



Bestemmingsplan Kudelstaart op onderdelen

Gemeente Aalsmeer

Toelichting

13 juni 2013

Bestemmingsplan Kudelstaart op onderdelen

Gemeente Aalsmeer

Toelichting

In opdracht van de gemeente Aalsmeer opgesteld door:

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
fax 020 625 63 76
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

In ontwerp ter inzage gelegd	d.d. 1 maart 2013
Gewijzigd vastgesteld door de Gemeenteraad	d.d. 13 juni 2013



Bestemmingsplan Kudelstaart op onderdelen

Gemeente Aalsmeer

Toelichting

13 juni 2013



INHOUD

pagina

I	Inleiding	
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Aard en doel.....	2
1.3	Vigerende juridische/planologische regeling	3
1.4	Leeswijzer	3
II	Het plangebied	
2.1	Ligging en begrenzing	5
2.2	Typering van het plangebied.....	5
2.3	Stedenbouwkundige en architectonische structuur	6
III	Planologische inventarisatie	
3.1	Ruimtelijke kwaliteit	10
3.2	Ruimtelijke functies.....	15
IV	Juridische inventarisatie	
4.1	Planologische besluiten	18
4.2	Afwijkende functies	20
V	Beleidskaders en regelgeving	
5.1	Ruimtelijk beleid	22
5.2	Sectoren van overheidsbeleid.....	26
VI	Planvisie	
6.1	Beleid van de gemeente	31
6.2	Relatie met voorheen vigerend planregime.....	35
VII	Keuze van bestemmingen	
7.1	Bestemmen van de Ruimtelijke kwaliteiten	37
7.2	Bestemmen van de Ruimtelijke functies	38
VIII	Maatschappelijke betrokkenheid	
8.1	Inspraak bestemmingsplan	41
8.2	Artikel 3.1.1 Bro	41
IX	Uitvoerbaarheid	
9.1	Uitvoerbaarheid op milieuaspecten.....	44
9.2	Uitvoerbaarheid op andere aspecten	45
9.3	Economische uitvoerbaarheid.....	48
9.4	Handhaving	48
X	Plantechische vormgeving	
10.1	Algemene plansystematiek.....	50
10.2	Methodiek van de planregels	50
10.3	Planverbeelding.....	53
10.4	Toelichting bestemmingen	54



Bestemmingsplan Kudelstaart op onderdelen

Gemeente Aalsmeer

Toelichting

13 juni 2013

Bijlagen

- 1** Verkennend bodemonderzoek Kudelstaartseweg 225
- 2** Besluit hogere grenswaarden



Bestemmingsplan Kudelstaart op onderdelen

Gemeente Aalsmeer

Toelichting

13 juni 2013

HOOFDSTUK I Inleiding



1.1 Aanleiding

De gemeente Aalsmeer heeft op 2 december 2010 de Integrale Nota Actualisatie Bestemmingsplannen Aalsmeer vastgesteld. In deze nota is een herziening van de oude vigerende bestemmingsplannen op enkele percelen in Kudelstaart voorzien. Diverse redenen liggen hieraan ten grondslag.

Zo is er met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening een actualiseringsverplichting van kracht geworden, waarmee bepaald is dat bestemmingsplannen vóór 1 juli 2013 actueel dienen te zijn (maximaal 10 jaar oud) en dienen te voldoen aan de digitaliseringsverplichting en de landelijke RO-standaarden.

Voor het grootste deel van Kudelstaart geldt het bestemmingsplan 'Kudelstaart 2006', welke op 21 februari 2008 is vastgesteld. Gedeputeerde Staten hebben aan enkele planonderdelen goedkeuring onthouden zodat voor enkele percelen nog steeds de voorheen geldende bestemmingsplannen van kracht zijn. Dat geldt ook voor een perceel dat ten tijde van de vaststelling door de gemeenteraad buiten het bestemmingsplan is gelaten. De bestemmingsplannen voor de betreffende percelen zijn ouder dan 10 jaar en daarom toe aan vervanging.

Door het maken van een nieuw bestemmingsplan kan de planologische regeling voor Kudelstaart actueel worden gemaakt. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locaties 'Kudelstaart West - Herenweg' (globaal gelegen tussen de woonbebouwing van Herenweg 19 - 59 en de Bilderdammerweg), Kudelstaartseweg 67-73, Kudelstaartseweg 225, Kudelstaartseweg 243 en Kudelstaartseweg 295-297.

Conform het bepaalde in de Integrale Nota Actualisatie Bestemmingsplannen Aalsmeer is het voornemen tot actualisering van het bestemmingsplan voor enkele percelen in Kudelstaart nader uitgewerkt in een projectplan. Het projectplan beschrijft de aanpak van de herziening van het bestemmingsplan en vormt in die hoedanigheid het kader waarbinnen het voorliggende bestemmingsplan tot stand is gebracht.

1.2 Aard en doel

Het bestemmingsplan kent zowel een juridische als een beleidsmatige doelstelling.

Enerzijds wordt met het bestemmingsplan een planologische juridische regeling van kracht die in overeenstemming is met de uit de Wet ruimtelijke ordening voortvloeiende verplichtingen. Anderzijds wordt met het bestemmingsplan aangesloten bij recent door de gemeente opgesteld en vastgesteld beleid en het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan 'Kudelstaart 2006'.

Als onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Integrale Nota Actualisering Bestemmingsplannen is het bestemmingsplan conserverend van aard. Deze insteek wordt ondersteund door het op 29 maart 2012 genomen besluit van de gemeenteraad van Aalsmeer om vooruitlopend op het bestemmingsplan geen nieuwe integrale beleidsvisie vast te stellen.

Het doel van het bestemmingsplan is daarmee om een actueel beheerskader te bieden voor de bestaande (planologische) situatie. Het bestemmingsplan zal daarbij wel als toetsingskader voor het bouwplan 'Kudelstaartseweg 225' gaan fungeren. Op een herontwikkeling van de locatie 'Kudelstaart West - Herenweg' tot woongebied zal niet worden



geanticipeerd. Voor deze locatie wordt uitgegaan van de bestaande planologische situatie. Ook voor de locaties 'Kudelstaartseweg 67-73' en Kudelstaartseweg 295-297' is uitgegaan van de bestaande situatie.

1.3 Vigerende juridische/planologische regeling

Voor het bestemmingsplangebied van dit bestemmingsplan zijn momenteel de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- het uitbreidingsplan 'Kudelstaart 1949', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 17 november 1948 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 6 juli 1949.
- het bestemmingsplan 'Kudelstaart Zuid 1992', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 18 maart 1993 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 26 oktober 1993;
- het bestemmingsplan 'Kudelstaart 1969', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 25 augustus 1970 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 28 maart 1972;

Langs de Stuurboordstraat is vrijstelling ex artikel 19 WRO verleend van het hierboven genoemde bestemmingsplan 'Kudelstaart Zuid 1992'. Deze vrijstelling is verleend om drie woningen te kunnen realiseren op het agrarische cluster ter plaatse van 'Kudelstaart West - Herenweg'. In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op de geldende bestemmingsplannen.

1.4 Leeswijzer

Deze plantoelichting bevat de verantwoording van het bestemmingsplan en geeft een toelichting op de keuzes die hebben geleid tot de nieuwe planologische regeling. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 en 4 wordt een beschrijving gegeven van de planologische en juridische status quo van het gebied. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van het voor de ontwikkeling relevante beleid en regelgeving van de hogere overheden. Hoofdstuk 6 en 7 bevatten de nadere toelichting op het plan. In hoofdstuk 6 wordt het gemeentelijke beleid in het algemeen en dat voor het betreffende gebied in het bijzonder nader toegelicht. In hoofdstuk 7 wordt nader uiteengezet hoe de planvisie vertaald is in de keuze van bestemmingen. Hoofdstuk 8 bevat een verslag van de wijze waarop burgers en overlegpartners bij de planvorming zijn betrokken. In hoofdstuk 9 wordt ingegaan op de verschillende aspecten die van belang zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan. En in hoofdstuk 10, ten slotte, wordt uitleg gegeven over de systematiek en werking van het bestemmingsplan.



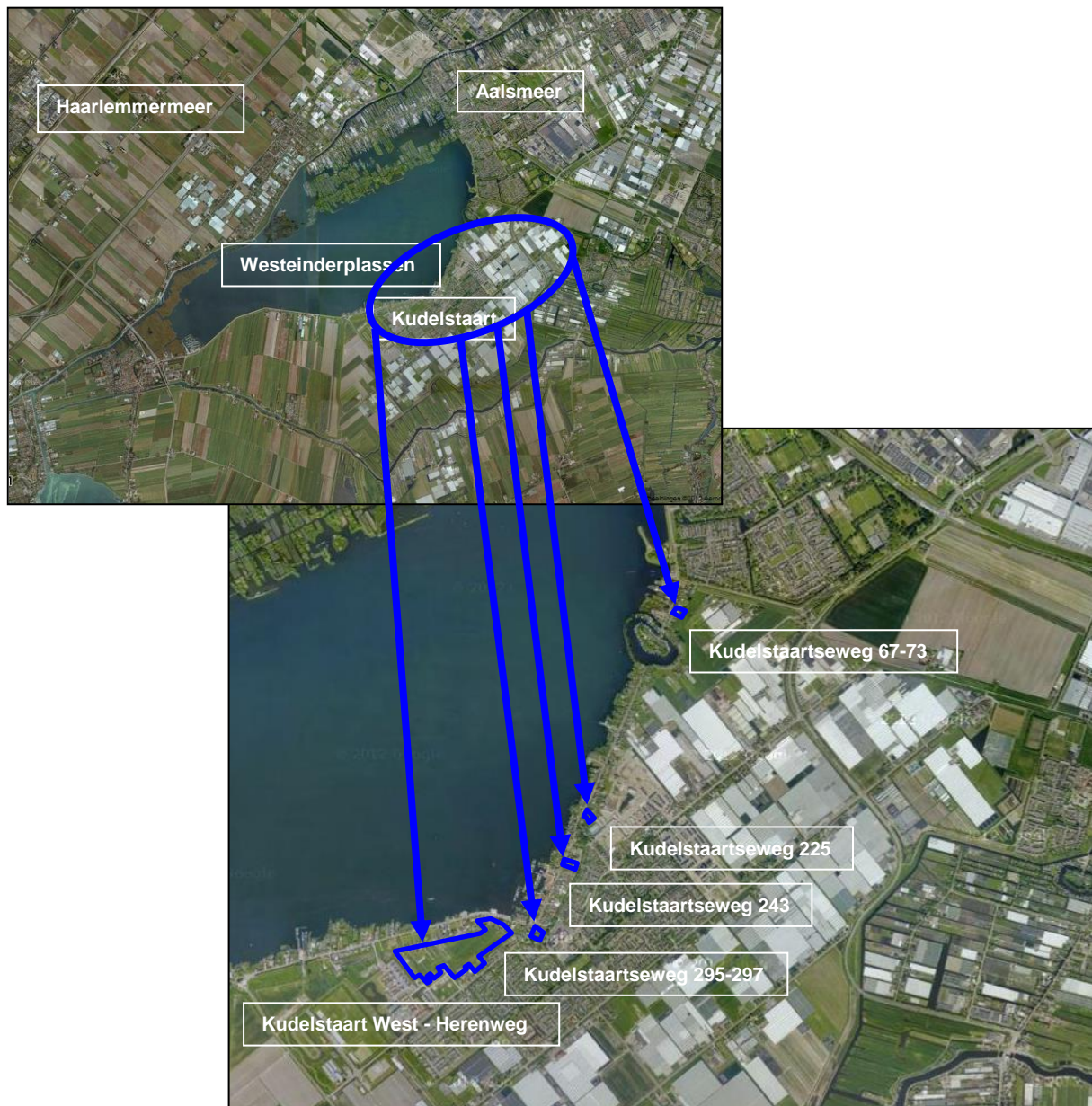
HOOFDSTUK II Het plangebied



2.1 Ligging en begrenzing

Het plangebied maakt deel uit van de gemeente Aalsmeer. De locaties waaruit het plangebied bestaat liggen ten zuiden van de Westeinderplassen.

De begrenzing van de drie locaties komt overeen met de begrenzing waaraan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland indertijd goedkeuring heeft onthouden.



Afbeelding: weergegeven is de ligging van het plangebied in de omgeving en in Kudelstaart.

2.2 Typering van het plangebied

Het plangebied bestaat uit vijf locaties. De locaties Kudelstaartseweg 67-73, 225, 243 en 297 zijn gelegen in de lintbebouwing langs de Kudelstaartseweg. De locatie 'Kudelstaart West - Herenweg' is een agrarisch gebied dat is ingeklemd tussen de lintbebouwing van de



Herenweg, de enkele jaren geleden gerealiseerde woonbuurt 'Kudelstaart - Zuid, Cluster III' en de lintweg Bilderdammerweg.

2.3 Stedenbouwkundige en architectonische structuur

Kudelstaart West - Herenweg

De locatie 'Kudelstaart West - Herenweg' behoort tot het agrarische gebied van Kudelstaart. De kassen van de voormalige glastuinbouwbedrijven zijn enkele jaren geleden bijna allemaal gesloopt. De locatie bestaat daardoor grotendeels uit grasland. Er is hier en daar nog wat (agrarische) bedrijfsbebouwing aanwezig. Zo is er een bedrijfsloods achter Stuurboordstraat 4 aanwezig. De bedrijfsbebouwing ter plaatse van Bilderdammerweg 70-72 is onlangs gesloopt.

In de toekomst zal het gebied mogelijk worden herontwikkeld. Vooruitlopend op deze herontwikkeling is in 2008 een bouwvergunning verleend voor de realisatie van drie vrijstaande woningen langs de indertijd al bestaande Stuurboordstraat. Van deze drie kavels is momenteel één kavel met vrijstaande woning gerealiseerd.

Kudelstaartseweg 67-73

De locatie 'Kudelstaartseweg 67-73' is gelegen in de lintbebouwing van de Kudelstaartseweg, nabij fort Kudelstaart. Gelet op de gemeentelijke Welstandsnota behoort de locatie, net als de locatie 'Kudelstaartseweg 225', tot het gebied 'Plassenlinten'. De langs de zuid- en oostkant van de Westeinderplassen lopende wegen vormen samen met de bebouwing die aan weerszijden staan, een afwisselend lint. Het lint is naar het noorden toe dichter bebouwd. In het zuiden zijn er meer doorzichten op het water. De bebouwing langs de weg is gevarieerd en afwisselend van vrijstaande panden tot korte rijtjes. De gebouwen zijn in het algemeen gericht op de plassen en staan in een verspringend rooilijn die de weg of het slotenpatroon volgt. Rooilijnen zijn per hoofdmassa in samenhang. Bijgebouwen staan meestal achter het hoofdgebouw en hebben een eenvoudige hoofdvorm. De panden hebben een eenvoudige tot zeer gedifferentieerde hoofdvorm. De hoofdmassa bestaat in het algemeen uit een tot twee lagen met een kap die bij oudere panden meestal in zadeldakvorm voorkomt en bij modernere panden meer varieert. De nokrichting loopt veelal evenwijdig aan de weg en staat er een enkele keer haaks op.

De individuele en afwisselende bebouwing in de lintstructuur is cultuurhistorisch waardevol. Het lint is in de loop van de tijd sterk verdicht met woningen die passen in het oorspronkelijk zorgvuldige, kleinschalige beeld. Het beleid is gericht op handhaving en versterking van het lint en het tegengaan van te grote variatie.

De locatie 'Kudelstaartseweg 67-73' bestaat uit twee delen. Op nummer 71-73 was een garagebedrijf aanwezig. De bebouwing is gesloopt en het terrein is braakliggend. Op het naastgelegen perceel (nummer 67-69) staat een vrijstaande woning met tuin. De woning bestaat uit één laag met daarboven een kap. Naast de woning bevindt zich het historische Kerkepad. Dit pad loopt van de Kudelstaartseweg richting De Kwakel. Er zijn plannen om de locatie 'Kudelstaartseweg 67-73' te herontwikkelen. Dit plan is momenteel onvoldoende concreet en uitvoerbaar om in het bestemmingsplan op te worden genomen.



Kudelstaartseweg 225

De locatie 'Kudelstaartseweg 225' is gelegen in de lintbebouwing van de Kudelstaartseweg. Gelet op de gemeentelijke Welstandsnota behoort de locatie, net als de locatie 'Kudelstaartseweg 67-73', tot het gebied 'Plassenlinten'. Korthedshalve wordt verwezen naar de algemene gebiedsbeschrijving die bij de locatie 'Kudelstaartseweg 67-69' is weergegeven.

De locatie 'Kudelstaartseweg 225' is een ruim woonkavel in de lintbebouwing van de Kudelstaartseweg. Op de kavel bevindt zich een woning met bijbehorende bebouwing. De woning bestaat uit één laag met daarboven een ruime kap. Er zijn plannen in voorbereiding om de bestaande woning te vervangen door twee vrijstaande woningen.

