

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

Voor dit wijzigingsplan gelden:

- a) voor zover van toepassing, de voorschriften behorende bij het Bestemmingsplan Uiterweg – Plasoevers 2005, zoals gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Aalsmeer op 26 januari 2006 en voor de tweede keer op 7 december 2006 gewijzigd is vastgesteld. Het bestemmingsplan is door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland goedgekeurd op 12 juni 2007.
- b) de volgende begripsbepalingen:
 - 1. wijzigingsplan: het wijzigingsplan Kudelstaartseweg 92, van het bestemmingsplan Uiterweg – Plasoevers 2005 van de gemeente Aalsmeer, zoals vervat in deze regels en aangegeven op de plankaart;
 - 2. plankaart de van het plan deel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte tekening, nummer WP.A09.24

Artikel 2 Algemene bouwregels

2.1 Maximum bouwprofiel

Waar in dit plan voor gebouwen een maximum goothoogte, een maximum bouwhoogte en een maximum dakhelling is voorgeschreven mag het hieruit voortvloeiende maximum bouwprofiel worden overschreden door:

- a. antennes, schoorstenen en ondergeschikte dakopbouwen ten behoeve van technische installaties;
- b. dakkapellen, onder de volgende voorwaarden:
 - voor zover gelegen op het achterdakvlak over maximaal 2/3 van de breedte van het dakvlak van de woning;
 - voor zover gelegen op het voordakvlak over maximaal 1/2 van de breedte van het dakvlak van de woning;
 - indien de nokrichting van de woning haaks staat op de voorgevelrooilijn, mag de breedte niet meer dan de helft van de breedte van het dakvlak van de woning beslaan;
 - de bovenzijde van de dakkapel dient tenminste 0,5 m onder de noklijn te liggen;
 - de onderzijde van de dakkapel dient in het dakvlak geplaatst te worden;
 - meerdere dakkapellen per dakvlak zijn alleen toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde verdieping worden geplaatst en tezamen voldoen aan de maximaal toegestane breedte.

2.2 Overschrijding bouw- en/of bestemmingsgrenzen

De bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen mogen, in afwijking van het op de plankaart en/of in hoofdstuk 2 bepaalde, uitsluitend worden overschreden door:

- a. erkers en/of toegangsportalen: de bebouwingsgrens mag met maximaal 1,5 m overschreden worden ten behoeve van de bouw van een erker en/of toegangsportaal, mits naar de zijde van de weg een onbebouwd erf resteert met een diepte van tenminste 1,5 m;
- b. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, veranda's, en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen als goot- en kroonlijsten, gevellijsten, pilasters, plinten, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, kozijnen, dorpels en afvoerpijpen voor hemelwater, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Woondoeleinden, niet gestapeld

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor „Woondoeleinden, niet gestapeld” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen in niet-gestapelde vorm;
- b. aan huis gebonden beroep;
- c. tuinen, erven, parkeerplaatsen en paden;
- d. water;

met bijbehorende bouwwerken.

3.2 Toetsingscriteria

3.2.1 Functies

Als aan huis gebonden beroep, als genoemd in lid 3.1 onder b, zijn toegestaan:

- dienstverlenende beroepen;
- zakelijke en persoonlijke dienstverlening.

3.2.2 Parkeren

Per woning dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf te worden gerealiseerd

3.3. Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden die samenvallen met de bestemming ‘Waterkering’ is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.

3.4 Bouwregels

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 2, gelden de navolgende bouwregels.

3.4.1 Algemeen

- a. er mogen maximaal 7 woningen worden gebouwd;
- b. uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
- c. hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- d. het bouwperceel mag voor maximaal 30% worden bebouwd, inclusief aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en botenhuis;
- e. ter plaatse van de aanduiding ‘zb’ geldt dat deze gronden niet mogen worden bebouwd en geldt tevens dat deze gronden niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

3.4.2 Hoofdgebouwen

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de aangegeven goothoogte vermeerderd met 3 m;
- c. de breedte van de woning mag niet meer bedragen dan 12 m;
- d. de diepte van de woning, inclusief aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan 21 m;
- e. de gebouwen dienen van een kap te worden voorzien waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 50° mag bedragen;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 m te bedragen.

