TOELICHTING

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 2
1.1 Aanleiding en doelstelling 2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 2
1.3 Geldende bestemmingsplannen 3
1.4 Leeswijzer 3
HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED 4
2.1 Uitgangspunten 4
2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking 5
2.3 Ontwikkelingen 6
HOOFDSTUK 3 PLANOPZET 14
3.1 Algemeen 14
3.2 De planregels en bestemmingen 14
HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID 22
4.1 Actuele regionale behoefte 22
4.2 Economische uitvoerbaarheid 22
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 22
4.4 Handhaving 23
HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED 26
5.1 Ruimtelijke karakteristiek 26
5.2 Functioneel gebruik 30
HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER 34
6.1 Inleiding 34
6.2 Rijksbeleid 34
6.3 Provinciaal en regionaal beleid 37
6.4 Gemeentelijk beleid 46
HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT 63
7.1 M.e.r.-beoordeling 63
7.2 Bodem 63
7.3 Water 65
7.4 Archeologie en cultuurhistorie 72
7.5 Geluid 80
7.6 Luchtkwaliteit 83
7.7 Externe veiligheid 84
7.8 Natuur 86
7.9 Verkeer en parkeren 89
7.10 Duurzaam bouwen en energie 90

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

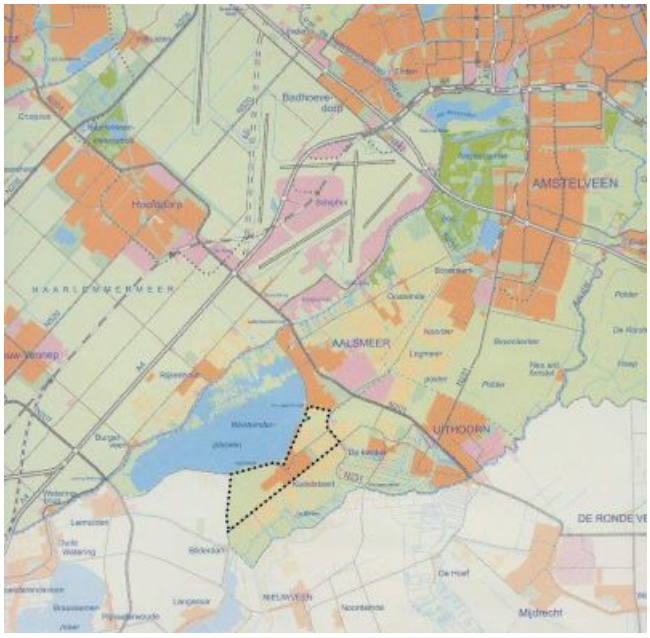
De gemeente Aalsmeer is bezig met de actualisering van de bestemmingsplannen voor haar grondgebied. Het bestemmingsplan 'Kudelstaart 2019' vormt een onderdeel van deze actualiseringsslag. Het voorgaande bestemmingsplan Kudelstaart 2006 is op 21-2-2008 vastgesteld. Inmiddels hebben er in het plangebied diverse ontwikkelingen plaatsgevonden. Bovendien voldoet het huidige plan deels niet meer aan de huidige inzichten en ruimtelijke opvattingen.

Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor het plangebied. Vastgesteld beleid wordt doorvertaald en ontwikkelingen waarvoor de planvorming en besluitvorming zijn afgerond, worden meegenomen in dit bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan is een overwegend conserverend bestemmingsplan met een aantal kleine wijzigingen/aanpassingen. Alle projecten waarvoor in het verleden vrijstellings-/afwijkings-/ bestemmingsplanprocedures zijn doorlopen (zie paragraaf 2.3.1) en enkele ontwikkelingen (zie paragraaf 2.3.2) zijn ook opgenomen in dit bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

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



Ligging plangebied in groter verband

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

Bij het bepalen van de grenzen van dit bestemmingsplan zijn de gemeente- en provinciegrens en de grenzen van omliggende bestemmingsplannen aangehouden. Het plangebied wordt begrensd door:

