vierde nota Waterhuishouding, Structuurschema Groene Ruimte (met name voor Bestemmingsplannen Landelijk Gebied), Advies Waterbeheer 21^e eeuw.
- *Relevant provinciaal beleid:* Streekplan, provinciaal Waterhuishoudingsplan, provinciaal Milieubeleidsplan, Stroomgebiedsvisie Amstelland.
- *Relevant waterschapsbeleid:* Waterbeheersplan AGV, plus overig beleid en. Voor Bestemmingsplannen Stedelijk gebied is de Keur een belangrijk regelstellend document waarmee rekening moet worden gehouden. In Bestemmingsplannen Landelijk gebied moet nadrukkelijk aandacht worden besteed aan de Integrale Keur, Nota Vaarwater op Orde (Oeverzoningskaarten), Watergebiedsplannen en peilbesluiten voor zover relevant voor het betreffende gebied.
- *Relevant gemeentelijk beleid:* Structuurplan, Stedelijk waterplan, Gemeentelijk rioleringsplan.

Gebieden bestemmingsplan

In het bestemmingsplan staat voor:

- oostzijde: behoud en intensivering glas en uitbreiding tuinbouw,
- westzijde: deel behoud agrarisch gebied en aanleg golfbaan,
- nieuwe ontwikkeling: nieuwbouw Zuiderpark, verplaatsing tenniscomplex en nieuwe woningbouw.

De Zuiderlegmeerpolder is een diepe droogmakerijpolder. De ontwikkeling van glastuinbouw in een diepe polder als de Zuiderlegmeer ligt niet in de lijn van het Waterbeleid voor de 21^e eeuw. Dit blijkt onder meer uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw (WB 21). In dit advies wordt intensief grondgebruik (zoals huizen, bedrijfsterreinen, kassen e.d.) in de laagst gelegen gebieden, waar (grote) kans bestaat op wateroverlast, afgeraden. Huidige en toekomstige wateroverlast mag niet worden afgewenteld op andere gebieden, maar moet duurzaam worden aangepakt volgens de trits vasthouden-bergen-afvoeren. AGV stelt dan ook strikte eisen ten aanzien van het dempen van watergangen en het toenemen van verhard



oppervlak zoals dat onder andere het geval is bij kassenbouw. Deze staan verwoord in onze integrale keur en de nota dempingen en verhard oppervlak.

Het plangebied valt binnen het gebied van de, in wording zijnde, stroomgebiedsvisie Amstelland. De stroomgebiedsvisie komt voort uit de eerder genoemde "Startovereenkomst Waterbeleid 21^{ste} eeuw". Voor het water in het plangebied zijn er vanuit de stroomgebiedsvisie onder meer de volgende principes van belang:

- Knelpunten in wateraan- en afvoer en waterkwaliteit worden minder afgewenteld op rijkswateren;
- Inrichting en beheer resulteren in ecologisch gezonde wateren;
- Neerslag is maximaal afgekoppeld van het rioolstelsel;
- Wat betreft waterkwantiteit geldt de trits vasthouden, bergen, afvoeren.

Toetsing en instrumenten AGV/DWR

Het is wenselijk om in de plantekst de eigen toetsingsinstrumenten van AGV/DWR te noemen. De volgende regelgeving is van belang: de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren (WvO) en de daaraan gekoppelde (Lozings)besluiten; de Wet op de Waterhuishouding en de provinciale verordeningen, voor zover de toepassing van (delen van) deze wetten en verordeningen als wettelijke taak is opgedragen aan AGV. AGV/DWR zal een initiatief ook toetsen op de regelgeving van AGV. Met name de regelgeving zoals die is vastgelegd in de nieuwe Integrale Keur van AGV.

De wijze waarop de regelgeving van de Keur zal worden toegepast is uitgewerkt in een aantal beleidsnota's met name:

- de Nota Dempingen en Verhard Oppervlak (ND);
- de Nota Vaarwater op Orde (NV);
- de Nota Keurontheffingen Waterkeringen (NKW) (in voorbereiding).

Tevens kent het hoogheemraadschap als instrument het peilbesluit.