3.4.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen zijn buiten het bouwvlak toegestaan, zulks met inachtneming van de onderstaande bepalingen:

- a) aanbouwen en uitbouwen mogen tot maximaal 3 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw gebouwd worden, met dien verstande dat het bepaalde in lid 3.4.2 onder d, van overeenkomstige toepassing is;
- b) bijgebouwen mogen aan één zijde tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- c) bijgebouwen dienen minimaal 3 m terug te liggen ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d) de maximale goot- en bouwhoogte voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen is 3 m respectievelijk 4,5 m;
- e) de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot het hoofdgebouw dient minimaal 5 m te bedragen;
- f) de oppervlakte aan bijgebouwen, exclusief een botenhuis, mag niet meer bedragen dan 60 m², met dien verstande dat het bepaalde in lid 3.4.1 onder d, van overeenkomstige toepassing is;
- g) de oppervlakte van een botenhuis mag niet meer bedragen dan 60 m², met dien verstande dat het bepaalde in lid 3.4.1 onder d, van overeenkomstige toepassing is;
- h) het realiseren van bovengenoemde oppervlakken mag er niet toe leiden dat de maximale diepte van de woning, zoals aangegeven in lid 3.4.2. onder d, wordt overschreden.

3.4.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a) de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van erfafscheidingen;
- b) bouwwerken ten behoeve van erfafscheidingen, die niet vergunningvrij zijn op grond van artikel 2 van bijlage II van het Bor” zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Verkeersdoeleinden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Verkeersdoeleinden” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) wegen met maximaal 2 rijstroken voor het gemotoriseerd verkeer;
 - b) voet- en fietspaden;
 - c) parkeervoorzieningen;
 - d) groenvoorzieningen en water;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

4.2 Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden welke samenvallen met de bestemming “Waterkering” is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.

4.3 Bouwvoorschriften

- a) op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd
- b) de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en bruggen, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 5 Groenvoorzieningen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Groenvoorzieningen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) bermen en groenstroken;
 - b) voetpaden en speelterreinen;
 - c) water;
- met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2. Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden die samenvallen met de bestemming “Waterkering” is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.

5.3 Bouwvoorschriften

- a) op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b) de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en bruggen, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Water” aangewezen gronden zijn primair bestemd voor:

- a) waterhuishouding;
- b) verkeer te water;
- c) bruggen;
- d) ecologische oevers;
- e) steigers, ten behoeve van een aanlegplaats, mits er een vrije vaarbreedte van minimaal 4,5 m gewaarborgd is.

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2. Samenvallende bestemmingen

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden die samenvallen met de bestemming “Waterkering” is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.

6.3 Bouwvoorschriften

- a) op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b) indien steigers worden aangelegd dient te worden voldaan aan de volgende bepalingen:
 - er mag per perceel maximaal 1 steiger worden gebouwd;
 - de diepte van de steiger mag maximaal 15 m bedragen, de breedte maximaal 1 m;
 - de steiger mag (haaks hierop) worden voorzien van een vlonder/steiger met een lengte van maximaal 15 m en een breedte van maximaal 1 m;
 - er een vrije vaarbreedte van minimaal 4,5 m gewaarborgd is;

Artikel 7 Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Waterkering” aangewezen gronden zijn primair bestemd voor:

- a) waterkering;
- b) waterhuishouding;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De op de plankaart voor “Waterkering” aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de op de plankaart weergegeven bestemmingen.

7.2 Bouwvoorschriften

- a) op de in lid 7.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de waterkering worden gebouwd, met dien verstande dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, slechts zijn toegestaan indien de belangen van de waterkering zich hiertegen niet verzetten, en vooraf advies is ingewonnen bij de betrokken beheerder.
- b) in afwijking van het bepaalde in lid 7.2. onder a mogen bouwwerken met bijbehorende voorzieningen worden opgericht ten dienste van de secundaire bestemmingen, met dien verstande dat:
 - 1. het bepaalde in het desbetreffende artikel van toepassing is;
 - 2. het oprichten van bouwwerken slechts is toegestaan indien de belangen van de waterkering zich hiertegen niet verzetten en vooraf advies is ingewonnen bij de betrokken beheerder.

Hoofdstuk 3 Slotbepaling

Artikel 8 Slotbepaling

Dit wijzigingsplan kan worden aangehaald onder de naam:
Bestemmingsplan Uiterweg – Plasoevers 2005, Wijzigingsplan Kudelstaartseweg 92

Vastgesteld op PM door Burgemeester en wethouders van Aalsmeer



Gemeente Aalsmeer

Onderwerp Vaststellen wijzigingsplan 'Uiterweg Plasoevers -2005 – Kudelstaartseweg 92', en besluit hogere waarden Wet geluidhinder

