Gemeente Aalsmeer

Nota van Beantwoording geanonimiseerd

Beantwoording van ingekomen zienswijzen op het

Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp- exploitatieplan Kudelstaart - Westeinderhage

Aalsmeer, juli 2022

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

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

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

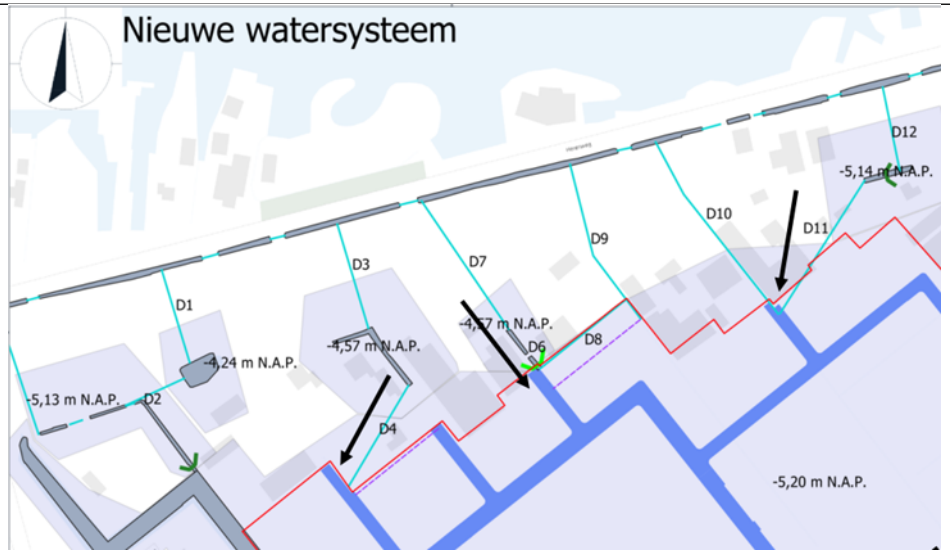
	mede gelet op de afstand tussen de bestaande bebouwing en de beoogde nieuwbouw en de bouwmogelijkheden o.g.v. het vigerende bestemmingsplan niet onaanvaardbaar aangetast. Er is geen aanleiding tot aanpassing van de bouwhoogte van de nieuwbouwwoningen.	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ingediende reactie	**Beantwoording reacties per punt**	**Aanpassing**
Zienswijze 11		

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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