Kudelstaartseweg 243

De locatie 'Kudelstaartseweg 243' is een kavel dat eveneens in de lintbebouwing van de Kudelstaartseweg is gelegen. Het deel van de Kudelstaartseweg dat is gelegen tussen de Herenweg en de Madame Curiestraat is de dorpskern van Kudelstaart, zoals ook blijkt uit de gemeentelijke Welstandsnota. De bebouwing langs dit deel van de weg is gevarieerd en afwisselend met vrijstaande enkele en dubbele panden en een kort rijtje. De gebouwen zijn in het algemeen gericht op de lintweg en staan in een verspringende rooilijn die de weg volgt. Rooilijnen zijn per hoofdmassa in samenhang. Bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw en hebben meestal een eenvoudige hoofdvorm. Ook het merendeel van de panden heeft een eenvoudige hoofdvorm. De hoofdmassa bestaat in het algemeen uit één tot twee lagen met een kap die meestal in zadeldakvorm voorkomt. De nokrichting loopt wisselend evenwijdig aan de weg of haaks hierop. De kerk direct ten zuiden van Kudelstaartseweg 243 vormt een waardevol herkenningpunt van de kern Kudelstaart. De individuele en afwisselende bebouwing in de lintstructuur is cultuurhistorisch waardevol. Het lint is in de loop van de tijd verdicht. Het beleid zoals verwoord in de Welstandsnota is gericht op handhaving en versterking van de lintbebouwing.

Op de locatie 'Kudelstaartseweg 243' zijn een fysiotherapeutisch instituut en een tandarts gevestigd. Het voorste deel van het gebouw is grotendeels éénlaags met een plat dak. Het achterste gedeelte van het gebouw is onlangs uitgebreid en is tweelaags. Op de locatie bevinden zich enkele parkeerplaatsen voor bezoekers en personeel.

Kudelstaartseweg 295-297

De locatie 'Kudelstaartseweg 295-297' is gelegen bij de knik Kudelstaartseweg- Herenweg. De kavel is gelegen in de lintbebouwing van de Kudelstaartseweg. Evenals de locatie 'Kudelstaartseweg 243' ligt de locatie in de dorpskern van Kudelstaart. Korthedshalve wordt verwezen naar de algemene gebiedsbeschrijving die bij de locatie 'Kudelstaartseweg 243' is weergegeven.

De locatie 'Kudelstaartseweg 295-297' is vanwege de ligging bij de knik Kudelstaartseweg-Herenweg gelegen op een karakteristieke locatie. De Bilderdammerweg en Robend kruisen elkaar ook bij de locatie. Op de locatie bevindt zich een vrijstaande woning (nummer 297) van één laag met een kap en een tuin. Voorheen bevond zich nog een woning met tuin op de locatie (nummer 295) maar deze woning is gesloopt en de gronden van de voormalige woning zijn braakliggend. Een deel van de locatie is in gebruik als groenvoorziening met voetpad. Ook bevindt zich een watergang op de locatie.



Bestemmingsplan Kudelstaart op onderdelen

Gemeente Aalsmeer

Toelichting

13 juni 2013

Er zijn plannen om de locatie 'Kudelstaartseweg 295-297' te herontwikkelen. Dit plan is momenteel onvoldoende concreet en uitvoerbaar om in het bestemmingsplan op te worden genomen.



HOOFDSTUK III Planologische inventarisatie



3.1 Ruimtelijke kwaliteit

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke ruimtelijke relevante feiten en omstandigheden op voorhand van belang zijn in het kader van het bestemmingsplan Kudelstaart op onderdelen.

3.1.1 *Grondgebonden waarden*

3.1.1.1 Landschap en Natuur

Delen van het plangebied zijn gelegen in het Nationale Landschap 'Het Groene Hart' en het Nationale Landschap 'De Stelling van Amsterdam' (zie ook paragraaf 5.1.2).

In het plangebied bevinden zich geen natuurgebieden die op grond van de Flora- en faunawet voor gebiedsbescherming in aanmerking komen. Van Kudelstaart is bekend dat de zwanebloem, dotterbloem en wat vleermuizen voorkomen. Bij nieuwe ontwikkelingen, die op basis van een bestemmingsplan juridisch planologisch mogelijk gemaakt worden, dienen negatieve effecten op beschermde soorten te worden voorkomen.

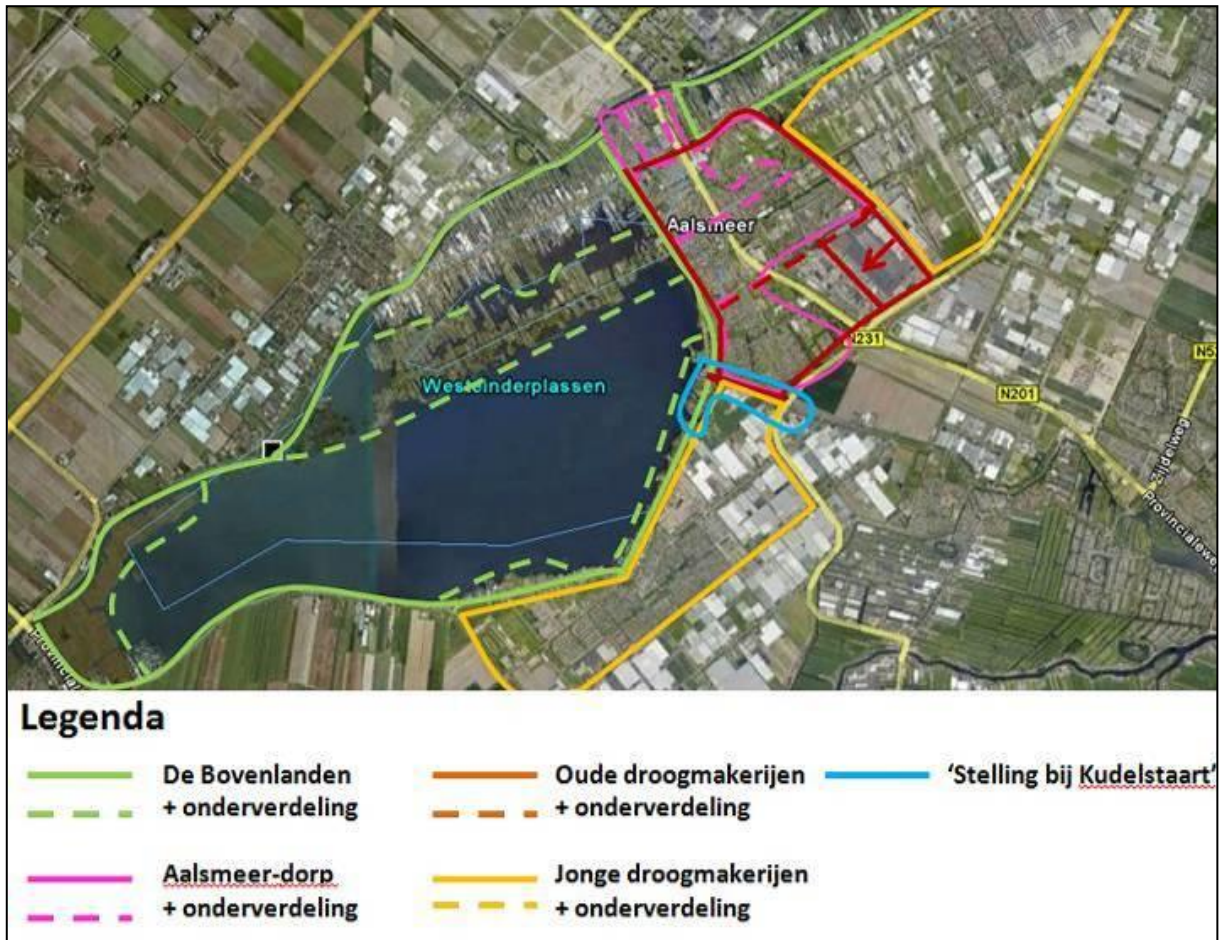
3.1.1.2 Cultuurhistorie

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland geeft een overzicht van waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen en structuren. Alle vijf de locaties van het plangebied van dit bestemmingsplan zijn op de informatiekaart deels aangeduid als inundatiegebied van de Stelling van Amsterdam (gebied dat onder water kon worden gezet). De locatie 'Kudelstaartseweg 225' is daarnaast tevens gelegen binnen de schootcirkel van fort Kudelstaart aan de Kudelstaartseweg en deels ook onderdeel van de buitenring. De locatie 'Kudelstaartseweg 67-73' is ook binnen de schootcirkel van fort Kudelstaart aan de Kudelstaartseweg gelegen en geheel onderdeel van de buitenring. De Stelling van Amsterdam is een militair verdedigingswerk dat tussen 1870 en 1915 is aangelegd ter bescherming van de hoofdstad. De verdedigingsring is 135 kilometer lang en bestaat uit dijken met dammen en sluisen, terreinen die onder water konden worden gezet (inundatie) en 42 forten. Dit verdedigingssysteem in combinatie met het daarbij horende landschap wordt aangeduid als de stellingzone.

Onderdelen van de Stelling van Amsterdam worden beschreven als van grote landschappelijke en cultuurhistorische betekenis. De provincie Noord-Holland heeft de onderdelen van de Stelling van Amsterdam opgenomen in haar structuurvisie (zie subparagraaf 5.1.2).

Binnen het plangebied bevinden zich geen monumenten.

De gemeente heeft voor haar grondgebied een Globale Cultuurhistorische analyse "Gebroken landen, geheelde gronden" (CHA) uitgevoerd, welke op 29 maart 2012 is vastgesteld. Het rapport is te zien als een basisdocument met elementen voor nadere discussie en uitwerking om in een volgende stap te komen tot een beleidsnota Cultuurhistorie. In de CHA is een onderverdeling in deelgebieden gemaakt waarbij per deelgebied beleidsaanbevelingen zijn gemaakt. Het plangebied van dit bestemmingsplan behoort tot het deelgebied 'Jonge droogmakerijen'. De locatie 'Kudelstaartseweg 67-73' behoort eveneens tot het deelgebied 'Stelling bij Kudelstaart'.



Afbeelding: kaart CHA met indeling in cultuurhistorische gebieden

Het deelgebied 'Jonge droogmakerijen' is onderverdeeld in de Oosteinderpoelpolder, de Zuider-Legmeerpolder en de Schinkelpolder. Ten aanzien van het Aalsmeerse deel van de Zuider Legmeerpolder is aangegeven dat de hoofdstructuur binnen de (toevallig) half-vlindervorm van het gebied min of meer overeen is gebleven, met uitzondering van de Einsteinstraat in het centrum. Relevante beleidsaanbevelingen voor het deelgebied zijn:

- behoud en eventueel versterking van de ruimtelijke hoofdingeling behorend bij jonge droogmakerijen;
- behoud van de bebouwingslinten met hun bebouwingskarakteristieken en variatie;
- behoud van de aanwezige cultuurhistorische objecten, structuren en samenhangen;
- het beleid voortzetten van aan de oude huizentypen- en stijl aangepaste nieuwbouw
- handhaven en eventueel versterken van dijken en kaden, zonodig met inbegrip van hoogte, profiel en groene uitstraling.

Het deelgebied 'Stelling bij Kudelstaart' bestaat naast het fort met bijbehorende gebouwen tevens uit de Bachlaan en de Geniedijk, welke zijn gelegen op/bij de grens van de Zuiderlegmeerpolder en de Hornmeer. De veel grotere structuur van de Stelling van Amsterdam als geheel doorsneed op deze manier het landschap rond Amsterdam op veel plekken.

Het Kerkepad tussen de Kudelstaartseweg en De Kwakel is één van de best bewaarde restanten van de vroegere structuur van Kudelstaart.



3.1.1.3 Archeologie

De gemeente heeft op 24 juni 2010 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld waarin het gemeentelijk archeologiebeleid uiteen is gezet. Daarbij is onderscheid gemaakt in verschillende categorieën met bijbehorend regime. De locatie 'Kudelstaart West-Herenweg' behoort tot categorie 5 (geen archeologische verwachting). De locatie 'Kudelstaartseweg 225' is voor wat betreft het voorste gedeelte van de kavel aangewezen als categorie 2 en voor het overige gedeelte als categorie 5 (geen archeologische verwachting). De locaties 'Kudelstaartseweg 67-73', 'Kudelstaartseweg 243' en 'Kudelstaartseweg 295-297' zijn in het geheel aangewezen als categorie 2.



Afbeelding: uitsnede archeologische categoriekaart

In de ondergrond van de als categorie 2 aangewezen gronden zijn (mogelijk) archeologisch waardevolle objecten aanwezig. Dit is echter nog niet door middel van onderzoek geverifieerd. Daarom geldt voor bepaalde niet-reguliere grondroerende werkzaamheden in de bodem dat rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden, ook bij grondroerende werkzaamheden tijdens restauratiewerk. Voor de als categorie 2 aangewezen gronden houdt dit in dat, indien er grondroerende werkzaamheden met een oppervlak van 50 m² of meer en dieper dan 40 centimeter onder het peil zullen worden uitgevoerd, er een archeologisch onderzoek dient te worden verricht alvorens er een omgevingsvergunning voor bouwen of aanlegwerkzaamheden (zoals graven) kan worden verleend.



3.1.1.4 Water

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (Waternet). Uit de legger van het hoogheemraadschap blijkt dat zich ter plaatse van de Kudelstaartseweg een deel van de directe boezemwaterkering bevindt die de droogmakerij Zuiderlegmeerpolder beschermt tegen het water van de omliggende boezem.

Ter bescherming van deze boezemkering is op de leggers een kernzone aangegeven. Op grond van de Keur van het hoogheemraadschap is een aantal werkzaamheden ter plaatse van deze kernzone verboden teneinde het waterkerende vermogen van de kering niet aan te tasten.

3.1.2 Milieu

3.1.2.1 Waterkwaliteit

Het plangebied is gelegen in de Zuider Legmeerpolder. In deze polder 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.

3.1.2.2 Bodemkwaliteit

Op de bodemkaart is aangegeven dat de bodem in het plangebied bestaat uit veen. De bodemkwaliteitskaarten die voor de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Ouder-Amstel en Uithoorn in het kader van het regionale bodembeheersplan (d.d. juni 2008) zijn opgesteld voor de bovengrond en ondergrond geven een diffuse bodemkwaliteit van een gebied weer.

Uit de bodemkwaliteitskaart voor de bovengrond (0 tot 0,5 meter – maaiveld) blijkt dat de locatie 'Kudelstaart West-Herenweg' in de bodemkwaliteitszone B1 is gelegen. Voor deze zone geldt dat in het algemeen de verwachting is dat de bovengrond schoon is. De vier andere locaties zijn gelegen in de bodemkwaliteitszone B2. De bodem in deze zone is naar verwachting licht tot matig verontreinigd.

Uit de kwaliteitskaarten voor de ondergrond (0,5 meter – maaiveld tot 2 meter – maaiveld) blijkt dat het plangebied is gelegen in bodemkwaliteitszones O6 en O12. Op grond daarvan mag worden verwacht dat de ondergrond schoon is.

3.1.2.3 Luchtkwaliteit

In 2008 is onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd voor de gehele gemeente Aalsmeer. In dat onderzoek is indertijd niet gebleken dat er binnen de gemeente sprake is van een overschrijding van normen. Het onderzoek is inmiddels niet meer actueel maar er kan op basis van het onderzoek wel worden gesteld dat er op voorhand geen knelpunten ten aanzien van luchtkwaliteit te verwachten zijn.

3.1.2.4 Geluidkwaliteit

Het plangebied is gelegen buiten de geluidzone van een spoorweg. De locaties 'Kudelstaartseweg 295-297', 'Kudelstaartseweg 243' en 'Kudelstaart West - Herenweg' zijn eveneens gelegen buiten de geluidzones van bestaande (stedelijke) wegen. De locaties 'Kudelstaartseweg 67-73' en 'Kudelstaartseweg 225' zijn wel gelegen binnen de geluidzone van de Kudelstaartseweg (50 km/u).



Daarnaast zijn de locaties gelegen binnen de 20Ke contour, zodat aangenomen moet worden dat ook luchtvaartverkeerslawaai medebepalend is voor het akoestisch leefklimaat.

3.1.3 Milieuzonering

In en nabij het plangebied bevinden zich geen bedrijven met een relevante 50 dB (A)-contour.

3.1.4 Externe veiligheid

3.1.4.1 Opslag gevaarlijke stoffen

In en nabij de locaties zijn geen bedrijven aanwezig waarvan vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen invloed verwacht mag worden op de externe veiligheid.