- Gevraagd besluit
1. in te stemmen met de weergave en de beantwoording van de ingekomen zienswijze, overeenkomstig de Nota van Beantwoording en de voorgestelde ambtshalve wijziging, overeenkomstig de Staat van Wijzigingen;
 2. Vast te stellen het wijzigingsplan 'Uiterweg Plasoevers -2005 – Kudelstaartseweg 92', met planidentificatie NL.IMRO.0358000009AJ- bestaande uit toelichting, planregels en bijlagen;
 3. Een hogere waardenbesluit vast te stellen ten behoeve van het wijzigingsplan 'Uiterweg Plasoevers -2005 – Kudelstaartseweg 92';
 4. Op grond van artikel 3.9a, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening het vastgestelde wijzigingsplan en het vastgestelde hogere waarden besluit gedurende zes weken ter inzage te leggen gedurende welke termijn beroep kan worden ingediend;
 5. Van dit besluit kennis te geven in de officiële mededelingen van de gemeente, in de "Nieuwe Meerbode", Staatscourant en op de gemeentelijke website;
 6. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Bijlagen

- Het vast te stellen wijzigingsplan inclusief bijlagen
- Besluit hogere waarden Wet geluidhinder
- Nota van beantwoording
- Staat van Wijzigingen

Ter bespreking B&W Ja
Besluit van de raad nodig Nee
Openbaarheid Ja
Bekendmaking Awb

Participatie Nee

Behandeld in B&W-vergadering d.d.

Besluit B&W

10 SEP 2019, nr 7

Conform advies

Datum 7 augustus 2019
Nummer Z-2018/008158
Portefeuillehouder wethouder R.J. Van Duijn

Besproken in staf met portefeuillehouder op 22 augustus 2019

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar R. Frusch
Telefoonnummer 4600
E-mail r.frusch@amstelveen.nl

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Het mogelijk maken van 7 woningen aan de Kudelstaartseweg 92.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het gebruik maken van een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Uiterweg- Plasoevers 2005' ter plaatse van de Kudelstaartseweg 92.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ontwikkeling

Aanleiding

Voor het perceel Kudelstaartseweg 92 bestaat een initiatief voor het realiseren van 7 woningen met ieder 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, alsmede 7 openbaar toegankelijke bezoekersparkeerplaatsen op mandelig terrein. Het bouwplan past niet binnen de huidige (be-drijfs)bestemming zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Uiterweg- Plasoevers 2005. In het bestemmingsplan is voor het betreffende perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Wonen' en regels voor de uitwerking daarvan. Het initiatief past binnen de gestelde voorwaarden om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid en geeft hier invulling aan. Het bestemmingsplan wordt overigens thans herzien (bestemmingsplan Uiterweg- Plasoevers 2019), maar biedt gelet op de status van voorontwerp (nog) geen titel om aan het initiatief mee te kunnen werken.

Argumenten

1. De ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan Uiterweg- Plasoevers 2005

In het bestemmingsplan 'Uiterweg- Plasoevers 2005' is voor het perceel Kudelstaartseweg 92 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, om onder voorwaarden woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Het initiatief past binnen deze voorwaarden.

2. Het initiatief voldoet aan ' een goede ruimtelijke ordening'

Uit de bij het wijzigingsplan behorende toelichting en de verrichte onderzoeken blijkt dat er geen milieu(technische) en/ of ruimtelijke bezwaren zijn tegen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het wijzigingsplan op 15 augustus 2018 toegestuurd aan de bestuurlijke overleginstanties met de uitnodiging een vooroverlegreactie in te dienen. Er zijn 3 vooroverlegreacties ingediend. De reactie van de provincie heeft aanleiding gegeven de verkaveling van het bouwplan aan te passen. Tevens is er een nadere onderbouwing in de toelichting opgenomen waaruit blijkt dat het initiatief geen afbreuk doet aan de nabijgelegen Stelling van Amsterdam (Fort Kudelstaart).

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 29 maart tot en met 9 mei 2019 als ontwerp ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor belanghebbenden om een zienswijze in te dienen. Er is 1 zienswijze ingediend. Voor de inhoudelijke beantwoording van de zienswijze, die aanleiding geeft de toelichting van het wijzigingsplan op een onderdeel aan te passen, wordt kortheidshalve verwezen naar de ' Nota van Beantwoording zienswijzen'. Er bestaat aanleiding om naast ondergeschikte wijzigingen/aanvullingen in de toelichting tevens de verbeelding van het wijzigingsplan n.a.v. de ontwerpfasen ambtshalve aan te passen. Voor de voorgestelde aanpassing wordt kortheidshalve verwezen naar de 'Staat van Wijzigingen'. Het wijzigingsplan is nu gereed om vastgesteld te worden door uw college.