In het bestemmingsplan een verwijzing opnemen naar de keur van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht en de Wvo vergunning. Dit is onder meer belangrijk bij uitbreidingsplannen die een toename van verhard oppervlak betekenen. Onderstaande tekst kan hiervoor gebruikt worden, bijvoorbeeld binnen een paragraaf die handelt over bouw- en/of aanlegvergunningen.

'Naast het aanvragen van een bouw- of aanlegvergunning is de initiatiefnemer wettelijk verplicht om na te gaan of het noodzakelijk is om ook een vergunning aan te vragen op basis van de Keur of de Wvo (Wet verontreiniging oppervlaktewateren) bij de waterbeheerder (DWR Waterbeheer namens AGV). In twijfelgevallen zal telefonisch overleg met DWR Waterbeheer hier uitsluitel over kunnen geven. Toetsing of vergunningverlening door DWR op basis van de Keur is altijd verplicht wanneer bij de betreffende plannen of bouwprojecten:

- meer dan 1000 m² verhard oppervlak wordt aangelegd in bestaand stedelijk gebied, of;
- meer dan 5000 m² verhard oppervlak wordt aangelegd in landelijk gebied.

Bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak dient voldoende ruimte te worden gereserveerd voor de opvang van regenwater (minimaal 10%), tenzij het regenwater op een andere wijze wordt opgevangen



en opgeslagen of gebruikt. Iedere vierkante meter water damping moet 1:1 gecompenseerd worden in hetzelfde peilgebied.

Toetsing is ook altijd verplicht bij het dempen van wateren en wanneer de ingreep plaatsvindt in, op of boven, bestaand water, oevers, waterkeringen en/of de beschermings- dan wel veiligheidszones daarlangs, in boezemland en in buitendijks gebied.

Hierbij ook nagaan of een vergunning vereist is wanneer bij de ingreep (tijdelijke) lozingen van grond- of oppervlaktewater plaats zullen vinden en/of wanneer uitlogende bouw- en hierbij ook nagaan of een vergunning vereist is wanneer bij de ingreep (tijdelijke) lozingen van grond- of oppervlaktewater plaats zullen plaats vinden en/of wanneer uitlogende bouw- en andere materialen worden gebruikt die in contact (kunnen) komen met het oppervlaktewater of met regenwater dat (indirect) wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Voor meer details over de betreffende regelgeving wordt verwezen naar de Integrale Keur van AGV en de Nota Dempingen en Verhard Oppervlak, aan te vragen bij DWR-Waterbeheer in Hilversum.'

Aandachtspunten

- Tbv de noodzakelijke beschrijving van de waterhuishouding in het gebied kunt u de geactualiseerde peilenkaart van DWR gebruiken. Deze kaart is als bijlage toegevoegd.
- Bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak dient voldoende ruimte te worden gereserveerd voor de opvang van regenwater (minimaal 10%, zie voor randvoorwaarden o.a. de AGV nota dempingen en verhard oppervlak). Gezien de geringe hoeveelheid open water in de polder is meer open water gewenst; herstructurering kan daartoe mogelijkheden bieden. Bassins bij kassen tellen niet mee in de hoeveelheid open water, omdat deze bij een piekbui niet per definitie nog ruimte hebben om regenwater op te vangen;
- AGV heeft de wens van een veerkrachtig, flexibel watersysteem en het beperken van de inlaat van gebiedsvreemd water.
- Dijken en alle andere waterkeringen binnen het plangebied hebben primair een waterkeringstaak en horen daarom apart in het bestemmingsplan behandeld te worden. De Herenweg/Kudelstaartseweg is een directe boezemwaterkering, de Bildammerlaan is een indirecte tussenboezemwaterkering. Voor eerstgenoemde kering geldt een veiligheidszone binnendijs van 8x de maximaal te keren waterhoogte (= ca. 45 meter, gerekend van de teen van de dijk) en buitendijs van 20 meter. De als tweede genoemde kering heeft een veiligheidszone binnen- als buitendijs van 10 meter. Deze stroken zijn onderhevig aan de keur en dienen de primaire functie waterkering te krijgen. De totale breedte dient op de plankaart aangegeven te worden. Tevens vormen deze keringen de scheiding tussen de beheersgebieden van de hoogheemraadschappen van Rijnland en van AGV.
- AGV staat de aanleg van werken op boezemland niet toe. Zie hiervoor de integrale keur van AGV, welke ook in te zien is via de internetpagina van DWR.nl.
- Indien er plannen zijn voor recreatieve voorzieningen langs de Boezemwateren kunnen deze voorzieningen conflicteren met eisen van AGV ten aanzien van oevers en waterkeringen ingevolge de keur. Bij het nemen van initiatieven hiertoe dienen opdrachtgevers daarom in vroegtijdig stadium in overleg te treden met het AGV/DWR;