- aan de noordkant: de Bachlaan, aansluitend op het bestemmingsplan "Hornmeer";
- aan de oostkant: de Legmeerdijk, gelijklopend met de gemeentegrens;
- aan de zuidoostkant: de Hoofdweg, gelijklopend met de gemeentegrens;
- aan de zuidwestkant: de Bilderdammerdijk, gelijklopend met de provincie- en gemeentegrens;
- aan de westkant: de Kudelstaartseweg en de Herenweg aansluitend op het bestemmingsplan "Uiterweg Plasoevers".

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt geheel de bestemmingsplannen 'Kudelstaart 2006' en 'Kudelstaart op onderdelen', de wijzigingsplannen 'Kudelstaart - Centrum', 'Parkeerterrein Robend', 'Horecavoorzieningen Kudelstaartseweg 295-297', 'herziening Kudelstaart op onderdelen - Kudelstaartseweg 67-73' en gedeeltelijk het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen'.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee worden de uitgangspunten van het ruimtegebruik voor de komende tien jaar gegeven. Hoofdstuk drie bevat de juridische vertaling van de visie van het bestemmingsplan. In hoofdstuk vier komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan bod. Om een indruk te krijgen wat met het bestemmingsplan wordt beoogd en hoe het juridisch vertaald wordt, is het lezen van deze hoofdstukken voldoende.

Hoofdstuk vijf tot en met zeven geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. In hoofdstuk vijf wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Hoofdstuk zes gaat verder in op de beleidskaders. In het laatste hoofdstuk komen de omgevingsaspecten aan bod.

HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED

2.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan 'Kudelstaart 2019' komt overeen met de Gebiedsvisie Aalsmeer/ uitvoeringsparagraaf. In hoofdstuk zes wordt nader ingegaan op de relatie tussen het bestemmingsplan en de Gebiedsvisie. Tevens wordt het overige relevante beleid hier behandeld.

Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend. Ontwikkelingen die in afgelopen planperiode mogelijk zijn gemaakt worden in deze actualisatie voorzien van een planologisch kader op basis waarvan het beheer kan plaatsvinden.

2.1.1 Wijzigingen naar aanleiding van beleid

Specifiek voor woonbebouwing in de linten heeft de gemeenteraad de beleidsnota "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van Aalsmeer" (Het lintenbeleid 1e Herziening + ontwerp 2e herziening) vastgesteld. Deze beleidsnota geeft regels voor de gewenste bebouwingsmassa en verschijningsvorm van de woningen langs een aantal linten binnen de gemeente (zie verder paragraaf 2.2).

Daarnaast zijn binnen de woonbestemmingen de regels met betrekking tot dakkapellen, erkers en het vestigen van een bed and breakfast uit de 'Beleidsregels planologische afwijkingen' verwerkt.

Voor Aalsmeer geldt de Nota Parkeernormen uit 2016. Naast parkeernormen voor wonen zij er nu ook parkeernormen voor andere functies in opgenomen. In dit bestemmingsplan zijn deze parkeernormen gewaarborgd. Bestemmingen die een parkeerbehoefte genereren zijn voorzien van een regeling om voldoende parkeerplaatsen af te dwingen. Met een voorwaardelijke verplichting wordt afgifte van een omgevingsvergunning afhankelijk gesteld van de beschikbaarheid van voldoende parkeerplaatsen conform de op dat moment geldende Nota Parkeernormen Aalsmeer. De wetgever verplicht dit een plaats te geven in bestemmingsplannen nu deze regeling in de bouwverordening is komen te vervallen.

2.1.2 Wijzigingen naar aanleiding van relevante wet- en regelgeving

Op 1 januari 2018 is het Luchthavenindelingbesluit gewijzigd in werking getreden. De regelwijziging ziet op een eigen bevoegdheid voor het lokaal bestuur om binnen bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen binnen zone 4 van het Luchthavenindelingbesluit. De regels in het bestemmingsplan zijn aangepast conform de nieuwe wetgeving.