3. Er kan worden voldaan aan de Wet geluidhinder

Geluidsonderzoek wijst uit dat de geluidsbelasting voor de woningen die direct grenzend aan de Kudelstaartseweg worden gerealiseerd overschreden. Als gevolg hiervan dienen hogere grenswaar-

den te worden vastgesteld. Onderzocht en gemotiveerd is dat maatregelen aan de weg of geluidsschermen niet wenselijk of afdoende zijn. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Hierdoor is het mogelijk een procedure hogere grenswaarde te doorlopen. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden heeft tegelijkertijd met het wijzigingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen dit ontwerpbesluit.

Kantttekeningen

Geen.

Financiën

Het wijzigingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat behoort tot de categorieën van bouwwerken waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven. Ten behoeve van dit wijzigingsplan is met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst afgesloten zodat kostenverhaal plaats kan vinden op deze ontwikkelende partij. De financiële gevolgen van deze ontwikkeling zijn opgenomen in de jaarlijkse actualisering van de grondexploitaties (Vrouwentroost Vink).

Communicatie

De terinzagelegging van het vastgestelde wijzigingsplan en van het besluit hogere waarden Wet geluidhinder zal op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt door publicatie in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en de Nieuwe Meerbode. Het digitale wijzigingsplan wordt raadpleegbaar gemaakt via de landelijke voorziening van RO-Online. De analoge versie van het plan zal ter inzage worden gelegd in het gemeentehuis van Aalsmeer en Amstelveen.

Procedure

Het ontwerpwijzigingsplan heeft, samen met het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder, ter inzage gelegen van 29 maart tot en met 9 mei 2019. Er is één zienswijze ingediend.

Het vastgestelde wijzigingsplan zal met het besluit hogere waarden Wet geluidhinder 6 weken ter inzage liggen met de mogelijkheid tot het indienen van beroep.

Beroep kan worden ingesteld door:

- belanghebbenden die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpwijzigingsplan hebben ingediend;
- belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze tegen het ontwerpwijzigingsplan en/of het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder kenbaar te maken;
- iedere belanghebbende, voor zover beroep wordt ingesteld tegen wijzigingen die bij de vaststelling van het wijzigingsplan worden aangebracht.



Gemeente Aalsmeer

Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijze en beantwoording van zienswijze op
het

Wijzigingsplan Kudelstaartseweg 92

Aalsmeer, juli 2019

Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 29 maart tot en met 9 mei 2019 samen met het bijbehorende ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één ontvankelijke zienswijze op dit wijzigingsplan ingekomen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder.

Wijze van beantwoording

Links staat naast de nummering de zienswijze en in de kolom daarnaast vindt per reactie de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het voorstel met indien van toepassing een korte toelichting daarop.

De indieners (ontvangen het totaaloverzicht inclusief eventuele bijlage(n)).

Samenvatting ingediende reactie	Beantwoording reacties per punt	Planaanpassing
1. Indieners zienswijze zijn als naaste bewoners in principe positief over de herontwikkeling van 'Bedrijfsdoeleinden' in 'Wonen'. Deze werd mogelijk gemaakt door de wijzigingsbevoegdheid die voor deze locatie in het bestemmingsplan 'Uiterweg- Plasoevers 2005' is opgenomen. In grote lijnen kunnen zij zich vinden in het ontwerp wijzigingsplan, maar op onderdelen wensen zij een zienswijze in te dienen.	Het gewenste initiatief wordt, zoals indiener zienswijze terecht constateert, met gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Uiterweg- Plasoevers 2005 gerealiseerd. Met de vaststelling van deze wijzigingsbevoegdheid in dat bestemmingsplan mag de aanvaardbaarheid van de nieuwe (woon)bestemming als een gegeven worden beschouwd, indien is voldaan aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. Wel dient er uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, nagegaan te worden of wijziging van de oorspronkelijke bedrijfsbestemming naar een woonbestemming gerechtvaardigd is. Hieronder wordt in dat kader nader op de ingekomen zienswijze ingegaan.	Nee
2. Op de plankaart en in bouwregel 3.4.1. onder b is de mogelijkheid aangegeven tot het bouwen van een twee- onder- een kapwoning direct naast de ontsluitingsweg ten behoeve van de achterliggende 3 woningen. Indieners zienswijze maken hier ernstig bezwaar tegen. Hun woning bevindt zich aan de andere zijde van deze ontsluitingsweg en daar direct naast. De afstand tot hun woning en die van de geplande twee- onder- een- kapwoning is zeer krap en in relatie daarmee is het bouwvolume van deze woning veel te massief. Naar schatting heeft deze woning een grondoppervlakte van 13 x 13 m, met een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 9 m, een	De afstand tot meest nabijgelegen bouwvlak en het perceel van indieners zienswijze bedraagt ongeveer 8 meter, maar op grond van artikel 3.4.2.f dient de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen minimaal 3meter te bedragen. De afstand tussen het perceel indieners zienswijze en het te realiseren hoofdgebouw in het betreffende bouwvlak bedraagt daarmee ongeveer 11 meter. Wel bestaat de mogelijkheid om op een afstand van 8 -11 meter aan- en uitbouwen te realiseren. Deze maatvoeringen zijn stedenbouwkundig afgewogen afstanden die niet ongebruikelijk zijn als maat tussen twee wooneenheden in het lint aan de Kudelstaartseweg en binnenstedelijk gebied als het onderhavige in het algemeen. Daarnaast kan worden gesteld dat	Ja. Er wordt een tekst opgenomen t.a.v. het aspect bezonning en tevens wordt de verrichte bezonningsstudie als bijlage bijgevoegd. Ook wordt de tekst v.w.b. de maatvoering van het lintenbeleid geactualiseerd n.a.v. de laatste verkaveling.