3.1.4.2 Transport gevaarlijke stoffen

Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad besloten het vervoer van gevaarlijk stoffen vooral via provinciale wegen te laten verlopen. Door deze te voorzien van routeringsborden worden de gemeentelijke wegen uitgesloten van het vervoer gevaarlijke stoffen. Vervoer gevaarlijke stoffen vindt plaats over de provinciale wegen Legmeerdijk, Bosrandweg en Burgemeester Kasteleinweg. Alle overige wegen zijn verboden voor transport gevaarlijke stoffen, tenzij daarvoor ontheffing wordt verleend. In en nabij de locaties vindt derhalve geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

3.1.4.3 Transport gevaarlijke stoffen buisleidingen

In en nabij de locaties zijn geen hogedruk gasleidingen aanwezig.

3.1.4.4 Luchthavenindelingbesluit (LIB)

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de luchthaven Schiphol. Het plangebied is gelegen in het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit. Het Luchthavenindelingbesluit legt beperkingen op aan ruimtelijke ontwikkelingen die binnen het plangebied mogelijk zijn. Het betreft daarbij beperkingen met betrekking tot bouwhoogtes en beperkingen met betrekking tot mogelijke functies.

- Geluidgevoelige functies

In het Luchthavenindelingbesluit zijn (mede) in verband met vliegtuiglawaai (bouw)beperkingen opgenomen ten aanzien van nieuwe geluidsgevoelige functies (zone IV). Voor een klein deel aan de westkant van de locatie 'Kudelstaart West - Herenweg' geldt dat geen nieuwe woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie zijn toegestaan.

- Vogelaantrekkende functies

Om de kans op vogelaanvaring zoveel mogelijk te beperken, mogen op grond van het LIB in het plangebied geen vogelaantrekkende functies worden toegelaten. Het gaat om vestigingen van industriële bedrijven in de voedingssector met extramurale opslag of overslag, viskwekerijen met extramurale bassin, opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking, de aanleg van natuurreervaten en vogelreservaten en de aanleg van moerasgebieden en oppervlaktewater groter dan 3 hectare.



- Hoogtebeperkingen

Als gevolg van veiligheidsnormen in verband met het gevaar op doorschieten en te vroeg landen van vliegtuigen, gelden in het plangebied beperkingen ten aanzien van de maximaal toegestane hoogtes van gebouwen:

- Kudelstaartseweg 67-73: circa 66 meter
- Kudelstaartseweg 225: circa 83 meter.
- Kudelstaartseweg 243: circa 86 meter.
- Kudelstaartseweg 295-297: circa 92 meter;
- Kudelstaart West - Herenweg: 92,5 meter die onder een hoek van 0.9° mag oplopen tot 97,5 meter.

De hoogtes gelden vanaf het peil van Schiphol (4 m – NAP). Dat betekent dat alle in het LIB genoemde hoogtematen worden gerelateerd aan de referentiehoogte van de luchthaven Schiphol. Een hoogtemaat van bijvoorbeeld 26 meter komt overeen met 22 m + NAP.

3.2 Ruimtelijke functies

3.2.1 *Infrastructurele voorzieningen*

3.2.1.1 Verkeer

Binnen Kudelstaart zijn de Hoofdweg, de Mijnsherenweg en de Bilderdammerweg de wegen die worden gebruikt als doorgaande verkeersroute. Ook (een deel van) de Kudelstaartseweg fungeert als doorgaande verkeersroute, zij het in mindere mate als de eerder genoemde wegen. Op de Hoofdweg, de Mijnsherenweg en delen van de Bilderdammerweg (tussen Spiegelstraat en Ambachtsheerweg) en de Kudelstaartseweg (tussen Madame Curiestraat en Bachlaan) geldt een snelheidsregime van 50 kilometer per uur. De overige wegen in Kudelstaart zijn buurtwegen met een snelheidsregime van 30 kilometer per uur.

Parkeren gebeurt op verschillende manieren binnen Kudelstaart. Veelal wordt er geparkeerd langs de rijwegen. Vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen beschikken over (een al dan niet gebouwde) parkeergelegenheid op eigen grond. Ook wordt er bij sommige rijwoningen geparkeerd in voor-, zij- en achtertuinen.

De wegen zijn tevens in gebruik bij het langzaamverkeer. Op enkele plaatsen zijn deze wegen voorzien van fietsstroken, danwel vrijliggende fietspaden.

3.2.1.2 Watergangen

De locaties zijn gelegen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht en zijn gelegen in de Zuider Legmeerpolder. In deze polder 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.

De bodemopbouw is vanwege de aanwezigheid van kleiige lagen naar verwachting minder tot niet geschikt voor infiltratie van hemelwater.

In het plangebied van dit bestemmingsplan bevinden zich enkele watergangen ter plaatse van de locatie 'Kudelstaart West-Herenweg' en een deel van de dijksloot ter plaatse van de locatie 'Kudelstaartseweg 295-297'. Ter plaatse van de drie andere locaties zijn geen watergangen aanwezig.



3.2.1.3 Netwerken van openbaar nut

Ter plaatse van de vijf locaties zijn geen planologisch relevante netwerken van openbaar nut aanwezig.

3.2.2 *Occupatie/benutting*

3.2.2.1 Maatschappelijk

Ter plaatse van Kudelstaartseweg 243 zijn maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het betreft een fysiotherapeutisch instituut en een tandarts.

3.2.2.2 Wonen

De locatie 'Kudelstaartseweg 225' is momenteel een woonkavel met één (vrijstaande) woning. In het in voorbereiding zijnde nieuwbouwplan is uitgegaan van twee vrijstaande woningen. De realisatie van twee vrijstaande woningen is ook al mogelijk volgens het geldende bestemmingsplan (zie ook paragraaf 4.1).

Op zowel een deel van de locatie 'Kudelstaartseweg 67-73' als een deel van de locatie 'Kudelstaartseweg 295-297' bevindt zich een vrijstaande woning. Ter plaatse van de locatie 'Kudelstaart West - Herenweg' zijn drie woonkavels langs de Stuurboordstraat gelegen. Van deze drie kavels is er één bebouwd.

3.2.2.3 Bedrijfsmatige functies

De locatie 'Kudelstaart West - Herenweg' is een gebied dat grotendeels als agrarisch (glas)tuinbouwgebied in gebruik is. De kassen die voorheen op de locatie stonden zijn gesloopt, vooruitlopend op de herontwikkeling tot woongebied. Hier en daar staat nog wel een enkel bedrijfsgebouw. De bedrijfsbebouwing ter plaatse van Bilderdammerweg 70-72 is onlangs gesloopt. Datzelfde geldt voor de bedrijfsbebouwing ter plaatse van Kudelstaartseweg 71-73.

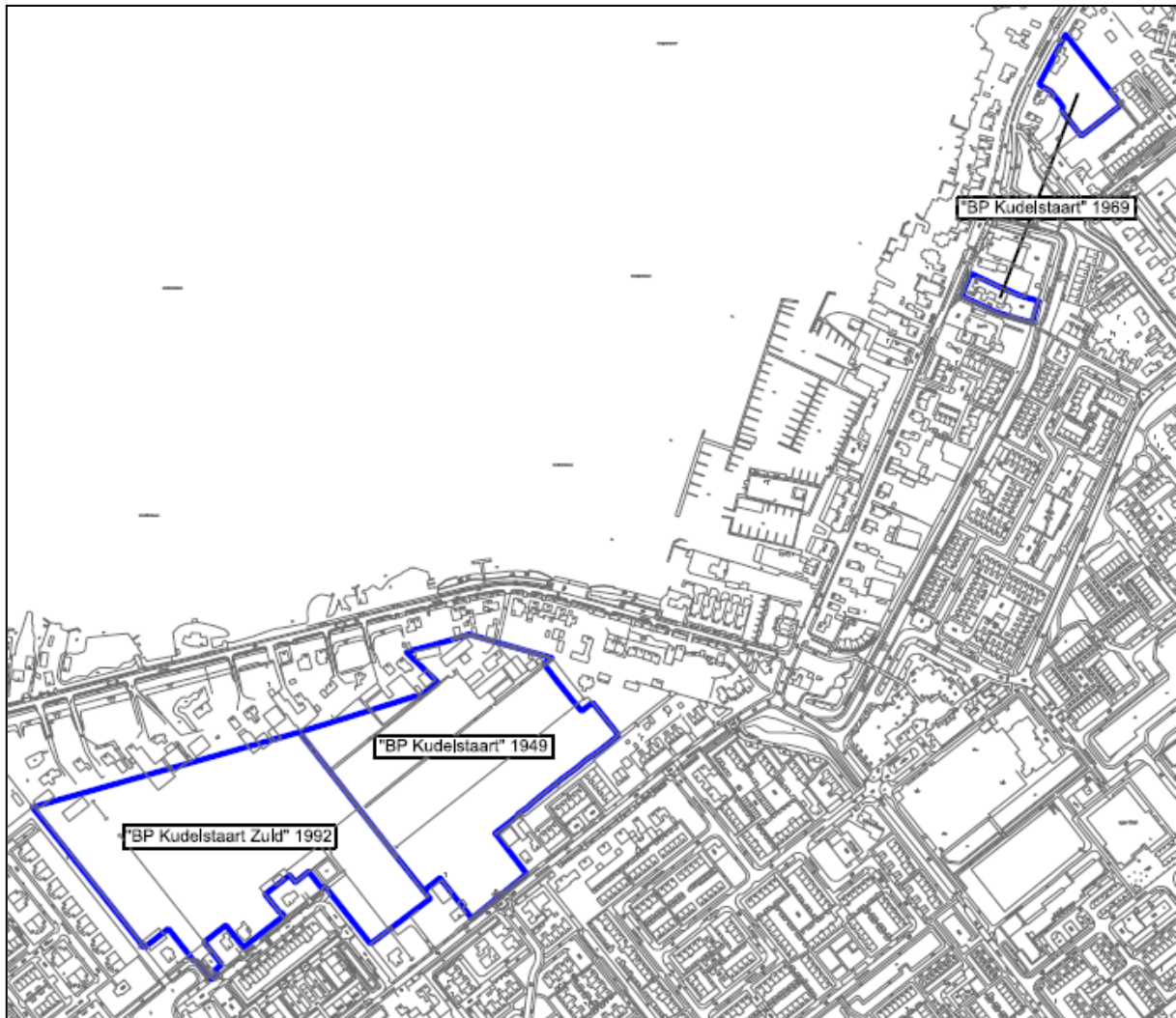


HOOFDSTUK IV Juridische inventarisatie



4.1 Planologische besluiten

Op de in het plangebied gelegen gronden zijn drie bestemmingsplannen van toepassing. Deze plannen worden hieronder beknopt toegelicht.



Afbeelding: overzicht geldende bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied 'Kudelstaart op onderdelen' (ter plaatse van de locaties 'Kudelstaartseweg 67-73' en Kudelstaartseweg 295-297' geldt het bestemmingsplan 'Kudelstaart 1969')

Uitbreidingsplan 'Kudelstaart 1949'

Dit bestemmingsplan is op 17 november 1948 vastgesteld door de raad van de gemeente en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 6 juli 1949. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het oostelijk deel van de locatie 'Kudelstaart West - Herenweg'.



Bestemmingsplan Kudelstaart op onderdelen

Gemeente Aalsmeer

Toelichting

13 juni 2013

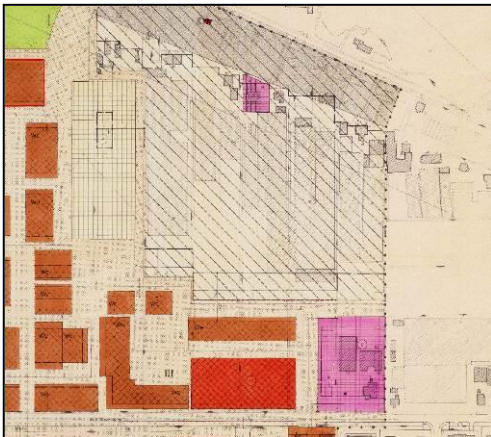


Afbeelding: weergegeven is een uitsnede van de plankaart behorend bij het Bestemmingsplan 'Kudelstaart 1949.'

In het bestemmingsplan is uitgegaan van kwekerijen en bedrijfswoningen alsmede akkerbouwbedrijven en veeteeltbedrijven. De agrarische bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen zijn inmiddels bijna allemaal uit het plangebied verdwenen. Het gebied is grotendeels onbebouwd.

Bestemmingsplan 'Kudelstaart Zuid 1992'

Dit bestemmingsplan is op 18 augustus 1993 vastgesteld en op 26 oktober 1993 gedeeltelijk goedgekeurd. Het bestemmingsplan heeft onder meer betrekking op het westelijk deel van de locatie 'Kudelstaart West - Herenweg'.



Afbeelding: weergegeven is een uitsnede van de plankaart behorend bij het Bestemmingsplan 'Kudelstaart Zuid 1992'

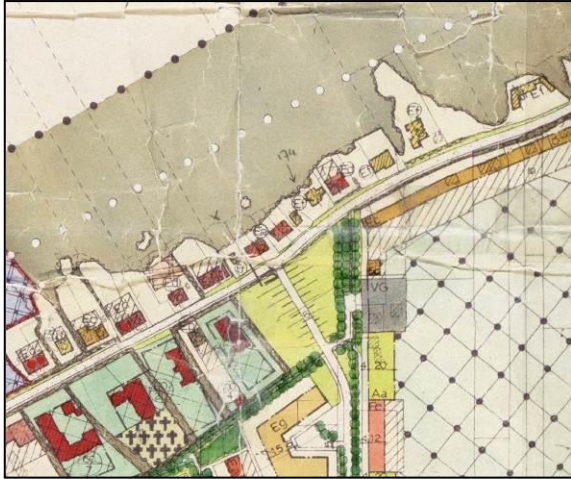
In het bestemmingsplan is uitgegaan van het gebruik als tuinbouwbedrijven en bedrijfswoningen, met uitzondering van de gronden Bilderdammerweg 70 en 72. Voor die gronden is uitgegaan van bedrijvigheid waaronder auto(schade)bedrijven. De tuinbouwbedrijven en de bedrijven langs Bilderdammerweg 70 en 72 zijn inmiddels grotendeels uit het plangebied verdwenen. In het gebied is slechts beperkt bebouwing aanwezig.

Bestemmingsplan 'Kudelstaart 1969'

Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 augustus 1970 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 28 maart 1972.



Het bestemmingsplan heeft onder meer betrekking op de locaties 'Kudelstaartseweg 67-73', 'Kudelstaartseweg 225', 'Kudelstaartseweg 243' en 'Kudelstaartseweg 295-297'.



Afbeelding: weergegeven is een uitsnede van de plankkaart behorend bij het Bestemmingsplan 'Kudelstaart 1969'

Voor de vier locaties zijn maximum kaders opgenomen waarbinnen de bebouwing is toegestaan. Voor de locaties 'Kudelstaartseweg 67-73', 'Kudelstaartseweg 225', 'Kudelstaartseweg 243' geldt dat deze maximum kaders niet volledig zijn benut. Zo mag ter plaatse van Kudelstaartseweg 243 bebouwing tot 20 meter hoog worden gebouwd (conform het aangrenzende kavel van de kerk) en ter plaatse van Kudelstaartseweg 67-73 zijn maximaal twee woningen per locatie toegestaan. Bij de locatie 'Kudelstaartseweg 225' zijn vrijstaande woningen en/of twee aaneengebouwde woningen toegestaan. Het maximum toegestane aantal woningen is daarbij gerelateerd aan de minimale voorgevelbreedte en de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens. Zodoende zijn op een perceel van 54 meter breed meer dan twee woningen toegestaan. Voor de locatie 'Kudelstaartseweg 295-297' geldt dat indertijd was uitgegaan van herontwikkeling van de locatie tot bebouwing met winkels en bovenwoningen.

Ter plaatse van Kudelstaartseweg 71-73 is uitgegaan van het gebruik als garagebedrijf. De bebouwing van het voormalige garagebedrijf is inmiddels gesloopt.

4.2 Afwijkende functies

In 2008 is er vrijstelling ex artikel 19 WRO verleend van het hiervoor genoemde bestemmingsplan 'Kudelstaart Zuid 1992'. Deze vrijstelling is verleend om drie vrijstaande woningen te kunnen realiseren ter plaatse van het agrarische cluster.



HOOFDSTUK V Beleidskaders en regelgeving



5.1 Ruimtelijk beleid

5.1.1 *Beleid van het Rijk*

5.1.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden en is op 1 oktober 2012 aangevuld.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

In het Barro zijn en worden bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a. Rijkswaardwegen;
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c. Kustfundament;
- d. Grote rivieren;
- e. Waddenzee en waddengebied;
- f. Defensie;
- g. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h. Elektriciteitsvoorziening;
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j. Ecologische hoofdstructuur;
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Ten aanzien van het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de bepalingen ten aanzien van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde van belang. Deze bepalingen hebben betrekking op het werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam'. Gelet op de bijbehorende kaart is het werelderfgoed deels ter plaatse van het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen. In het Barro is aangegeven dat in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten voor te onderscheiden delen van de erfgoederen bij provinciale verordening regels worden gesteld over de inhoud van of de toelichting bij bestemmingsplannen. Bij de verordening worden in ieder geval regels over de inhoud van bestemmingsplannen gesteld die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan ten opzichte van het daaraan voorafgaande geldende bestemmingsplan nieuwe bestemmingen of een



wijziging van regels ter zake van het gebruik van de grond kan bevatten, mits de uitgewerkte kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. De kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam zijn als volgt:

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
 - een doorgaand stelsel van linedijken in een grote ring om Amsterdam;
 - sluizen en voor- en achterkanalen;
 - de fortten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
 - inundatiegebieden;
 - voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
 - de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
2. Relatief grote openheid
3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam

Kortheidshalve wordt voor het behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam' verwezen naar de provinciale ruimtelijke verordening (zie paragraaf 5.1.2).