Per 1 november 2014 zijn de regels met betrekking tot vergunningsvrij bouwen gewijzigd in het Besluit omgevingsrecht. De nieuwe regeling staat niet langer geïsoleerd van de bebouwingregeling in het bestemmingsplan en is van invloed op de wijze van bestemmen en het toebedelen van erfbebouwing (zie tevens paragraaf 2.2).

Gemeente Aalsmeer heeft een (nieuwe) erfgoedverordening vastgesteld. Deze heeft gevolgen voor de aanwijzing van dubbelbestemmingen waarin archeologische en cultuurhistorische waarden worden geborgd en beschermd. Deze vloeit voort uit de Erfgoedwet (2015).

Tot slot is de meest recente Provinciale Ruimtelijke Verordening verwerkt in de regels van het bestemmingsplan.

2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking

Voor het bepalen van de gewenste bestemmingslegging met gebruiks- en bouwmogelijkheden in het plangebied is het van belang of de aanwezige functies met daarbij horende verschijningsvorm, zowel planologisch of fysiek aanwezig, kunnen worden doorbestemd, gewijzigd moeten worden of moeten worden wegbestemd. Op basis van (nieuw) beleid, gewijzigde wetgeving en de inventarisatie van het plangebied is bekeken hoe de verschillende functies in dit bestemmingsplan opgenomen moet worden en welke wijzigingen er nodig zijn op het gebied van bouwen en gebruik. Daarnaast zullen er wijzigingen meegenomen worden in het kader van de standaardisering van alle bestemmingsplannen in Aalsmeer. Het bestemmingsplan wordt hierdoor aangepast aan de actuele regels ten aanzien van het bouwen en gebruik.

Hieronder wordt nader ingegaan op de functies die hoofdzakelijk voorkomen in Kudelstaart. Dit betreffen de functies: wonen (lintbebouwing), agrarisch (glastuinbouw), sport, maatschappelijk, centrumvoorzieningen en bedrijf.

Wonen (lintbebouwing)
Voor een groot deel van de bestaande kern van Kudelstaart staan voor de komende jaren geen veranderingen op stapel. Het nieuwe bestemmingsplan heeft voor dit gedeelte tot doel een adequaat beheersinstrument te bieden. De woningen hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' gekregen. Daarnaast is conform de standaard voor de bestemmingsplannen de bestemming 'Tuinen 2' uit het voorgaande bestemmingsplan gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Dit betreffen de gronden buiten het bouwvlak van een woning (hoofdgebouw). Binnen deze bestemming zijn buiten het bouwvlak de regels voor aan-, uit-, en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) opgenomen. De regels die voor aan- uit- en bijgebouwen gelden betreffen de vergunningsvrije regels die de landelijke regelgeving mogelijk maakt. Deze regels zijn ruimer dan de regels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen zoals deze in het voorgaande bestemmingsplan is opgenomen en ruimer dan de standaard regels die nu van toepassing zijn.
De realisatie van erkers is conform de standaarden geregeld binnen de bestemmingen 'Tuin' en 'Tuin-Parkeertuin'. Deze bestemming is gewijzigd ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan, waarin deze gronden de bestemming 'Tuin 1' hebben. Daar waar het parkeren op het erf van de woning (voor- of achtertuin) opgenomen is in de parkeerbalans en tevens privaatrechtelijk is vastgelegd, is dit specifiek geregeld in dit bestemmingsplan. Deze parkeerplaatsen dienen in stand gehouden te worden in verband met de parkeerbalans. Deze regels zijn zowel binnen de bestemming 'Tuin - Parkeertuin' als 'Wonen' van toepassing.