enorme doos met onduidelijke kapvorm en met ook nog de mogelijkheid van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen. Deze ontwikkeling leidt tot minder bezonning. Indieners zienswijze pleiten er voor om van de betreffende twee-onder-een-kapwoning een vrijstaande woning te maken, met meer afstand tot de perceelsgrens. Hiermee zou ook de strijdigheid met het lintenbeleid worden verminderd.	stedenbouwkundig gezien de situatie op het naastgelegen terrein voor indiener zienswijze verbeterd, aangezien een woonbestemming beter in de omgeving past dan de bedrijfsbestemming zoals die in het vorige plan aan deze gronden was toegekend. De beleving van massaliteit zal gelet op deze afstand vanaf het perceel indieners zienswijze perceel naar het oordeel van het college geen onderscheid maken of er een twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning wordt gerealiseerd. Hoewel de afstand tussen de bestaande bedrijfsbebouwing en het perceel van indiener zienswijze momenteel ongeveer 13 meter bedraagt en deze afstand dus iets zal afnemen is daarbij overigens ook van belang dat op grond van de huidige vigerende bedrijfsbestemming het mogelijk is (bedrijfs)gebouwen tot op een (veel) kortere afstand te realiseren. Ten aanzien van het aspect bezonning is een nadere studie verricht, zie bijlage. Uit deze studie, die de schaduwwerking van de nieuwe bebouwing op het perceel van indieners zienswijze inzichtelijk maakt, kan worden geconcludeerd dat enige overlast van schaduw zeer minimaal is. Daarbij vindt schaduwwerking met name plaats aan de achterzijde van het perceel. Er bestaan geen wettelijke normen en eisen ten aanzien van bezonning voor bebouwing. Gemeenten zijn bij de onderbouwing of er t.a.v. dit aspect sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening' vrij om dit in te vullen. Vaak wordt gebruik gemaakt van de door TNO ontwikkelde (lichte norm), die minimaal twee uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft, en een 'strengere' norm, die drie uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 21 januari tot en met 22 november voorschrijft. De volledige formulering van de	
---	---	--

	'lichte norm' luidt als volgt: 'er wordt voldaan aan de lichte TNO-norm als de zon minimaal 2 uur per dag op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer valt, gedurende de periode 19 februari t/m 21 oktober'. 19 februari en 21 oktober zijn de data waarop de schaduwwerking het grootst is vanwege de lage stand van de zon. Na 19 februari zal de situatie elke dag verbeteren tot en met 21 juni, wanneer de zon op haar hoogst staat en er dus nauwelijks schaduwwerking is. Daarna wordt de schaduwwerking weer elke dag een beetje groter, tot het einde van de onderzoeksperiode op 21 oktober. Vanwege dit 'parabolische' effect volstaat het om de schaduwwerking op drie dagen te onderzoeken: 19 februari, 21 juni en 21 oktober. Bij het toetsen aan de TNO-norm dient de bezonning van het midden van de vensterbank in de woonkamer onderzocht te worden. In de regel bevindt de woonkamer zich in ieder geval aan de voorzijde van de woning, zo ook voor de woning van indieners zienswijze. Uit de bezonningsstudie blijkt dan ook dat er kan worden voldaan aan zowel de lichte als de strenge TNO-normen. Voor de volledigheid wordt de bezonningsstudie als bijlage bij de toelichting opgenomen, en wordt tevens de tekst van de toelichting met bovenstaande bevindingen aangevuld in een paragraaf 'Bezonning'. Gelet op voorgaande bestaat er geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in de verkaveling. De motivering om voor deze verkaveling af te wijken van het lintenbeleid is opgenomen in de toelichting onder paragraaf 4.3.2. De daarin beschreven maatvoering(en) gingen nog uit van de initiële verkaveling en zijn niet meer adequaat. De afwijking van het lintenbeleid zal tekstueel worden aangepast n.a.v. de laatste verkaveling. Duidelijk is dat er niet geheel kan worden voldaan aan het lintenbeleid. Het lintenbeleid is een toetsingskader voor het	
--	---	--