De overige in het Barro geregelde onderwerpen hebben geen invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

5.1.1.3 Nota Mensen, wonen en wensen

In deze nota heeft het kabinet in november 2000 haar visie op het wonen in de 21^e eeuw neergelegd. De nota stelt de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig, want uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

Ten aanzien van het wonen dienen de kwaliteit en de keuzevrijheid centraal te staan. De vijf kernopgaven van het beleid zijn:

- a. Vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving.
- b. Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities.
- c. Bevorderen van wonen en zorg op maat.
- d. Verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit.
- e. Tegemoet komen aan de groene woonwensen.

Ten aanzien van het bevorderen van wonen en zorg op maat is opgemerkt dat de keuzevrijheid verder vergroot wordt door het verbeteren en vergroten van het aanbod van woningen die geschikt zijn voor zorgbehoevenden. Dit aanbod dreigt in de nabije toekomst af te nemen door de herstructurering van de naoorlogse wijken. Om dit op te vangen, wil het kabinet met gemeenten, provincies en woningcorporaties concrete afspraken maken over de aantallen te bouwen levensloopbestendige en toegankelijke woningen en over de aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. Van groot belang is ook de nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen in de wijk. Gemeenten moeten daarop nadrukkelijk letten bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Een concentratie van voorzieningen als kinderopvang, scholen, gezondheidscentra en welzijnsvoorzieningen biedt zowel zorgbehoevenden als hun verzorgers uitkomst. Dat geldt ook voor ouders die werk en de zorgtaak voor hun kinderen willen combineren.



Het verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit is nodig om de stad weer aantrekkelijk te maken om in te wonen. Het kabinet heeft een visie op de totale bouwopgave, die nodig is om de gewenste woonkwaliteit in de steden tot stand te brengen. Daarbij gaat het vooral om een transformatie-opgave, waarbij de stedelijke buiten-centrum milieus worden getransformeerd in centrum-stedelijke milieus en/of groen-stedelijke milieus.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en gaat overwegend uit van de bestaande situatie. Wel voorziet het bestemmingsplan in de realisatie van het bouwplan voor de locatie 'Kudelstaartseweg 225'. Het beleid heeft geen invloed op het bestemmingsplan.

5.1.2 *Beleid van de provincie*

5.1.2.1 Structuurvisie en provinciaal ruimtelijke verordening

De provincie heeft op 21 juni 2010 de structuurvisie en de provinciaal ruimtelijke verordening vastgesteld als vervanging van de twee streekplannen Noord-Holland Zuid en het Ontwikkelingsbeeld (streekplan) Noord-Holland Noord. De provinciale verordening is op 17 december 2012 gewijzigd.

In de Structuurvisie is het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord. In de provinciale ruimtelijke verordening is dit beleid vervolgens in regels vertaald. Het betreft regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn onder locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen bestaand bebouwd gebied, het bouwen van woningen of bedrijventerrein in landelijk gebied, "groene ruimten" zoals nationale landschappen en rijksbufferzones, 'blauwe ruimten' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

De Structuurvisie gaat onder meer in op klimaatbestendigheid, de ruimtelijke kwaliteit van cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad en duurzaam ruimtegebruik. Gelet op de totaalkaart van de Structuurvisie is het plangebied van dit bestemmingsplan aangewezen als 'Metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen Bestaand Bebouwd Gebied'. In een dergelijk gebied wordt beleidsmatig uitgegaan van innovatief ruimtegebruik, intensiveren, herstructureren, kwaliteitsverbetering en kennisintensieve en creatieve milieus. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is het plangebied van dit bestemmingsplan eveneens aangewezen als 'Metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen Bestaand Bebouwd Gebied'.

Uit raadpleging van de provinciale ruimtelijke verordening blijkt dat er twee onderwerpen relevant zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan. Het gaat om:

1. Het Nationaal Landschap 'De Stelling van Amsterdam';
2. Het Nationaal Landschap 'Het Groene Hart'.

Ad 1 (De Stelling van Amsterdam): De locatie 'Kudelstaartseweg 67-73' en het oostelijk deel van de locatie 'Kudelstaartseweg 225' behoren volgens de Verordening tot het Nationaal Landschap en werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam'. Voor de gronden die binnen een Nationaal Landschap en/of werelderfgoed zijn gelegen geldt dat in een bestemmingsplan regels opgenomen dienen te worden ten behoeve van het behoud of de versterking van de kernkwaliteiten van het betreffende Nationaal Landschap en/of het behoud of de versterking van de Uitzonderlijke Universele Waarden van het betreffende werelderfgoed. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap en de Uitzonderlijke Universele Waarden van



het werelderfgoed zijn omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en luiden als volgt:

1. Een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
 - 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);
 - Kazematten, voorstellingen, (neven)batterijen, kruitmagazijnen, groepsschuilplaatsen, kringenwetboerderijen, grenspalen;
 - Inundatiewerken (inlaatkanalen en -werken), (dam)sluizen, duikers, hevels, kokers, peilschalen;
 - Delen van de karakteristieke, nog open (inundatie)gebieden;
2. Een groene en relatief 'stille' ring rond Amsterdam;
3. Relatief grote openheid.

Naar aanleiding van de verordening zijn in het bestemmingsplan beschermde regels opgenomen ten aanzien van 'De Stelling van Amsterdam'. In de betreffende zone is grotendeels uitgegaan van de bestaande situatie. Wel is bij Kudelstaartseweg 225 ten opzichte van de feitelijke situatie uitgegaan van één extra woning (als gevolg van het bouwplan). De realisatie van een extra woning heeft geen gevolgen voor de kernkwaliteiten van het betreffende Nationaal Landschap en/of de Uitzonderlijke Universele Waarden van het betreffende werelderfgoed.

Ad 2 (Het Groene Hart): De locatie 'Kudelstaart West - Herenweg' is gelegen in het Nationaal Landschap 'Het Groene Hart'. Voor de gronden gelegen binnen een Nationale Landschap dienen in het bestemmingsplan regels te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van het betreffende Nationale Landschap. De kernkwaliteiten van het Groene Hart zijn de landschappelijke diversiteit, het (veen)weidekarakter, de openheid en de rust en stilte. Een bestemmingsplan mag uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen het Nationaal Landschap voor zover deze de kernkwaliteiten behouden of versterken. Voorts bevat het bestemmingsplan geen bestemmingen en regels die voorzien in een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie dan wel een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject. Ook andere projecten die de universele waarden aantasten of doen verdwijnen zijn niet toegestaan. Dergelijke ontwikkelingen zijn alleen mogelijk indien er o.a. sprake is van een groot openbaar belang, er voldoende maatregelen worden getroffen om de nadelige effecten van de ontwikkeling te mitigeren of te compenseren.

In de structuurvisie zijn de algemene kernkwaliteiten van het Groene Hart als volgt beschreven:

- Landschappelijke diversiteit;
- (Veen)weidekarakter;
- Openheid;
- Rust en stilte.

Deze kernkwaliteiten zijn op de website www.kwaliteitsatlas.nl uitgebreider beschreven en geoperationaliseerd. Gelet op de informatie op deze website is de locatie 'Kudelstaart West - Herenweg' gelegen in het deelgebied 'Hollands Plassengebied' en het landschapstype 'Droogmakerijen'. De bestaande kwaliteiten zijn hier als volgt:

- Duidelijke begrenzing door ringdijk, ringsloot of oude hoge oeverlanden;
- Openheid (in de minder verstedelijkte delen);



- Min of meer ronde of ovale vorm bij voormalige meren, meer rechthoekige vorm bij voormalige veenafgravingen;
- Aangelegd watersysteem, met hoofdtochten en hoofdgemaal
- Aangelegde rechtlijnige ontginningsbasis met ontginningsboerderijen op regelmatige afstand
- Regelmatige basisverkaveling in het centrum (poldervlak), afwijkingen van de basisverkaveling langs de onregelmatige randen (polderzoom).

Naar aanleiding van de verordening zijn in het bestemmingsplan beschermde regels opgenomen ten aanzien van 'Het Groene Hart'. In de betreffende zone zijn ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

Geconcludeerd kan worden dat de conserverende regeling uit voorliggend bestemmingsplan past binnen de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Bovendien is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de bepalingen uit de verordening ten aanzien van De Stelling van Amsterdam en Het Groene Hart.

5.2 Sectoren van overheidsbeleid

5.2.1 *Milieu*

In de kabinetsnota Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit 2001 wordt het milieubeleid uiteengezet. Het NMP4 wil een eind maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Volgens het NMP4 moet het lukken binnen dertig jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving.

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4) signaleert een aantal knelpunten waar nog niet kan worden voldaan aan de minimale milieukwaliteitscondities. Daarom krijgt het stedelijk gebied in het NMP4 extra aandacht. Het gaat om gezondheidsrisico's door luchtvervuiling (NO₂ en fijn stof), geluidhinder of te grote risico's op calamiteiten. Volgens het NMP4 staat de kwaliteit van de leefomgeving onder druk door een opeenstapeling van milieuproblemen, die onder andere veroorzaakt worden door de intensiteit van het verkeer, de ouderdom van de bewoning, de bedrijvigheid en de beperkte aanwezigheid van groen. Om de milieukwaliteit van de stad te vergroten moeten lawaai, lucht, bodem- en (grond)waterverontreiniging worden aangepakt.

5.2.2 *Water*

5.2.2.1 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen. Als bijlage bij het Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen.



Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo gelijk blijft of toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft alleen bij de locatie 'Kudelstaartseweg 295-297' betrekking op openbaar groen en water. Het daar aanwezige openbaar groen en het water zijn conform de bestaande situatie bestemd. Het bestemmingsplan legt voor het overige de bestaande situatie juridisch planologisch vast en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wel voorziet het bestemmingsplan in de realisatie van het bouwplan voor de locatie Kudelstaartseweg 225 maar dit bouwplan is ook al mogelijk volgens het geldende bestemmingsplan zodat er planologisch gezien geen sprake is van een nieuwe situatie. Het bouwplan leidt tot de realisatie van een extra woning op een al bestaand woonperceel. Het bouwplan heeft daardoor geen gevolgen voor de waterhuishouding. Geconcludeerd kan daarom worden dat er, als gevolg van het bestemmingsplan, geen (negatieve) effecten op de waterhuishouding te verwachten zijn. De watergerelateerde aspecten worden in de waterparagraaf behandeld. Het bestemmingsplan wordt in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening aan de waterbeheerder voorgelegd.

5.2.2.2 Keur en Beleidsregels 2009

De Keur is de waterschapsverordening van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De regels in de Keur beschermen de waterkeringen en watergangen. Voor werkzaamheden rond water of een dijk is een vergunning van het waterschap nodig. Bijvoorbeeld bij de aanleg van leidingen, lozingen op het oppervlaktewater, het plaatsen van bouwwerken in de zone van een waterkering of het onttrekken van grondwater.

5.2.2.3 Waterbeheerplan 2010-2015

Het Beleid van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is vertaald in het Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2010-2015. In het Waterbeheersplan is uitgewerkt hoe AGV in de planperiode invulling geeft aan haar taken op het gebied van waterbeheer, zoals veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit.

5.2.3 Verkeer en vervoer

5.2.3.1 Regionaal Verkeer en Vervoerplan (RVVP)

Het Regionaal Verkeer en Vervoersplan (RVVP) is op 14 december 2004 vastgesteld door de regiodeelraad van de Stadsregio. In het RVVP zijn de volgende prioriteiten (speerpunten van beleid) aangegeven:

1. Het verbeteren van het functioneren van de regionale netwerken, waarbij een accent ligt op de netwerkonderdelen die de belangrijkste economische bestemmingsgebieden met elkaar en met economische centra buiten de regio verbinden. Hiermee is het belang van de regio als geheel het beste gediend.
2. Door de regionale middelen vooral in te zetten ten behoeve van de netwerken met een regionale en bovenregionale functie worden de dikke verkeersstromen geconcentreerd op de daarvoor meest geschikte en veilige verbindingen. Hiermee is niet alleen de bereikbaarheid gediend, maar omdat daarbij de minder veilige wegen en verblijfsgebieden worden ontlast, ook de leefbaarheid en veiligheid.
3. In de verschillende gebiedspakketten wordt in overleg met de relevante partijen op basis van de aard en omvang van de problemen een effectieve mix gezocht van



- sturende en faciliterende maatregelen om de groeiende mobiliteitsdruk in goede banen te leiden.
4. Met capaciteitsuitbreidingen alleen, zo die al op tijd gerealiseerd en financieel gedekt zouden kunnen worden, kan de groei van vooral de spitsmobiliteit niet opgevangen worden. Meer naar plaats en tijd gedifferentieerde prijzen vormen effectieve prikkels om de mobiliteit efficiënter te spreiden over de tijd en de modaliteiten. De regionale inzet is gericht op invoering op nationaal niveau, maar als dat niet op tijd van de grond komt is de uitbouw van regionale vormen van prijsbeleid onontbeerlijk.
 5. Bij het beschermen en verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid ligt het accent op dichtbevolkte gebieden en op maatregelen die een hoge kosteneffectiviteit hebben.
 6. De landelijk geformuleerde doelstellingen voor verkeersveiligheid voor deze regio gelden als harde doelstelling voor dit RVVP-beleid.
 7. Met dit RVVP wordt er op aangedrongen om bij beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen de aspecten van bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid integraal mee te wegen.
 8. De bij het RVVP betrokken partijen binden zich aan de hoofdlijnen van dit beleid en aan de in gebiedspakketten vast te leggen afspraken.
 9. Om recht te doen aan de noodzaak tot onderlinge afspraken, maar ook aan voldoende flexibiliteit in verdere planuitwerkingen vindt monitoring plaats, zowel op de mobiliteitsontwikkelingen zelf als op de voortgang van het beleid. Het Uitvoeringsprogramma wordt op grond hiervan periodiek geactualiseerd.

De bestemmingsplanregeling uit het voorliggende bestemmingsplan heeft geen betrekking op het regionale netwerk en daarmee ook geen gevolgen voor de regionale bereikbaarheid.

5.2.3.2 OV-Visie 2010-2030

Op 24 juni 2008 is de OV-Visie 2010-2030 vastgesteld door de Regioraad. De Visie is leidraad voor het investeringsprogramma van de regio en onderbouwt de ambities van de Stadsregio Amsterdam. Dat gebeurt op basis van demografische en ruimtelijke ontwikkelingen. De Noordvleugel van de Randstad groeit uit tot Metropoolregio die concurreert met andere Europese metropolen. Dat vraagt ruimtelijke en economische kwaliteiten. Maatschappelijke trends en ontwikkelingen veranderen de verplaatsingspatronen van mensen. Op verschillende verbindingen van, naar en binnen de Metropoolregio Amsterdam ontstaan zwaardere stromen, waardoor wegen en openbaar vervoer soms structureel overbelast raken. Om de Metropoolregio Amsterdam duurzaam te laten functioneren is een robuust en flexibel verkeer en vervoer van levensbelang. Het regionaal openbaar vervoer speelt daarbij de hoofdrol omdat het:

- mensen flexibiliteit en keuze biedt om activiteiten te ontplooiën;
- de aantrekkingskracht vergroot van de Metropoolregio als vestigingsplaats voor bewoners bedrijven en voorzieningen: openbaar vervoer als ruimtelijke kwaliteit;
- vervoerstromen bundelt en structureert en zo ruimtelijke ontwikkelingen stuurt;
- een serieus alternatief biedt voor de auto op drukke tijden en zwaarbelaste verbindingen;
- zorgt voor een schoon en efficiënt alternatief voor de auto in intensieve verblijfs gebieden;
- een basisbehoefte vervult voor mensen die geen auto kunnen, willen of mogen rijden.

Om deze functies adequaat te vervullen, gaat de Stadsregio Amsterdam – samen met regionale partners en het Rijk – het regionaal openbaar vervoer de komende twee decennia verbeteren én uitbreiden. Zodat dat openbaar vervoer gaat functioneren als drager van de Metropoolregio. Vanuit duurzaamheid is het niet de bedoeling dat het openbaar vervoer



concurrereert met de fiets. Als ambitie geldt daarom dat in 2030 het gezamenlijk spitsaandeel van fiets en openbaar vervoer in hoogstedelijke gebieden naar 70 procent moet groeien, in grote kernen naar 50 procent en in kleine kernen naar 30 procent.