- T.a.v. rioleringen kan onder meer aangegeven worden dat het landelijke doel is om te komen tot sanering van ongerioleerde objecten in het buitengebied, dit moet voor 2005 gerealiseerd zijn. Dit geldt zowel voor huishoudelijke lozingen als lozingen vanuit de kas. Algemene informatie over riolering in het buitengebied kan verkregen worden bij de afdeling Emissies van DWR, contactpersoon de heer T. Snoek, tel. 035 – 647 78 49.

De functie van het stedelijk water is stedelijk leefwater. Streefbeeld voor nieuwbouwgebieden is de oevers langs deze wateren voor 25% natuurvriendelijk in te richten.

Voor de nieuw te ontwikkelen stedelijke gebieden geldt tevens:

Materiaalkeuze

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient voorkomen te worden (gedurende zowel de bouw- en gebruiksfase als mede de inrichting van de openbare ruimte). Emissies naar het oppervlaktewater van PAK (teer- en bitumineuze materialen, verduurzaamd hout), lood, zink en koper (via regenwaterafvoer) moeten worden tegengegaan.

Regenwater: scheiden van schoon- en vuilwaterstromen

Uitgangspunt is dat schoon- en vuilwaterstromen worden gescheiden. Relatief schoon regenwater van gevels en daken wordt waar mogelijk benut (toiletspoeling, daktuinen e.d.) en mag rechtstreeks via regenwaterriool naar het oppervlaktewater/grondwater worden afgevoerd.

Voor het duurzaam omgaan met regenwater wordt verwezen naar de betreffende beslisbomen, opgenomen in de beleidsnotitie 'Richtlijnen voor het lozen van regen-, grond- en leidingwater', opgesteld door AGV/DWR.

Drainage

Het is verboden om in nieuw in te richten gebieden met een stedelijke functie te ontwateren middels drainage, met uitzondering van drainage van sportvelden en tijdelijke drainage ten behoeve van bouwactiviteiten met een maximum van twee jaar.

Ruimtereservering baggerspecie (kwantiteitsbaggeren)

Op de oever dient afdoende ruimte te zijn om, tijdens periodieke baggerwerkzaamheden, de baggerspecie (tijdelijk) op de kant te zetten. Is dit niet het geval, dan verzoekt de DWR het stadsdeel een alternatieve locatie voor de opslag van deze specie aan te geven/toe te wijzen.

Aanplempingen

Verlies aan oppervlaktewater door aanplemping van land dient elders binnen het plangebied, vooraf te worden gecompenseerd, binnen hetzelfde watersysteem.



Bestemmingsplankaart

- Op de bestemmingsplankaart opnemen aan welke oeverzones de functie natuur, openbare aanlegplaats etc. hebben, mede conform de oeverzoneringskaarten van de Nota Vaarwater op Orde van AGV;
- Alle waterstaatsobjecten, als waterkeringen en veiligheidszones apart aan te duiden op de bestemmingsplankaart;
- Op de bestemmingsplankaart is het wenselijk water en de daarlangs gelegen beschermingszones apart te bestemmen. Gelieve alle oppervlaktewateren, hoofdwatgangen, boezemwateren etc. apart aan te duiden op de bestemmingsplankaart en te bestemmen;

Het is een heel epistel geworden, maar het gebied is veelomvattend en bevat zowel landelijk als stedelijk gebied.

Ik hoop u hiermee van dienst te zijn geweest en groet u vriendelijk.

Willem van Krimpen
coördinator bestemmingsplannen

Bijlage: 1 tekening met huidige waterhuishoudkundige situatie

Bijlage 7: Onderzoek flora en fauna