	beoordelen van bouwaanvragen in de linten. Als er niet kan worden voldaan aan het lintenbeleid, houdt dat niet in dat andere invullingen niet mogelijk zijn, maar dat gemotiveerd moet worden waarom een afwijking van het lintenbeleid voor een concreet project aanvaardbaar is. Die motivering is opgenomen in paragraaf 4.3.2.	
3. Er wordt gesproken over een bouwhoogte en niet, zoals veelal gebruikelijk is, een nokhoogte. Dit impliceert dat een plat dak op een hoogte van 9 m toegestaan is, mits deze bij de gevels maar wordt voorzien van een afgeschuind gedeelte die voldoet aan het gesteld in bouwregel 3.4.2. onder e, namelijk een dakhelling tussen de 30 en 50 graden. Indieners zienswijze verzoeken de tekst in artikel 3.4.2 onder b te wijzigen en de term bouwhoogte te vervangen door nokhoogte. Daarnaast vinden indieners zienswijze de toegestane hoogten van respectievelijk 6 m (goothoogte) en 9 m (bouwhoogte) niet passen in dit gedeelte voor de Kudelstaartseweg. Passender in de kleinschaligheid van Vrouwentroost en in overeenstemming met de bestaande bebouwing zou een maximale goothoogte van 4,5 m en een max. nokhoogte van 8,5 m zijn. Dit zou dan ook in lijn zijn met het ARO-advies, waarin zij zich kunnen vinden in het uitgangspunt 'Hollands Huis', maar dan wel met een wat eenvoudiger en ingetogener stijl dan nu wordt voorgesteld.	Materieel gezien wordt er met de termen bouwhoogte en nokhoogte hetzelfde bedoeld. In artikel 38 lid 8 van het moederplan 'Uiterweg – Plasoevers 2005 wordt de term nokhoogte gehanteerd. Qua wijze van meten wordt echter in artikel 2 van het moederplan verwezen naar de term 'bouwhoogte' en niet naar 'nokhoogte'. Gelet hierop en het gegeven dat de term 'nokhoogte' niet meer wordt gehanteerd in Aalsmeerse bestemmingsplannen is er voor gekozen om voor dit wijzigingsplan de term bouwhoogte te hanteren. Het artikel 2 'Wijze van meten' uit dit moederplan is van overeenkomstige toepassing verklaard voor voorliggend wijzigingsplan. In de voorwaarden om de bestemming te mogen wijzigen is er destijds voor deze locatie bepaald dat de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen en de bouw/nokhoogte niet meer dan 9 meter. Deze hoogten zijn opgenomen als randvoorwaarden in het voorliggende wijzigingsplan en worden als ruimtelijk passend gezien op deze locatie. Ook gelden er nadere randvoorwaarden voor bijvoorbeeld bebouwingspercentage en dienen hoofdgebouwen met een kap te worden afgedekt. Daarnaast gelden er natuurlijk ook nog welstandscriteria. Overigens is er voor de huidige bedrijfsbestemming ook een maximale goot/ bouwhoogte van 6 en 9 meter toegestaan.	Nee
4. Indieners zienswijze maken bezwaar tegen de 7 parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren, en dan met name tegen de 3 parkeerplaatsen welke zich	Zoals indieners zienswijze terecht constateren zijn er op basis van de Nota Parkeernormen voor deze ontwikkeling minimaal 16 parkeerplaatsen benodigd. Dat neemt niet weg dat er niet meer	Nee