De belangrijkste herkomsten en bestemmingen in de stadsregio zijn hoogfrequent met elkaar verbonden, met hooguit één overstap op een hoogwaardig knooppunt. Het OV-netwerk bestaat uit verschillende samenhangende lagen: naast het nationale en internationale vervoer met Intercity's en hogesnelheidslijnen zijn er regionaal twee lagen. Ten eerste is dat een combinatie van de regionale trein (de Amsterdamse RegioTrein of ART, een nieuwe regionale formule van de Sprinter en sneltrein) en de stadsgewestelijke metro. Ten tweede gaat het om hoogwaardige vormen van tram en bus. Hun kenmerken zijn een hoge frequentie, behoorlijke snelheid en (ook door vrije banen en voorrang op kruisingen) een hoge betrouwbaarheid. Voorbeeld is de Zuidtangent. Voor lokale verplaatsingen én het voor- en natransport naar en van regionale haltes en stations rijden er fijnmazige ontsluitende bussen en trams. Dat onderliggende net vormt het haarvatenstelsel van het openbaar vervoer.

De bestemmingsplanregeling uit het voorliggende bestemmingsplan heeft geen betrekking op het OV-netwerk en daarmee ook geen gevolgen voor de bereikbaarheid.



HOOFDSTUK VI Planvisie



6.1 Beleid van de gemeente

6.1.1 *Aalsmeerse Gebiedsvisie*

Op 26 november 2009 heeft de gemeenteraad de nieuwe Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 vastgesteld. In de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 worden de ontwikkelingen die op basis van de Aalsmeerse Gebiedsvisie zijn ingezet als uitgangspunt genomen voor een analyse van de status quo en een aanduiding van de ontwikkelingskoers voor het komende decennium.

Als gegeven in de ontwikkeling van Aalsmeer wordt inmiddels beschouwd de herontwikkeling van verouderde glastuinbouwgebieden, de bouw van een aantal grotere woonwijken, de ontwikkeling van het bedrijventerrein Green Park Aalsmeer langs de omgelegde N201 en de herontwikkeling van het bestaande tracé van de N201.

Een belangrijk onderdeel van de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 is het benoemen van de unieke cultuurhistorische en landschappelijke waarden die tezamen de ruimtelijke hoofdstructuur van Aalsmeer vormen en richting moeten geven aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Het betreft de specifieke natuur- en landschappelijke kwaliteiten van de Westeinderplassen en de Bovenlanden, de historische dorpskernen van Aalsmeer en Kudelstaart en de beeldbepalende lintstructuren in de Bovenlanden en in de polder. Deze structurerende elementen, het zogenaamde dorpse karakter van Aalsmeer, dienen behouden en versterkt te worden. Desondanks mag in sommige gevallen voor meer stedelijke oplossingen als gestapeld bouwen worden gekozen. Volgens de Gebiedsvisie kan gestapeld bouwen in sommige gevallen wenselijk zijn om een goede invulling te geven aan herstructureringsopdrachten. Het gaat dan om het markeren van kruispunten en assen en om het creëren van aantrekkelijke woonmilieus in een groen-blauwe setting. De Herenweg en Kudelstaartseweg zijn in de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 aanwezig als beeldbepalende lintstructuren. Het is van belang geacht om het bestaande karakter van deze lintstructuren met kleinschalige bebouwingspatronen te waarborgen en de afwisseling in openheid en dichtheid te behouden. Verdergaande schaalvergroting moet worden voorkomen (tenzij er sprake is van specifieke plaatsgebondenheid) en nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Bij nieuwe initiatieven (nieuwbouw of uitbreiding) vormen de verhouding met de maatvoering van de woningen, het lijnvormig karakter van de linten en de haakse landschappelijke structuren en de doorzichten naar het achterliggende polderlandschap belangrijke elementen in het afwegingskader.

De gemeente wil tegemoet komen aan zowel de kwantitatieve (genoeg woningen) als de kwalitatieve (bouwen voor doelgroepen) woonwensen van de Aalsmeeders. Ook wil Aalsmeer aandacht voor kwaliteit in de woonomgeving. Dit moet tot uiting komen in voldoende groen, maatschappelijke, commerciële en recreatieve voorzieningen. Ruimte voor woningen voor de genoemde doelgroepen zal zo veel mogelijk in bestaand dorpsgebied worden gezocht en door middel van herontwikkeling of herstructurering worden gerealiseerd. De locatie 'Kudelstaart West - Herenweg' is in de Gebiedsvisie aangewezen als woongebied.

Met betrekking tot bedrijvigheid wordt in de visie gesteld dat Aalsmeer een ondernemersgemeente is. Aalsmeer wil de groei van de economie accommoderen en bevorderen. Groei van grootschalige bedrijvigheid en detailhandel in de linten dient te worden tegengegaan. Fysiek gezien dient de groei van de economie plaats te krijgen in de daarvoor aangewezen economische gebieden.



Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen ontwikkelingen mogelijk, met uitzondering van het bouwplan voor de locatie Kudelstaartseweg 225 (welk planologisch al mogelijk is volgens het geldende bestemmingsplan). In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de toekomstige herontwikkeling van de locatie 'Kudelstaart West - Herenweg' tot woongebied. Er zijn voor dit gebied momenteel geen bouwinitiatieven bekend en deze worden de komende jaren ook niet verwacht. De uitvoerbaarheid van de herontwikkeling kan momenteel niet worden aangetoond. Een toekomstig bouwplan voor woningbouw dat uitvoering geeft aan de Gebiedsvisie en de hierna beschreven Woonvisie en dat rekening houdt met de gewijzigde marktomstandigheden zal worden beoordeeld op haalbaarheid.

6.1.2 Woonvisie Aalsmeer

Op 14 juli 2011 is de woonvisie voor de gemeente Aalsmeer vastgesteld door de gemeenteraad. De woonvisie kan gezien worden als uitwerking van de in 2009 vastgestelde Gebiedsvisie en geeft de visie van de gemeente weer op het gebied van Wonen. Deze missie luidt: "Het is goed wonen in Aalsmeer en dat willen we zo houden. Kwaliteit staat voorop. Die moet ook bereikbaar zijn voor mensen voor wie dat –vanwege bijvoorbeeld financiën of gezondheid- niet vanzelfsprekend is. We blijven groeien, maar slechts beheerst, en verleggen de aandacht naar het bestaande woonaanbod." Deze missie is uitgewerkt in een aantal speerpunten:

- a. inspelen op woonwensen;
 - b. blijvende zorg voor betaalbaarheid;
 - c. meer kansen voor jongeren;
 - d. een zorgzame gemeente;
 - e. van kwantiteit naar kwaliteit.
- Ad a: gestreefd wordt naar een grotere variatie in het woonaanbod zodat beter in kan worden gespeeld op (veranderende) woonwensen van de Aalsmeerse inwoners. Om adequaat in te kunnen spelen op veranderende woonwensen zal er elke vijf jaar een woonwensenonderzoek worden uitgevoerd. De uitkomsten van het onderzoek fungeren als uitgangspunt voor nieuw op te starten nieuwbouwprojecten. Het eerstvolgende woonwensenonderzoek zal in 2014 worden gehouden. Momenteel is er een grote vraag naar onder meer eengezinswoningen. Flexibiliteit in bestemmingsplannen is wenselijk om variatie in verkaveling en/of collectief particulier opdrachtgeverschap mogelijk te maken.
 - Ad b: gestreefd wordt naar een sociale huurvoorraad van ongeveer het huidige niveau. In het gemeentebrede basis nieuwbouwprogramma tot 2020 is 16% sociale huurwoningen opgenomen maar dit percentage kan per locatie verschillen.
 - Ad c: in 2012 wordt een plan uitgewerkt voor enkele, specifiek voor jongeren/starters bedoelde projecten.
 - Ad d: in het aanbod voor ouderen worden de wensen van deze groep gevolgd: het zodanig faciliteren dat een groot deel in de huidige woning kan blijven, al dan niet met aanpassingen. Voor andere ouderen worden nieuwe woningen gebouwd ten behoeve van verhuizen naar minder m², meer comfort en/of nabij voorzieningen. Nieuwbouw is zoveel mogelijk levensloopbestendig of zodanig gebouwd dat aanpassing eenvoudig mogelijk is.
 - Ad e: de aandacht verschuift van nieuwbouw op uitleglocaties naar veranderingen in bestaand bebouwd gebied. Aalsmeer herbergt kleinschalige woongebieden in een voor de regio relatief ruime en groene setting. Het dorpse karakter geldt ook voor nieuwbouw. De invulling daarvan kan per type locatie verschillen.



In het bestemmingsplan is voor de woonkavel aan de Kudelstaartseweg 225 een enigszins flexibele regeling opgenomen zodat variatie in verkaveling van de huidige woning mogelijk is en het voorgenomen bouwplan kan worden uitgevoerd. Voor de locatie Kudelstaartseweg 67-73 is voor het woongedeelte eveneens uitgegaan van een enigszins flexibele regeling zodat variatie in verkaveling mogelijk is. De voorgenomen herontwikkeling is daarbij echter niet mogelijk gemaakt.

6.1.3 Aalsmeers Verkeers- en vervoersplan (AVVP)

Aalsmeer zet voor de komende jaren sterk in op uitbreiding van de woningvoorraad en uitbreiding van het werkareaal. Ook vanuit de buurgemeenten worden vergelijkbare initiatieven ontplooid (werkstad A4, bedrijventerreinen Uithoorn en Amstelveen). De omlegging van de N201 en realisatie van een busbaan over het oude tracé van de N201 hebben ruimtelijke consequenties in Aalsmeer. Gevoegd bij de bestaande knelpunten in de verkeersnetwerken levert dit een aantal concrete opgaven op, die bepalend zijn voor het functioneren van het (toekomstige) verkeer- en vervoersysteem in Aalsmeer. Deze opgaven zijn te herleiden aan de thema's bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid. Eind 2009 is het Aalsmeers Verkeers- en Vervoersplan vastgesteld. Dit plan legt de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals gesteld in de "kadernota verkeer en vervoer" (25 januari 2007) vast en heeft als doel om een evenwichtig infrastructureel netwerk in Aalsmeer te verkrijgen, waardoor functies in Aalsmeer middels verschillende modaliteiten goed bereikbaar zijn, de inrichting van het netwerk veilig is en dat overlast veroorzaakt door verkeer in Aalsmeer leefbaar is en blijft.

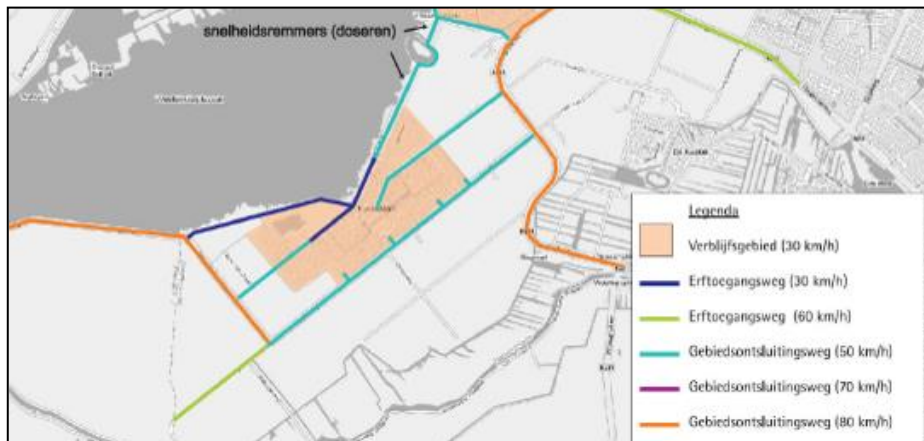
Voor de bereikbaarheid van Aalsmeer is de aanleg van de 'omgelegde N201' van cruciaal belang. Het zorgt voor een complete verandering van (doorgaande) verkeersstromen. Veel van de opgaven voor de toekomstige verkeersstructuur zijn te herleiden tot het dilemma tussen het bereikbaar willen houden van de gemeente, zonder dat er te veel ongewenst verkeer door de kernen rijdt (leefbaarheid).

In het Aalsmeers Verkeer- en Vervoersplan zijn drie doelstellingen vastgelegd:

- Het verbeteren van de regionale en lokale bereikbaarheid met alle vervoerwijzen;
- Zorgen voor een verkeersveilige leefomgeving;
- Zorgen voor een leefbaar verblijfsklimaat.

Het voorstel is om delen van de Kudelstaartseweg en de Herenweg in te richten als 30 km/uur weg om de verkeersveiligheid te vergroten. Qua functie wordt de Kudelstaartseweg een gebiedsontsluitingsweg. Het verkeer richting A4 via deze route wordt ontmoedigd en het gebruik van de omgelegde N201 gestimuleerd.

In het AVVP is een wegcategorisering voor autoverkeer opgenomen. De Ambachtsheerweg is daarin als gebiedsontsluitingsweg (80 km/u) benoemd. De Hoofdweg, de Mijnsheerweg, de Kudelstaartseweg (tussen Madame Curiestraat en Aalsmeer Dorp) en de Bilderdammerweg (tussen Ambachtsheerweg en Calslagen Bancken) zijn aangewezen als gebiedsontsluitingsweg (50 km/u). De Herenweg en de overige delen van de Kudelstaartseweg en de Bilderdammerweg zijn aangewezen als erftoegangsweg (30 km/u).



Afbeelding: weergegeven is een afbeelding uit het AVVP met de wegcategorisering.

In het AVVP is ook gekeken naar routes voor goederenvervoer. Uitgangspunt is dat de werkgebieden en bedrijventerreinen goed toegankelijk moeten zijn voor vrachtverkeer zonder dat er sprake is van overlast in woon- en verblifsgebieden. De wegen voor goederenvervoer moeten voldoende breed zijn en er geldt in principe een maximum snelheid van 50 km/uur. Nabij het plangebied zijn de Hoofdweg, de Mijnsherenweg en de Ambachtsheerweg aangewezen als hoofdonsluiting goederenvervoer (lokaal). Het netwerk goederenvervoer sluit aan op het Regionale Kwaliteitsnetwerk Goederenvervoer.

Ten aanzien van het openbaar vervoer zet de gemeente in op twee hoogwaardige verbindingen: een HOV-verbinding over het tracé van de Burgemeester Kasteleinweg en een HOV-verbinding vanaf de Zwarteweg richting Amstelveen.

De Hoofdweg is onderdeel van een primaire fietsroute. Onder meer de Herenweg en de Kudelstaartseweg, de Bilderdammerweg en de Madame Curiestraat zijn secundaire fietsroutes.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en legt de bestaande situatie vast en heeft geen betrekking op bestaande infrastructuur.

6.1.4 Het lintenbeleid: 'Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer'

Het doel van het lintenbeleid is om te komen tot een helder toetsingskader voor het beoordelen van ontwikkelingen in woonlinten. Inzet van het beleid is om de bestaande lintenstructuur te behouden en te versterken. In het lintenbeleid zijn stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden opgesteld voor nieuw op te richten bebouwing langs de linten. De Kudelstaartseweg is aangemerkt als een lint dat onderdeel uitmaakt van de historische hoofdstructuur van de gemeente.

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met het lintenbeleid doordat de maximale bouwhoogte voor de eerste 15 meter van het gebouw Kudelstaartseweg 243 is afgestemd op het lintenbeleid (maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter). Voor Kudelstaartseweg 225 is aansluiting gezocht bij de geldende regelingen van de belendende percelen, zijnde bestemmingsplan 'Kudelstaart 2006'.



6.2 Relatie met voorheen vigerend planregime

Het huidige planologische regime in het plangebied wordt gevormd door meerdere bestemmingsplannen. De bestaande planologische regelingen stammen uit de jaren '40, '70 en '90 en zijn er op gericht om het destijds actuele gebruik van de gronden te faciliteren. Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en legt de bestaande situatie vast, alsmede de realisatie van één extra woning bij Kudelstaartseweg 225. De verschillende planologische regelingen worden hiermee in één nieuw en actueel bestemmingsplan geïntegreerd.



HOOFDSTUK VII Keuze van bestemmingen



Het doel van het bestemmingsplan 'Kudelstaart op onderdelen' is om een actueel beheerskader te bieden voor de bestaande situatie, waarbij het bestemmingsplan tevens rekening houdt met het van toepassing zijnde beleid en het in voorbereiding zijnde bouwplan voor de locatie Kudelstaartseweg 225. In dit hoofdstuk wordt de bestemmingskeuze binnen het bestemmingsplan toegelicht.

7.1 Bestemmen van de Ruimtelijke kwaliteiten

7.1.1 *Grondgebonden waarden*

De locatie 'Kudelstaartseweg 67-73' en het oostelijk deel van de locatie 'Kudelstaartseweg 225' behoren tot het Nationaal Landschap en werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam'. Vanwege het landschappelijke en cultuurhistorische belang is het gebied dat tot 'De Stelling van Amsterdam' behoort dubbelbestemd als 'Waarde - Landschap Stelling van Amsterdam'. Naast de voorkomende medebestemming (zoals 'Wonen - Lintbebouwing') is het gebied daardoor tevens bestemd ten behoeve van het behoud en versterken van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap en werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam' (zijnde een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen, een groene en relatief stille ring rond Amsterdam en relatief grote openheid).