ofwel direct naast hun perceel dan wel zeer kort daarbij bevinden. Waarom er tot dit aantal gekomen voor bezoekersparkeren is niet onderbouwd. Het lijkt een extra eis bovenop het aantal wat conform de Nota Parkeernormen 2016 benodigd zou zijn. Immers, daar is een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen voor een 'Woning, groot' opgenomen. Uitgaande van 7 woningen zou dat afgerond op 16 parkeerplaatsen neerkomen. Er worden maar liefst 5 parkeerplaatsen meer aangegeven dan benodigd. Bij andere recente plannen in de buurt, bijvoorbeeld Kudelstaartseweg 67-73 en Kudelstaartseweg 60 wordt wel volstaan met 2 parkeerplaatsen per woning. Waarom dit onderscheid wordt gemaakt is niet duidelijk. Verzocht wordt, mede gelet op de dichte ligging bij de achtergevel van de woning van indieners zienswijze, om het aantal parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren terug te brengen van 7 plaatsen naar 3, maximaal 4 plaatsen, waarbij deze zo ver mogelijk weg liggen van het perceel van indieners zienswijze. De ontstane vrije ruimte kan worden toegevoegd aan de groenvoorziening.	parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd voor – zoals hier – bezoekersparkeren. De grootte en de beoogde inrichting van de kavel leent zich daar goed voor en zodoende wordt ook voorkomen dat eventueel bezoekersparkeren buiten het plangebied op de Kudelstaartseweg plaats vindt. Overigens is de afstand van de meest dichtstbijzijnde parkeerplaats tot de woning indieners zienswijze ongeveer 10 meter. Niet valt in te zien dat gelet op deze afstand tussen woning en parkeervoorzieningen er sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat van indieners zienswijze. Op basis van de vigerende bedrijfsbestemming is het overigens mogelijk tot op kortere afstand tot het perceel van indieners zienswijze te parkeren dan momenteel met het wijzigingsplan beoogd wordt.	
5. Op de plankaart staat de ontsluitingsweg t.b.v. de drie achterliggende woningen aangegeven, ogenschijnlijk zeer kort op de woning van indieners zienswijze, maar er is geen maatvoering aangegeven. Indieners hebben in een eerder stadium aangegeven geen bezwaar te hebben tegen een ontsluitingsweg naast hun perceel, echter één van de nog te bespreken details is de exacte ligging van de ontsluitingsweg. Op grond van artikel	De bedoelde ontsluitingsweg is vastgelegd op de plankaart en kent een bestemming 'Verkeersdoeleinden'. De maatvoering is af te leiden uit de schaal van de plankaart (1:1000), waardoor de afstand tot het perceel van indieners zienswijze tussen de 2,5- 3 m bedraagt. Deze weg is een zogenaamde ontsluitingsweg en dient uitsluitend als ontsluiting voor de 3 woningen op het achterste gedeelte van het plangebied. In artikel 74, tweede lid van de Wet	Nee

3.4.2. onder f van de regels geldt dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m dient te bedragen. Met een halve meter voor een wegafbakening (trottoirband o.i.d.) dan is de ruimte tussen hoofdgebouw en weg minimaal 3,5 m. Als dit geldt voor de nieuw te bouwen woningen, dan toch ook zeker voor de aangrenzende bestaande woning. Verzocht wordt deze afstand in de regels vast te leggen. Een ander aspect is de extra geluidsbelasting op de nieuwe weg. In de toelichting staat dat als er sprake is van de aanleg van een nieuwe weg de geluidsbelasting ervan op bestaande geluidgevoelige bestemmingen in beeld moet worden gebracht. Ook staat er dat nader onderzoek nodig is naar het treffen van aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de gevels van de woningen om aan de in het Bouwbesluit 2012 gestelde eisen ten aanzien van het binnenniveau te waarborgen. Deze onderzoeken zouden dan zowel voor de nieuwe woning als voor de bestaande woning moeten worden verricht. Wanneer uit deze onderzoeken zou blijken dat er extra geluidsisolerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn, moeten er ook afspraken vastgelegd worden betreffende de kosten die het aanbrengen ervan meebrengen. Ook dit moet in de bestemmingsregels geregeld worden.	geluidhinder is bepaald dat een weg die gelegen is binnen een als woonerf aangeduid gebied, of waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt geen zone heeft. De Wet geluidhinder is voor deze situatie dus niet van toepassing en voor deze situatie geldt geen onderzoeksverplichting. Wel dient in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' gemotiveerd te worden dat een ontsluitingsweg op die locatie ruimtelijk aanvaardbaar is. Wat dat betreft kan worden gewezen op de afstand van 2,5 m -3 m tussen de ontsluitingsweg en de woning van indieners zienswijze en het relatief zeer lage aantal verkeersbewegingen, zeker ook t.o.v. de bestaande (bedrijfs)situatie en de bestaande planologische mogelijkheden. Gelet op voorgaande zal er naar verwachting geen onaanvaardbare geluidhinder ter hoogte van de (zij)gevel van de woning indieners zienswijze optreden.	
6. Indieners zienswijze kunnen zich geheel vinden in de als zodanig onder paragraaf 3.2 van de toelichting geformuleerde randvoorwaarde 'diversiteit van traditionele architectuur in het lint'. Bij het ontwerp wijzigingsplan zijn ook	In de toelichting is in paragraaf 3.2. een afbeelding opgenomen die de initieel beoogde verkaveling weergeeft. Deze verkaveling is naar aanleiding van de ingekomen vooroverlegreactie van de Provincie Noord-Holland en de daaruit voortvloeiende ARO-behandeling aangepast. De	Nee

voorstellen woningtypes gevoegd, waarvan onduidelijk is of deze onderdeel zijn van het plan of er geheel los van staan en uitsluitend als voorbeeld dienen. Indien het plan bebouwd zou worden met de bijgevoegde voorstellen woningtypen, dan ontstaat er een dorp in een dorp. Dat kan zeker niet de bedoeling zijn en indieners zienswijze willen daar graag meer duidelijkheid over.	aangepaste verkaveling en een toelichting daarop is te vinden in paragraaf 4.2.2. Deze verkaveling is vervolgens juridisch -planologisch geborgd in de plankaart/ voorschriften. Het ontwerp/ verkaveling is tot stand gekomen in overleg met gemeente en welstandscommissie. De uitstraling van de woningen is uitvoerig onderzocht en afgewogen en voldoet aan de gestelde ambities. Naar het oordeel van het college doen de woningen recht aan de omgeving en diversiteit in lintbebouwing in zijn geheel voor deze straat.	
7. Indieners zienswijze kunnen zich niet vinden met de in paragraaf 6.2.1. opgenomen tekst ten aanzien van het gevoerde inspraak- en informatietraject. Op de informatiebijeenkomst eind 2015 hebben indieners zienswijze hun bezwaar betreffende de twee-onder- een-kap woning op die locatie kenbaar gemaakt en zij moeten nu constateren dat met die opmerking niets is gedaan. Ook was het gehele verkavelingsplan al ingetekend en dus ook de locatie voor de ontsluitingsweg, waar indieners zienswijze destijds hebben aangegeven dat hun voorkeur ook daar naar uitging. In detail is er volgens indieners zienswijze verder niet op ingegaan. Indieners zienswijze hebben zich in weerwil van de tekst in de toelichting 'dat er met enige regelmaat contact over de voortgang is geweest en is toegezegd dat de aanwezigen persoonlijk op de hoogte gebracht zouden worden van de start van de planologische procedure' zelf navraag gedaan over de stand van zaken. Conclusie van indieners zienswijze is dat er wat inspraak betreft nog wel het een en ander meer had kunnen en moeten gebeuren, maar dat	Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen betrekking op aanvullende inhoudelijke aspecten van de planvorming en betreft een procesmatig geschil. De ontwikkelaar en gemeente herkennen zich niet in deze zienswijze. Er is contact geweest, op initiatief van de indiener zienswijze, over voortgang en stand van zaken van het project waarbij van gemeentewege te kennen is gegeven dat er geen inhoudelijke verschuivingen plaats hebben gevonden. Op die momenten en gedurende het proces van totstandkoming van dit initiatief zijn geen eerdere signalen ontvangen of aanvullende wensen ontvangen. Indiener zienswijze is schriftelijk op de hoogte gebracht van de start van de planologische procedure. Wel zullen we de reactie meenemen als verbeterpunt bij inspraak tussen gemeente en/of ontwikkelaar en omwonenden.	Nee

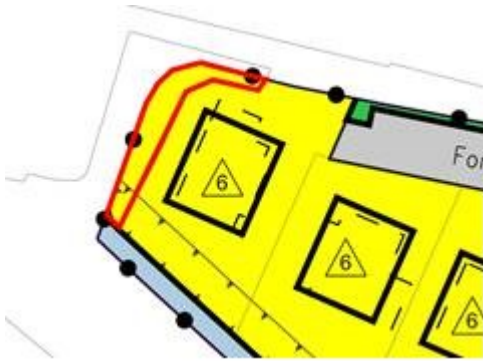
het nog niet te laat is om dat alsnog te doen.		
8. Indieners zienswijze zien graag dat bovenstaande punten in het wijzigingsplan worden opgenomen, dan wel dat er overleg met hen plaats vindt waarover het college dan wel de ontwikkelaar met hen van mening over verschillen.	Voor een reactie van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording hierboven.	Nee

Staat van Wijzigingen Ontwerp wijzigingsplan 'Uiterweg-Plasoevers-2005 – Kudelstaartseweg 92

Er bestaat aanleiding om naast ondergeschikte wijzigingen/aanvullingen in de toelichting de verbeelding van het wijzigingsplan n.a.v. de ontwerpfase ambtshalve aan te passen.

Ambtshalve voorgestelde wijzigingen verbeelding

In de ontwerpversie was voor het rood gemarkeerde gebied, dat thans water is, een bestemming Wonen, niet gestapeld' opgenomen. Dit moet water zijn. Deze strook krijgt derhalve een bestemming 'Water'. De beoogde wijziging is hieronder weergegeven.



Uitsnede ontwerp wijzigingsplan



Voorstel vastgesteld wijzigingsplan