De locatie 'Kudelstaart West - Herenweg' behoort tot het Nationaal Landschap 'Het Groene Hart'. Vanwege het landschappelijke belang is het gebied dat tot 'Het Groene Hart' behoort dubbelbestemd als 'Waarde - Landschap Groene Hart'. Naast de voorkomende medebestemming (zoals 'Agrarisch - Tuinbouw') is het gebied daardoor tevens bestemd ten behoeve van het behoud en versterken van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap (zijnde de landschappelijke diversiteit, het (veen)weidekarakter, de openheid en de rust en stilte).

Gelet op de Beleidsnota Archeologie zijn bij de locaties 'Kudelstaartseweg 67-73', 'Kudelstaartseweg 243', Kudelstaartseweg 295-297 en een deel van de locatie 'Kudelstaartseweg 225' (mogelijk) archeologisch waardevolle objecten aanwezig. Ter bescherming van deze (mogelijk) archeologische waardevolle objecten zijn de gronden dubbelbestemd als 'Waarde - Archeologie'. Naast de voorkomende medebestemming (zoals 'Maatschappelijk') is het gebied daardoor tevens bestemd ten behoeve van de bescherming en het behoud van archeologische waarden.

7.1.2 *Luchthavenindelingbesluit*

De zone IV als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit is door middel van een gebiedsaanduiding weergegeven. Dat houdt in dat de betreffende gronden naast de voorkomende medebestemming (zoals 'Wonen - 1') tevens zijn bestemd ten behoeve van het tegengaan van een te hoge personendichtheid of een te hoge geluidsbelasting vanwege het luchtverkeer van en naar luchthaven Schiphol (afhankelijk van de zone waarbinnen de gronden zijn gelegen).



7.2 Bestemmen van Ruimtelijke functies

7.2.1 *Infrastructurele voorzieningen*

7.2.1.1 Waterhuishoudkundige voorzieningen

De waterkering Kudelstaartseweg is een boezemkering die de droogmakerij tegen het water van de boezem beschermd. Deze zone is in het bestemmingsplan met de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' opgenomen. Omdat het op grond van de Keur al verboden is om bepaalde werkzaamheden ter plaatse van de kernzone uit te voeren, is in het bestemmingsplan geen nadere beschermende regeling opgenomen. Een dergelijke dubbele regeling is op grond van jurisprudentie niet toegestaan.

7.2.2 *Occupatie*

7.2.2.1 Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen op de locatie 'Kudelstaartseweg 243' zijn opgenomen binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Er is daarbij uitgegaan van de bestaande situatie (inclusief de onlangs gerealiseerde uitbreiding) en met de mogelijkheden die het lintenbeleid biedt.

7.2.2.2 *Wonen*

De locatie 'Kudelstaartseweg 225' betreft een woonkavel in de lintbebouwing van de Kudelstaartseweg. De locatie is bestemd als 'Wonen - Lintbebouwing'. Deze bestemming is afgestemd op de regeling die in het bestemmingsplan 'Kudelstaart 2006' is opgenomen voor de omliggende woningen. Tevens is rekening gehouden met het in voorbereiding zijnde bouwplan, welke uitgaat van de realisatie van twee vrijstaande woningen. De realisatie van twee vrijstaande woningen op de locatie 'Kudelstaartseweg 225' is ook mogelijk volgens het geldende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn daarom twee bouwvlakken opgenomen. De opgenomen regeling is relatief globaal en doet recht aan de gevarieerde stedenbouwkundige structuur in het lint. Er is geen aparte tuinbestemming opgenomen. De bouwvlakken komen overeen met de maximaal toegestane afstandsmaten zodat er de mogelijkheid ontstaat om met het hoofdgebouw binnen dit bouwvlak te 'schuiven'. Aan het hoofdgebouw zelf zijn qua maatvoering (hoogte, breedte en diepte) restricties verbonden. Ook dient een hoofdgebouw op enige afstand van de zijdelingse perceelgrens te worden gerealiseerd. Een hoofdgebouw mag vanwege de breedte van het perceel bestaan uit een vrijstaande woning. Dit is conform het geldende bestemmingsplan 'Kudelstaart 1969' en het bestemmingsplan 'Kudelstaart 2006'.

Vanwege de grootte van de tuin en de bestaande situatie langs de Kudelstaartseweg is parkeren in de tuin toegestaan.

Het woongedeelte van de locatie 'Kudelstaartseweg 67-73' is net als de locatie 'Kudelstaartseweg 225' bestemd als 'Wonen - Lintbebouwing'. Hierbij is echter één bouwvlak gehanteerd zodat maximaal één vrijstaande woning is toegestaan. Tevens is bij de bepaling van het bouwvlak rekening gehouden met het Kerkepad.

De drie woonkavels langs de Stuurboordstraat zijn in 2008 vergund. Er is inmiddels één woning gerealiseerd. Deze woning is net als de twee nog te realiseren woningen bestemd als 'Wonen'. De regeling voor deze woning is afgestemd op de regeling die in het



bestemmingsplan 'Kudelstaart 2006' is opgenomen voor de naastgelegen woningen. Deze regeling is wat gedetailleerder dan die bij de bestemming 'Wonen - Lintbebouwing' aangezien de woningen niet langs een lint zijn gelegen. Het bouwvlak is rondom de bestaande dan wel vergunde situatie gesitueerd. Bij de bepaling van het bouwvlak is rekening gehouden met de toegestane uitbouwen op het zij- en achtererf.

Parkeren is toegestaan in sommige delen van de tuin en de woning.

Het woongedeelte van de locatie 'Kudelstaartseweg 295-297' is net als de drie woonkavels van de locatie 'Kudelstaartseweg 67-73' bestemd als 'Wonen'.

7.2.2.3 Agrarische bedrijfspercelen

De locatie 'Kudelstaart West - Herenweg' is momenteel grotendeels onbebouwd en in afwachting van de toekomstige herontwikkeling als woongebied. Deze herontwikkeling zal de komende jaren nog niet plaatsvinden. Omdat de uitvoerbaarheid van de herontwikkeling momenteel nog niet kan worden aangetoond is voor de locatie uitgegaan van de huidige planologische situatie, daarbij rekening houdend met goede ruimtelijke ordening. De locatie is daarom grotendeels bestemd als 'Agrarisch - Tuinbouw'. Binnen deze bestemming is het gebruik als tuinbouw (al dan niet met behulp van kassen) toegestaan. Gebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Bij de bepaling van het bouwvlak is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een minimale bouwafstand van 25 meter tot de bestemmingsgrens aangehouden. Op die manier wordt er in verband met lichthinder en chemische bestrijdingsmiddelen voldaan aan de voor nieuwe bedrijven van toepassing zijnde minimale afstand zoals opgenomen in het Besluit glastuinbouw. De bouwhoogtes voor de gebouwen zijn overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen. In het bestemmingsplan is ook rekening gehouden het realiseren van voldoende waterberging indien er na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan nieuwe bebouwing of verharding wordt toegevoegd. In dat geval dat 10% van het oppervlak van de toegevoegde bebouwing of verharding gecompenseerd te worden door water.

7.2.2.4 Voormalige bedrijfspercelen

Delen van de locaties 'Kudelstaart - West Herenweg' en 'Kudelstaart 67-73' zijn in het verleden gebruikt als garagebedrijf. De bijbehorende bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt. Conform het geldende bestemmingsplan is rekening gehouden met de geldende gebruiks- en bouw mogelijkheden.



HOOFDSTUK VIII Maatschappelijke betrokkenheid



8.1 Inspraak bestemmingsplan

Gelet op de zuiver conserverende doelstelling van het bestemmingsplan zal er geen inspraak over het voorontwerp bestemmingsplan worden gehouden. Aangezien er geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt is er geen aanleiding om omwonenden te betrekken bij het voorontwerp bestemmingsplan. Wel zal het ontwerp van het bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening 6 weken ter inzage worden gelegd.

8.2 Artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan aan de volgende instanties gezonden.

1. Rijkswaterstaat Noord-Holland;
2. Ministerie van Economie, Landbouw en Innovatie;
3. Ministerie van Defensie;
4. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE);
5. Cultuurcompagnie Noord-Holland;
6. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht / Waternet;
7. N.V. Nederlandse Gasunie;
8. KPN Telecom;
9. PWN;
10. Liander;
11. Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting;
12. Stadsregio Amsterdam;
13. Milieufederatie Noord-Holland;
14. LTO Noord;
15. Gemeente Haarlemmermeer;
16. Gemeente Uithoorn;
17. Gemeente Kaag en Braassem;
18. Gemeente Amstelveen.

De overlegpartijen zijn verzocht om op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan. De adressanten onder 7, 16, 17 en 18 hebben gereageerd. De reacties van deze adressanten zijn in deze paragraaf kort en zakelijk weergegeven, en voorzien van een antwoord.

6.	Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht / Waternet	
6.1	In de toelichting is enkele malen een verwijzing naar hoogheemraadschap Rijnland opgenomen. De adressant geeft aan dat alle drie de plandelen zijn gelegen binnen het beheergebied van Amstel, Gooi en Vecht. Verzocht wordt om de toelichting daar op aan te passen.	Naar aanleiding van de opmerking van de adressant is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast.
6.2	De adressant vraagt wat er wordt bedoeld met de vermelding in de toelichting dat er geen nadere	Gelet op jurisprudentie mogen in een bestemmingsplan geen zaken worden geregeld die ook al in de Keur zijn geregeld.



	beschermende regeling geldt ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.	Het voorliggende bestemmingsplan bevat daarom geen bepalingen ter bescherming van de waterkering. De in het bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is alleen bedoeld om te attenderen op de aanwezigheid van de waterkeringzone.
6.3	Verzocht wordt om in het bestemmingsplan ook iets te regelen over ondergrondse constructies die de grondwaterstromen kunnen invloeden zoals kelders en parkeergarages. Bij ondergrondse constructies zou een grondwateronderzoek gevraagd moeten kunnen worden om grondwateroverlast te voorkomen. Tevens doet de adressant een tekstvoorstel voor in de toelichting.	In het bestemmingsplan is al geregeld waar ondergrondse constructies zijn toegestaan en waar niet. In de bouwregels van de diverse artikelen in hoofdstuk 2 van de regels is aangegeven of (ook) onder de gronden mag worden gebouwd. Het bestemmingsplan staat ondergrondse constructies onder meer toe in de bestemmingen 'Tuin - 2', 'Wonen' en 'Wonen - Lintbebouwing'. In de algemene bouwregels in hoofdstuk 3 van de regels zijn algemene regels voor ondergronds bouwen opgenomen. Daarbij is bepaald dat de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken maximaal 3 meter onder peil mag zijn gelegen. Gelet op de omvang van de toegestane ondergrondse bebouwing is grondwateroverlast op naastgelegen percelen niet te verwachten. Een grondwateronderzoek wordt daarom niet nodig geacht. Naar aanleiding van de opmerking van de adressant is in de toelichting nader ingegaan op grondwater.
6.4	Verzocht wordt om in de toelichting aandacht te besteden aan riolering, hemelwater en duurzaam bouwen. De adressant heeft hier een tekstvoorstel voor gedaan.	Naar aanleiding van de opmerking van de adressant is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast op basis van het tekstvoorstel.
15.	Gemeente Haarlemmermeer	
15.1	De adressant heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
16.	Gemeente Uithoorn	
16.1	De adressant heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
17	Gemeente Kaag en Braassem	
17.1	De adressant heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.



HOOFDSTUK IX Uitvoerbaarheid



9.1 Uitvoerbaarheid op milieuaspecten

9.1.1 *Bodem*

Daar waar nieuwe (bouw-)werkzaamheden worden toegestaan is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Het bestemmingsplan is conserverend van aard doordat de bestaande situatie is vastgelegd. Ook de realisatie van een extra woning op de locatie 'Kudelstaartseweg 225' is al mogelijk volgens het geldende bestemmingsplan. Het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

In het kader van de omgevingsvergunning is voor de locatie Kudelstaartseweg 225 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer BO 9260, d.d. 16 september 2009, zie bijlage). Uit het bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse slechts lichte verontreinigingen voorkomen waardoor nader bodemonderzoek niet noodzakelijk is. Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen gebruik.

In het verleden is reeds ook onderzoek gedaan naar de bodem ter plaatse van de rest van het plangebied. Nadere informatie hierover is beschreven in paragraaf 3.1.2.2.

9.1.2 *Verkeer*

Verkeersstructuur

In paragraaf 3.2.1.1 en paragraaf 6.1.3 is reeds ingegaan op de (toekomstige) verkeersstructuur van Aalsmeer.

Het bestemmingsplan is conserverend en heeft daardoor geen gevolgen voor de verkeersintensiteiten in en rondom het plangebied. Ook het mogelijk maken van het bouwplan Kudelstaartseweg 225 heeft geen significante gevolgen omdat dit bouwplan slechts leidt tot de toevoeging van één woning. Bovendien is de realisatie van een extra woning planologisch al mogelijk.

Parkeren

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en heeft geen gevolgen voor de parkeervraag in en rondom het plangebied, ook niet voor de locatie Kudelstaartseweg 225. Net als in de bestaande situatie staat het bestemmingsplan parkeren op eigen terrein toe bij diverse locaties.

9.1.3 *Lucht*

Het bestemmingsplan legt grotendeels de bestaande situatie vast. Het bouwplan voor de locatie 'Kudelstaartseweg 225' is geen ontwikkeling die in negatieve zin van invloed zou kunnen zijn op de luchtkwaliteit. Bovendien is de realisatie van een extra woning planologisch al mogelijk. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

Uit gedane onderzoeken voor omliggende bestemmingsplannen blijkt dat de normen, zoals opgenomen in de Wet milieubeheer, in de omgeving van het plangebied nu en in de toekomst niet worden overschreden.



9.1.4 Geluid

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard en maakt alleen ter plaatse van de locatie 'Kudelstaartseweg 225' een nieuwe geluidgevoelige functie mogelijk. In het kader van bestemmingsplan 'Kudelstaart 2006' zijn op 27 april 2007 hogere grenswaarden vastgesteld ten behoeve van het verdichten van het diverse woonlinten, waaronder de Kudelstaartseweg (zie bijlage). Voor het deel van het woonlint waarbinnen de locatie 'Kudelstaartseweg 225' is gelegen is indertijd een hogere grenswaarde van 61 dB(A) vastgesteld. Daarbij is er van uitgegaan dat de voorgevels van nieuwe woningen op een afstand van 7 meter van de as van de Kudelstaartseweg zijn gelegen en dat er sprake is van een verkeersintensiteit van 4.000 motorvoertuigen/etmaal. In het voorliggende bestemmingsplan is uitgegaan van een afstand van minimaal 12 meter tot de as van de Kudelstaartseweg. Verder blijkt uit gegevens van de gemeente dat uit kan worden gegaan van een verkeersintensiteit van 3.000 motorvoertuigen/etmaal. De geluidsbelasting op de voorgevel van de nieuwe woning op de locatie 'Kudelstaartseweg 225' zal dus lager zijn dan 61 dB(A). Er wordt daarmee voldaan aan de (maximale) hogere grenswaarde van 61 dB(A).

9.1.4 MER-beoordeling

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Het bouwplan voor de locatie 'Kudelstaartseweg 225' heeft betrekking op twee woningen en is planologisch al mogelijk doordat de realisatie van twee woningen ook al mogelijk is volgens het geldende bestemmingsplan. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r. of m.e.r. beoordeling.

9.2 Uitvoerbaarheid op andere aspecten

9.2.1 Ecologie

Het voorliggende bestemmingsplan legt grotendeels de bestaande situatie vast. Nader onderzoek naar de gevolgen voor de ecologie is in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde, ook niet voor wat betreft de locatie Kudelstaartseweg 225. Gezien de aard en omvang van het bouwplan en de ligging is onderzoek naar de gevolgen voor de ecologie niet nodig.

9.2.2 Water

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen planologische ontwikkelingen mogelijk die van negatieve invloed kunnen zijn op de waterhuishouding van het plangebied. Ook niet voor wat betreft de locatie Kudelstaartseweg 225 aangezien deze locatie nu ook voor woondoeleinden mag worden gebruikt en de realisatie van een extra woning planologisch al mogelijk is. Het voorliggende bestemmingsplan staat planologisch gezien geen substantiële toename van verharding toe en het bestemmingsplan voorziet niet in de demping van waterwegen of ander oppervlaktewater. Ook staat het bestemmingsplan geen ontwikkelingen toe die van negatieve invloed kunnen zijn op de waterkwaliteit of op grondwaterstromen.

Voor de locatie 'Kudelstaartseweg - West Herenweg' geldt dat er gelet op de feitelijke situatie wel sprake is van een toename van verharding aangezien de locatie momenteel grotendeels onbebouwd is en er conform de geldende bestemmingsplannen uit wordt gegaan van glastuinbouw. In het bestemmingsplan is daarom een regeling opgenomen waardoor voor nieuwe bebouwing en verharding watercompensatie dient plaats te vinden. Dat betekent dat



10% van het oppervlak van bebouwing en verharding dat na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan wordt toegevoegd gecompenseerd wordt door nieuw water binnen de bestemming te realiseren.

Waterkering

Zoals in paragraaf 3.1.1.4 is opgemerkt ligt een deel van de waterkering, een boezemkering, die de droogmakerij afschermt van het water in de boezem binnen het plangebied. Ter bescherming van deze boezemkering is op de legger van het hoogheemraadschap (Amstel, Gooi en Vecht) een kernzone aangegeven. Op grond van de Keur van het hoogheemraadschap is een aantal werkzaamheden ter plaatse van deze kernzone verboden teneinde het waterkerende vermogen van de kering niet aan te tasten.

Riolering

Uitgangspunt voor de omgang met water bij de nieuwe plannen is de zogenaamde trits 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Voor het plangebied betekent dit dat in eerste instantie ingezet wordt op het vasthouden van water in het plangebied: Al het regenwater infiltreren in de bodem, of zonder overstort naar het oppervlaktewater en als laatste naar het rioolstelsel - uitgangspunt is een gescheiden rioolstelsel. De uitgangspunten voor het afkoppelen (c.q. het niet aankoppelen) van schoon verhard oppervlak zijn beschreven in het Handboek Hemelwater van Amstel Gooi en Vecht.

De gemeente Aalsmeer heeft een rioolverordening in voorbereiding.

Grondwater

Het is van belang dat problemen met het grondwater worden voorkomen. Het verdient aanbeveling om bij de inrichting rekening te houden met de aanwezige grondwaterstanden en voorzieningen te treffen om grondwateroverlast te voorkomen. Ondergrondse constructies kunnen van invloed zijn op de lokale grondwatersituatie. Het is van groot belang deze invloed te beperken, gezien de mogelijk grote nadelige gevolgen voor bijvoorbeeld houten paalfunderingen. Middels een grondwaterstandberekening moet men (op verzoek van de gemeente) aantonen dat voldaan wordt aan de grondwaternorm en dat in omliggende, bestaande wijken de grondwaterstand niet verslechtert. De grondwaternorm voor nieuw te realiseren bouwlocaties luidt: "Daar waar zonder kruipruimte gebouwd wordt mag de grondwaterstand niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar, niet langer dan 5 dagen achtereenvolgens minder dan 0,5 meter onder het maaiveld staan". Waar met kruipruimtes wordt gebouwd geldt een norm van 0,9 meter. Wanneer blijkt dat niet aan de grondwaternorm voldaan kan worden, moeten maatregelen genomen worden, waarbij de voorkeursvolgorde uitgaat naar: aanpassen van het stedenbouwkundig grid, ophogen van het maaiveld, integrale grondverbetering, kruipruimteloos bouwen of ontwatering door nieuw te graven waterlopen.

Kelders en parkeergarages moeten waterdicht worden uitgevoerd. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. Wanneer parkeerkelders worden aangelegd is het van belang dat het gezamenlijk effect van deze constructies op de grondwaterstand in beeld wordt gebracht.

Het bestemmingsplan staat ondergrondse constructies onder meer toe in de bestemmingen 'Tuin - 2', 'Wonen' en 'Wonen - Lintbebouwing'. In de algemene bouwregels in hoofdstuk 3 van de regels zijn algemene regels voor ondergronds bouwen opgenomen. Daarbij is



bepaald dat de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken maximaal 3 meter onder peil mag zijn gelegen. Gelet op de omvang van de toegestane ondergrondse bebouwing is grondwateroverlast op naastgelegen percelen niet te verwachten.

Duurzaam bouwen

Diffuse verontreiniging van het oppervlaktewater door bouwmaterialen moet worden voorkomen. Dit kan onder meer door het maken van geschikte materiaalkeuzes bij bouwactiviteiten. In relatie tot de waterkwaliteit dient de toepassing van uitloegbare bouwmetalen, zoals koper, zink en lood, voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer of drinkwaterleidingen en straatmeubilair te worden voorkomen.

9.2.3 Externe veiligheid

9.2.3.1 Opslag gevaarlijke stoffen

In en nabij het plangebied zijn geen instellingen aanwezig waarvan vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen invloed verwacht mag worden op de externe veiligheid in het gebied. Onderzoek naar externe veiligheid in verband met de opslag van gevaarlijke stoffen is daarmee niet aan de orde.

9.2.3.2 Transport gevaarlijke stoffen

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 17 februari 2011 het Besluit routing gevaarlijke stoffen genomen waardoor het vervoer van gevaarlijke stoffen in principe alleen via provinciale wegen zal plaatsvinden. Vervoer van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen is alleen mogelijk na ontheffing.

In en nabij het plangebied zijn geen routes aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd waarvan invloed verwacht mag worden op de externe veiligheid in het gebied. Onderzoek naar externe veiligheid in verband met het transport van gevaarlijke stoffen is daarmee niet aan de orde.

9.2.3.3 Transport gevaarlijke stoffen buisleidingen

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van een hogedruk gasleiding. Onderzoek externe veiligheid naar het transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding zijn daarmee niet aan de orde.

9.2.4 Luchthavenindelingbesluit

Het bestemmingsplan is qua bebouwing overwegend conserverend van aard en staat geen ontwikkelingen toe die in strijd zijn met het Luchthavenindelingbesluit.

9.2.5 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

De gemeente Aalsmeer heeft op 24 juni 2010 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. In deze nota wordt aangegeven wat de archeologische verwachtingswaarde binnen de gemeente is en wanneer bij ruimtelijke ingrepen nader archeologisch onderzoek vereist is. De locatie 'Kudelstaart West - Herenweg' is in de nota en de bijbehorende kaart als 'archeologievrij' gekwalificeerd. Dit houdt in dat de archeologische verwachtingswaarde voor het gebied laag is. De locaties 'Kudelstaartseweg 67-73', 'Kudelstaartseweg 243' en



'Kudelstaartseweg 295-297' en een deel van 'Kudelstaartseweg 225' zijn archeologisch gezien wel waardevol. Voor bodemingrepen met een bepaalde omvang gelden binnen dit gebied aanvullende bepalingen ter bescherming van eventuele archeologisch waardevolle objecten.

9.3 Economische uitvoerbaarheid

9.3.1 *Grondexploitatie*

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Het bouwplan voor de locatie 'Kudelstaartseweg 225' is al mogelijk volgens het geldende bestemmingsplan. Er is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening zodat er ook geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

9.4 Handhaving

Voorwaarde van een goed handhavingsbeleid is dat zowel bij de gemeente als bij de verschillende doelgroepen (eigenaren, gebruikers en direct belanghebbenden/omwonenden) draagvlak voor het handhaven van de bestemmingsregeling bestaat. Dat houdt in dat de regeling goed leesbaar, duidelijk en concreet moet zijn en niet voor meerdere uitleg vatbaar mag zijn.

In het plangebied is sprake van één illegale situatie. Het gaat om de computerhandel in een bedrijfsloods op de locatie 'Kudelstaart West - Herenweg'. Deze afwijkende functie zal in beginsel worden gehandhaafd.



HOOFDSTUK X Plantechnische vormgeving



10.1 Algemene plansystematiek

In hoofdstuk 7 van deze plantoelichting heeft de waardering van de in het gebied aangetroffen functies plaatsgevonden. Hoe deze waardering is vertaald in keuze van bestemmingen en het bijbehorende normenkader is daarbij verantwoord. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de planverbeelding en planregels nader toegelicht voor zover dat noodzakelijk is voor een juiste interpretatie van het bestemmingsplan.

Met de inwerkingtreding van de regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 is de systematiek van bestemmingsplannen grotendeels vastgelegd. In de Regeling standaarden ruimtelijke ordening worden nadere regels gesteld over de vormgeving, inrichting, authenticiteit, methodes en technieken en beschikbaarstelling van digitale instrumenten. De bij deze regeling behorende Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (hierna: SVBP 2008) bevat de richtlijnen voor de opzet en verbeelding van bestemmingsplannen. De regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 en het bijbehorende SVBP 2008 zullen in 2013 worden vervangen. De nieuwe regeling en het bijbehorende SVBP kunnen vanaf 1 juli 2012 worden toegepast.

In de hiernavolgende paragrafen wordt de plansystematiek slechts toegelicht voor zover (geoorloofd) van de standaarden wordt afgeweken of deze standaarden een bepaalde interpretatieruimte laten bij de toepassing daarvan.

10.2 Methodiek van de planregels

De bestemmingen en aanduidingen zoals weergegeven in de verbeelding van het GML-bestand dienen in samenhang met de regels te worden gelezen. De planregels van dit bestemmingsplan zijn overeenkomstig het SVBP 2008 opgesteld. Daarnaast zijn overeenkomstig de voorschriften van artikel 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening standaardregels opgenomen. Het SVBP 2008 schrijft voor op welke wijze de regels van het bestemmingsplan dienen te worden ingedeeld en hoe elke planregel moet worden opgebouwd. Daarnaast heeft de gemeente bepaalde richtlijnen voor de toepassing van het SVBP 2008 waaraan bij de vervaardiging van het bestemmingsplan voldaan dient te worden. In deze paragraaf wordt verantwoord op welke wijze de richtlijnen van het SVBP 2008 zijn toegepast.

10.2.1 *Inleidende regels*

Overeenkomstig het SVBP 2008 bevat hoofdstuk 1 de inleidende regels van het bestemmingsplan. Deze regels hebben betrekking op de interpretatie van de in de bestemmingsplanregels gehanteerde begrippen en de wijze waarop de aangegeven maten moeten worden bepaald.

Artikel 1 bevat de verklaring van in de planregels voorkomende begrippen. In aanvulling op de in het SVBP 2008 voorgeschreven begripsbepalingen is een aantal begrippen opgenomen waarvan een nadere verklaring in aanvulling op het normale spraakgebruik van belang is voor een goede interpretatie van het juridische normenkader.

Artikel 2 bevat een uitleg over de wijze waarop bij de toepassing van de planregels de relevante maten moeten worden bepaald. Voor een aantal maten is in het SVBP 2008 neergelegd op welke wijze wordt gemeten. Ten behoeve van de interpretatie van de planregels zijn daarnaast in aanvulling op de meetvoorschriften van het SVBP een aantal nadere bepalingen opgenomen over de wijze van meten. Dit geldt voor onder andere de bouwhoogte en de bouwdiepte.



10.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Hierin zijn achtereenvolgens en in alfabetische volgorde de planregels opgenomen met betrekking tot de voorkomende (enkel)bestemmingen en dubbelbestemmingen. Het gaat in dit bestemmingsplan om de volgende bestemmingen:

- Agrarisch - Tuinbouw
- Bedrijven
- Groen
- Maatschappelijk
- Tuin - 1
- Tuin - 2
- Verkeer
- Water
- Wonen
- Wonen - Lintbebouwing
- Waarde - Archeologie
- Waarde - Landschap - Groene Hart
- Waarde - Landschap - Stelling van Amsterdam
- Waterstaat - Waterkering

Dubbelbestemmingen zijn van toepassing op gronden waar twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen aan de orde zijn. Er is daarbij sprake van een rangorde tussen de dubbelbestemming en de daarmee samenvallende bestemming.

De regels van een bestemming hebben een eigen opbouw met een vaste volgorde van de daarin voorkomende elementen. Daar wordt in de navolgende subparagrafen op ingegaan. In paragraaf 10.4 wordt nader ingegaan op de specifieke (enkel)bestemmingen en dubbelbestemmingen.

10.2.2.1 Doeleindenomschrijving

De bestemmingen zijn gekozen conform de richtlijnen van het SVBP 2008 voor wat de hoofdgroepen van bestemmingen en de daarbinnen vallende functies betreft. Het is niet nodig geweest gebruik te maken van de hoofdgroep "overig". Voor een aantal te bestemmen functies geldt dat deze onder dezelfde hoofdfunctie van de betreffende hoofdgroep van bestemmingen moet worden ondergebracht, terwijl essentiële verschillen in de gebruiksdoeleinden een eigen normenstelsel noodzakelijk maken. Om in de regels tot uitdrukking te laten komen dat het in beginsel om functies van overeenkomstige aard gaat, is er voor gekozen de betreffende bestemmingen nader te specificeren. Zo is gekomen tot de bestemmingen 'Waarde - Landschap - Groene Hart' en 'Waarde - Landschap - Stelling van Amsterdam'.

Het SVBP 2008 schrijft voor dat het eerste lid van een bestemmingsregel de bestemmingsomschrijving bevat.

In de bij de dubbelbestemming behorende planregels wordt de verhouding tussen de doeleinden (functies) van de bestemmingen aangegeven. De specifieke kenmerken van dubbelbestemmingen brengen met zich mee dat deze bestemmingen doorgaans een relatief groot gebied beslaan en veelal op meerdere bestemmingen betrekking hebben.



10.2.2.2 Bouwregels

De bouwregels voor de bestemmingen en dubbelbestemmingen zijn overeenkomstig het SVBP 2008 telkens vervat in het tweede lid van de bestemmingsregel. Voor elk bestemmingsplan geldt dat de bouwmaten per bestemming moeten worden geïnterpreteerd, in samenhang met de algemene regels voor maatvoering als gegeven in het tweede inleidende artikel (wijze van meten).

Bij verschillende bestemmingen is in het onderhavige plan gebruik gemaakt van de mogelijkheden die het SVBP 2008 biedt om met behulp van bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen aanwijzingen te geven over de wijze van bouwen en verschijningsvormen van bouwen. De gebruikte bouw- en maatvoeringsaanduidingen komen voor in de in het SVBP 2008 opgenomen lijsten van aanduidingen.

Voor de dubbelbestemmingen geldt dat in de bouwregels onderscheid wordt gemaakt tussen de bouwregels zelf, de gronden waarop een omgevingsvergunning mag worden geweigerd, en de voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning mag worden verleend.

10.2.2.3 Regels voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

In de planregels zijn regels voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen voor zover het de dubbelbestemmingen betreft (de bestemming Waterstaat-Waterkering uitgezonderd). Overeenkomstig het SVBP 2008 zijn de regels opgenomen in het derde lid van de bestemmingsregels. In de regels wordt onderscheid gemaakt tussen het uitvoeringsverbod per dubbelbestemming, de uitzonderingen daarop, de weigeringsgrond voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden en de voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden mag worden verleend.

10.2.3 Algemene regels

Het SVBP 2008 schrijft voor dat in hoofdstuk 3 van de planregels de algemene regels moeten worden ondergebracht. De algemene regels moeten worden opgevat als de afsluitende regels van een bestemmingsplan. Zij vormen het voorwaardenscheppende kader van het bestemmingsplan als geheel.

Hoewel het SVBP 2008 wel de volgorde van de algemene regels bepaalt, laat het SVBP 2008 de keuze vrij om de algemene regels in één artikel op te nemen of deze geordend per onderwerp in verschillende artikelen neer te leggen. Vanwege de uiteenlopendheid van de zaken die in de algemene regels aan de orde komen, wordt in de gemeentelijke werkwijze de voorkeur gegeven aan de tweede variant, waarbij per onderwerp een apart artikel wordt aangemaakt.

Naast de wettelijk verplichte anti-dubbeltelregel die onder de algemene regels moet worden geplaatst, zijn in dit bestemmingsplan algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels opgenomen.

10.2.3.1 Algemene flexibiliteit

De algemene bouwregels in samenhang met de algemene afwijkingsregels hebben betrekking op de flexibiliteit van de planregels voor het gehele plangebied voor zover niet in de bestemmingsregels flexibiliteitsbepalingen zijn opgenomen. Zo is een algemene regeling opgenomen ten aanzien van maatvoeringen. Omdat niet van alle tuinen bekend is in of de voorkomende bebouwing voldoet aan de gestelde maten in het bestemmingsplan is een



uitzonderingsregeling opgenomen. Dat houdt in dat alle bestaande bijbehorende bouwwerken die ruimer zijn en niet nader zijn geregeld in het bestemmingsplan als maximaal toelaatbaar zijn toegestaan. Het gaat daarbij, gelet op artikel 1, om bestaande legale bebouwing die ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan aanwezig was.

In de algemene bouwregels zijn ook regelingen opgenomen voor toegestane overschrijdingen en ondergronds bouwen.

10.2.3.2 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels bevatten in elk geval een verklaring van hetgeen in elk bestemmingsplan moet worden verstaan onder verboden gebruik. Indien specifieke functies in verschillende bestemmingen voorkomen, laat het SVBP 2008 de keuze om de specifieke gebruiksregels op te nemen in de verschillende bestemmingen of deze in een algemene regel te vervatten. In het onderhavige plan is voor deze laatste optie gekozen. Zo is om te bepalen wanneer de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf overeenkomstig de bestemming is, afgezien van specifieke regels per bestemming, maar is daarvoor een algemene regel opgenomen. In de betreffende bestemmingen wordt naar de algemene regel verwezen.

10.2.3.3. Overige regels

Onder overige regels moeten volgens de richtlijnen van het SVBP 2008 alle regels worden ondergebracht die niet onder een andere regel zijn te vatten. Vanwege het voorkomen van verschillende overlappende dubbelbestemmingen in het gebied is besloten op deze plaats de onderlinge verhouding van de verschillende dubbelbestemmingen te regelen.

10.2.4 Overgangs- en slotregels

Volgens het SVBP 2008 dienen in hoofdstuk 4 van de planregels de overgangs- en slotregels te worden ondergebracht. Hier vinden de wettelijk voorgeschreven bepalingen met betrekking tot het overgangsrecht een plaats. Voor zover het dit hoofdstuk betreft is het SVBP 2008 conform de richtlijnen toegepast en behoeft de hierbij gevolgde werkwijze geen nadere toelichting.

10.3. Planverbeelding

Sinds de inwerkingtreding van de digitale verplichtingen van het besluit ruimtelijke ordening op 1 januari 2010 is het digitale bestemmingsplan juridisch bindend. Het digitale plan is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. De digitale ruimtelijke informatie wordt zowel digitaal als analoog verbeeld.

10.3.1 *Digitale verbeelding*

De digitale verbeelding van dit bestemmingsplan is vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0358.BPKUDELSTAARTOO-VA01. Het SVBP 2008 bevat richtlijnen over de wijze waarop de inhoud van de planregels digitaal moet worden weergegeven. Het digitale bestemmingsplan is overeenkomstig deze richtlijnen vervaardigd. Het SVBP 2008 schrijft voorts voor dat de digitale verbeelding alle relevante bestemmingsplaninformatie kunnen tonen, maar over de wijze waarop dat gebeurt is niets geregeld dan dat het opvragen van bestemmingsplaninformatie op interactieve wijze dient plaats te vinden.



10.3.2 Analoge verbeelding

De planregels worden aangehaald als “regels van het bestemmingsplan Kudelstaart op onderdelen”. De analoge verbeelding leidt tot de analoge plankaart op papier. Ook voor de analoge verbeelding bevat het SVBP 2008 richtlijnen over de weergave van de inhoud van het bestemmingsplan. Daarnaast geldt voor de analoge verbeelding dat deze alle te verbeelden informatie moet bevatten. Er zijn regels over de opbouw van de legenda van de analoge verbeelding, over het opnemen van een noordpijl en een schaal op de plankaart en over het materiaal waarvan de kaart wordt vervaardigd. Tevens dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan te worden aangegeven welke ondergrond voor de analoge planverbeelding is gebruikt.

Het plangebied is op één kaartblad vervat met een schaal van 1: 1.000. Als ondergrond is de GBKN (d.d. 7 februari 2012) gebruikt. De legenda van het bestemmingsplan is ingedeeld overeenkomstig de voorschriften van het SVBP 2008.

10.4. Toelichting bestemmingen

10.4.1 *Agrarisch - Tuinbouw*

Een groot deel van de locatie ‘Kudelstaart West - Herenweg’ is conform de geldende bestemmingsplannen bestemd als ‘Agrarisch - Tuinbouw’. De gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor (glas)tuinbouwbedrijven. Ook tuinen en erven, groenvoorzieningen, water en fiets- en voetpaden zijn mogelijk.

In 3.2 zijn bouwregels opgenomen die aangeven wat de maximale bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag bedragen en dat gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Deze maten hebben geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken.

In 3.3 is geregeld dat er voor elke 10% verharding die vanaf het moment van inwerkingtreding van het plan wordt gerealiseerd watercompensatie dient plaats te vinden binnen de bestemming. Dit om te zorgen dat eventuele verharding niet leidt tot een tekort aan waterberging en wateroverlast.

10.4.2 *Bedrijven*

Het voormalige bedrijfsperceel langs de Bilderdammerweg en het voormalige bedrijfsperceel bij Kudelstaartseweg 71-73 zijn bestemd als ‘Bedrijven’. Binnen deze bestemming is bedrijfsuitoefening van bedrijfsactiviteiten toegestaan die behoren tot categorie 1, 2, 3.1 of 3.2 zoals bedoeld in de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage regels). In deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is een categorie-indeling gehanteerd op basis van milieuoverlast per bedrijfssoort. Inrichtingen en bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen zijn niet toegestaan.

Naast bedrijven zijn ook behorende functies toegestaan, zoals rijwegen, groenvoorzieningen parkeervoorzieningen.

Het bedrijfsmatig aanbieden van langparkeren is expliciet vermeld als niet toegestaan gebruik. Dit om te voorkomen dat de gronden worden gebruikt voor het zogenaamde Schipholparkeren.

Ondanks dat de bebouwing op de beide locaties inmiddels is gesloopt is rekening gehouden met de bouw mogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen. Gebouwen zijn



toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken. In 6.2 zijn tevens bouwregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze maten hebben geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken.

Conform het geldende bestemmingsplan is bij Kudelstaartseweg 71-73 rekening gehouden met uitsluitend het gebruik als handel en reparatie van auto's en motorfietsen.

10.4.3 Groen

De groenvoorziening rondom het woonperceel Kudelstaartseweg 297 is bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, water en oevervoorzieningen, bruggen en landhoofden en duikers en duikerbruggen toegestaan.

Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. In 5.2 zijn bouwregels opgenomen ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze bouwregels hebben geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken.

10.4.4 Maatschappelijk

Het perceel Kudelstaartseweg 243 is bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is het gebruik als maatschappelijke voorziening (zie artikel 1) met bijbehorende functies als tuinen en erven, parkeren, groenvoorzieningen toegestaan. Vestiging van geluidsgevoelige functies (zie artikel 1) is om akoestische redenen niet wenselijk en daarom uitgesloten in dit bestemmingsplan.

In 6.2 zijn bouwregels opgenomen die aangeven wat de maximale bouwhoogte (en eventuele goothoogte) van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag bedragen en dat gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. De in het artikel genoemde maten hebben geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken.

In 6.3 zijn minimum parkeernormen aangegeven voor de diverse mogelijke functies die in het bestemmingsplan zijn toegestaan. Deze specifieke gebruiksregel leidt er toe dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. In 6.4 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen indien er op een andere wijze wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

10.4.5 Tuin - 1

De voortuinen en het voorste deel van de zijtuinen van de drie woonkavels langs de Stuurboordstraat en de voortuin van de woning Kudelstaartseweg 297 zijn bestemd als 'Tuinen - 1'. De gronden mogen worden gebruikt voor tuinen en erven, groenvoorzieningen, voetpaden en parkeren. Voor parkeren geldt daarbij wel dat dit uitsluitend mag ter plaatse van gronden die zijn aangeduid als 'parkeerterrein'. Het gaat om de inritten naar de parkeergarages.

Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. In 7.2 zijn bouwregels opgenomen ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze bouwregels hebben geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken.



10.4.6 *Tuin - 2*

De achtertuinten en het overige deel van de zijtuinen van de drie woonkavels langs de Stuurboordstraat en de achtertuinten van de woning Kudelstaartseweg 297 zijn bestemd als 'Tuinen - 2'. De gronden mogen worden gebruikt voor tuinen en erven, groenvoorzieningen, voetpaden en bijgebouwen.

De maten van de bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn weergegeven in 8.2. Deze bouwregels hebben geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken.

10.4.7 *Verkeer*

Conform het geldende bestemmingsplan is een kleine strook in het verlengde van de Stuurboordstraat bestemd als 'Verkeer'. In deze bestemming zijn onder meer rijwegen voor gemotoriseerd verkeer, fiets- en voetpaden, ongebouwde parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water toegestaan.

In 9.2 zijn bouwregels opgenomen die aangeven wat de maximale bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag bedragen. Deze maximale bouwhoogte heeft geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken.

10.4.8 *Water*

De waterloop achter het woonperceel Kudelstaartseweg 297 is bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming zijn waterhuishoudkundige doeleinden, vaarwater, sierwater, oevervoorzieningen, landhoofden en duikers en duikerbruggen toegestaan.

Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. In 10.2 zijn bouwregels opgenomen ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze bouwregels hebben geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken.

10.4.9 *Wonen*

De drie woonkavels langs de Stuurboordstraat en de woning Kudelstaartseweg 297 zijn bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het gebruik ten behoeve van wonen met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Ook tuinen en erven, groenvoorzieningen, water en ondergeschikte rijwegen en paden zijn toegestaan. Tevens is parkeren toegestaan daar waar dat als zodanig is aangeduid. Het gaat daarbij om bestaande of, volgens de bouwvergunning nog te realiseren parkeervoorzieningen binnen de bebouwing. De woningen mogen ook worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf. Het gaat er daarbij in ieder geval om dat het aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf ondergeschikt is aan het wonen. Voor het overige wordt verwezen naar lid 3 van de algemene gebruiksregels (hoofdstuk 3 van de regels).

In 11.2 zijn bouwregels opgenomen die aangeven wat de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag bedragen. Deze maten hebben geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken. Het realiseren van dakkapellen is bij recht toegestaan. Afhankelijk van de locatie van de dakkapel (staatkant, zijkant of (achter)tuinkant) gelden er maten waaraan een dakkapel dient te voldoen.

Conform het bestemmingsplan 'Kudelstaart 2006' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een dakterras bovenop een aan- of uitbouw. Ook is er een



afwijkingbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een bijzondere dakkapel. Een dergelijke dakkapel is breder dan wel hoger dan een dakkapel die in 11.2 bij recht is toegestaan. Tenslotte is er ook een afwijkingbevoegdheid opgenomen om een kap op een aan- of uitbouw te kunnen realiseren.

10.4.9 Wonen - Lintbebouwing

Het perceel met de vrijstaande woning op Kudelstaartseweg 225 en het woongedeelte van de locatie 'Kudelstaartseweg 67-73' zijn bestemd als 'Wonen - Lintbebouwing'. Binnen deze bestemming is het gebruik ten behoeve van wonen met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Ook tuinen en erven, groenvoorzieningen, water en ondergeschikte rijwegen en paden toegestaan. Tevens is parkeren toegestaan. Woningen mogen ook worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf. Het gaat er daarbij in ieder geval om dat het aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf ondergeschikt is aan het wonen. Voor het overige wordt verwezen naar lid 3 van de algemene gebruiksregels (hoofdstuk 3 van de regels).

In 12.2 zijn bouwregels opgenomen. Deze bepalen dat er per bouwvlak maximaal één vrijstaande woning is toegestaan, net als in het geldende bestemmingsplan 'Kudelstaart 1969' en het bestemmingsplan 'Kudelstaart 2006'. Bij het bepalen van de twee bouwvlakken van de locatie 'Kudelstaartseweg 225' is rekening gehouden met het in voorbereiding zijnde bouwplan. Verder is in 12.2 vastgesteld dat de voorgevel van een hoofdgebouw binnen 5 meter achter de aanduiding 'gevellijn' dient te worden gebouwd. Daardoor is een bepaalde mate van variatie mogelijk. Ook is bepaald wat de maximale bouwdiepte, breedte en hoogte van het hoofdgebouw mag zijn en welke afstand tot de zijdelingse perceelgrens dient te worden gehanteerd.

Het realiseren van dakkapellen is bij recht toegestaan. Afhankelijk van de locatie van de dakkapel (staatkant, zijkant of (achter)tuinkant) gelden er maten waaraan een dakkapel dient te voldoen.

Omdat de percelen binnen deze bestemming over het algemeen groter zijn dan binnen de bestemming 'Wonen' mogen bijbehorende bouwwerken (zoals bijgebouwen en aan- en uitbouwen) ook wat groter zijn en daarmee ook wat groter zijn dan wat vergunningsvrij is toegestaan. De maten van deze bijbehorende bouwwerken zijn weergegeven in 12.2.

In 12.3 is net als in het bestemmingsplan 'Kudelstaart 2006' een afwijkingbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een dakterras bovenop een aan- of uitbouw. Ook is er een afwijkingbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een bijzondere dakkapel. Een dergelijke dakkapel is breder dan wel hoger dan een dakkapel die in 12.2 bij recht is toegestaan.

In 12.4 is een minimum parkeernorm opgenomen zodat zeker is gesteld dat er op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn.

10.4.10 Waarde - Archeologie

De locaties 'Kudelstaartseweg 67-73', 'Kudelstaartseweg 243' en 'Kudelstaartseweg 295-297' en een deel van Kudelstaartseweg 225 zijn dubbel bestemd. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van medebestemmingen.

Ter plaatse van de dubbelbestemming is uitgegaan van het gebruik ten behoeve van de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn (voor zover niet al vergunningsvrij) ook toegestaan ten behoeve van de bescherming en de instandhouding van de archeologische waarden.



In 13.2 zijn bouwregels opgenomen. Deze strekken er toe dat in geval van bouwwerkzaamheden er een inventariserend veldonderzoek (IVO) moet worden overlegd indien de bouwwerkzaamheden betrekking hebben op een gebied met een bepaalde omvang en de bouwwerkzaamheden op een bepaalde diepte plaatsvinden. In het belang van de archeologische waarden kunnen vervolgens voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Een IVO is niet nodig indien uit archeologisch bureauonderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting. Dit kan aan de orde zijn omdat de (algemene) archeologische bureauonderzoeken die voor het plangebied zijn verricht niet op detailniveau zijn.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken werkzaamheden (niet zijnde bouwen) in de bodem kan een omgevingsvergunning noodzakelijk zijn. Indien een dergelijke omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden nodig is kan deze pas worden verleend indien er een IVO is uitgevoerd. In het belang van de archeologische waarden kunnen vervolgens voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden.

10.4.11 Waarde - Landschap - Groene Hart

Het gebied dat tot 'Het Groene Hart' behoort is dubbel bestemd. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van medebestemmingen.

Ter plaatse van de dubbelbestemming is het gebruik ten behoeve van het behoud en het versterken van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap 'Het Groene Hart' toegestaan. Deze kernkwaliteiten zijn de landschappelijke diversiteit, het (veen)weidekarakter, de openheid en de rust en stilte. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn (voor zover niet al vergunningsvrij) ook toegestaan ten behoeve van het behoud en het versterken van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.

In 14.2 zijn bouwregels opgenomen. Deze hebben betrekking op de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de primaire bestemming (dus niet de medebestemming).

In 14.3 is een nadere eisenregeling opgenomen welke B&W de bevoegdheid geeft om nadere eisen te stellen aan bouwwerken ten behoeve van de primaire bestemming dan wel de medebestemming. Dit om een onevenredige aantasting van het Groene Hart te voorkomen.

In 14.4 is een verbodsbepaling opgenomen. Gelet op 14.5 geldt dat er voor bepaalde werken en werkzaamheden (niet zijnde bouwen) een omgevingsvergunning is vereist. Dit te bescherming van het Nationaal Landschap.

10.4.12 Waarde - Landschap - Stelling van Amsterdam

Het gebied dat tot 'De Stelling van Amsterdam' behoort is dubbel bestemd. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van medebestemmingen.

Ter plaatse van de dubbelbestemming is het gebruik ten behoeve van het behoud en het versterken van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap en werelderfgoed toegestaan. Deze kernkwaliteiten zijn een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen, een groene en relatief stille ring rond Amsterdam en relatief grote openheid. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn (voor zover niet al vergunningsvrij) ook toegestaan ten behoeve van het behoud en het versterken van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap en werelderfgoed.



In 15.2 zijn bouwregels opgenomen. Deze hebben betrekking op de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de primaire bestemming (dus niet de medebestemming).

In 15.3 is een nadere eisenregeling opgenomen welke B&W de bevoegdheid geeft om nadere eisen te stellen aan bouwwerken ten behoeve van de primaire bestemming dan wel de medebestemming. Dit om een onevenredige aantasting van de Stelling van Amsterdam te voorkomen.

Gelet op 15.4 geldt dat er voor bepaalde werken en werkzaamheden (niet zijnde bouwen) een omgevingsvergunning is vereist. Dit te bescherming van het Nationaal Landschap en werelderfgoed.

10.4.13 Waterstaat - Waterkering

De beschermingszone en de kernzone van de boezemkering zijn dubbel bestemd. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van medebestemmingen.

Ter plaatse van de dubbelbestemming is het gebruik ten behoeve van de bescherming en het onderhoud van de waterkering toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn (voor zover niet al vergunningsvrij) ook toegestaan ten behoeve van het onderhoud en de instandhouding van de waterkering.

In 16.2 zijn bouwregels welke regelen dat slechts ten behoeve van de bestemming mag worden gebouwd (zowel de primaire bestemming als de mede voorkomende bestemming).