De lintbebouwing in het plangebied is gelegen langs de Mijnsherenweg, Kudelstaartseweg, Herenweg en Hoofdweg. Dit wordt als bestaande situatie in het bestemmingsplan opgenomen met de bestemming 'Wonen - Lintbebouwing'. Aanvullende woonbebouwing wordt mogelijk gemaakt, mits dit gebeurd in de vorm van lintbebouwing met een ruimtelijk opzet en conform het lintenbeleid. In het lintenbeleid is onderscheid gemaakt in historische linten en planmatig aangelegde linten. De Kudelstaartseweg en Herenweg vallen onder de historische linten en de Mijnsherenweg en Hoofdweg vallen onder de planmatig aangelegde linten. De in het lintenbeleid opgenomen regels ten aanzien van het oorspronkelijk hoofdgebouw (de woning) zijn opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Ten aanzien van de bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en bijgebouwen) is in de regels opgenomen dat de regels ten aanzien van het vergunningvrij bouwen gelden. Deze zijn ruimer dan de regels voor bijbehorende bouwwerken in het voorgaande bestemmingsplan en de standaard regels die nu van toepassing zijn.

Agrarisch
Voor de oostzijde van het plangebied (tussen de Kudelstaartseweg en de Hoofdweg) is uitgegaan van behoud van de glastuinbouw. Voor het grootste deel zijn deze gronden reeds met kassen bebouwd. Voor de westzijde van het plangebied is uitgegaan van behoud van de huidige agrarische functie (akkerbouw).

Het glastuinbouwgebied aan de oostzijde van het plangebied maakt onderdeel uit van de 'Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer 2015-2025' (zie paragraaf 6.4.11). Het zuidelijk deel van het glastuinbouwconcentratiegebied (ten zuiden Mijnsherenweg) is aangemerkt als 'bestaand modern grootschalig glastuinbouwgebied' en het noordelijk deel als 'tuinbouwgebieden met maatwerkopgave'. Voor het glastuinbouwgebied met maatwerkopgave moet bij eventueel vrijkomende ruimtes gezocht worden naar een combinatie met andere functies om daarmee de vitaliteit in het gebied te dienen. Dit betekent tevens dat de ruimtelijke visie voor dit gebied specifiek nog nader uitgewerkt moet worden en gezocht moet worden naar mogelijke combinaties van functies. In dit geval is er nog geen uitgewerkte visie voor dit gebied opgesteld om dit mee te nemen in dit bestemmingsplan.

Centrum, sportvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen
De sport-, en maatschappelijke voorzieningen zijn als dusdanig bestemd. De sporthal is in het voorgaande bestemmingsplan bestemd als 'Sport' en in dit bestemmingsplan conform de standaarden als 'Sport - Sporthal'. Hierin vinden verder geen wijzigingen plaats.

De centrumvoorzieningen en woningen in het centrum en aan de Nobelhof zijn in het voorgaande plan bestemd als 'Wonen boven Centrumvoorzieningen'. Deze hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Centrum' gekregen. In het centrum zijn woningen boven de winkels toegestaan en aan de Nobelhof zijn woningen tevens op de begane grond toegestaan. De regels uit het voorgaande bestemmingsplan zijn hier van toepassing.

Bedrijf
De bedrijven in het plangebied zijn als dusdanig bestemd. Bedrijfsmatige activiteiten die plaatsvinden in de lintbebouwing en bij de glastuinbouwbedrijven zijn nader aangeduid. Het bedrijf aan de Madame Curiestraat 3 had in het voorgaande bestemmingsplan de bestemming 'Woondoeleinden Lintbebouwing'. In dit bestemmingsplan heeft het bedrijf de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Het betonbouwbedrijf aan de Cactuslaan 15 was in het voorgaande bestemmingsplan nader aangeduid binnen de bestemming 'Glastuinbouw'. In dit bestemmingsplan heeft dit bedrijf de bestemming 'Bedrijf' gekregen.

In het voorgaande bestemmingsplan had een perceel aan de Stuurboordstraat de bestemming 'Bedrijf'. Dit perceel maakt nu onderdeel uit van de ontwikkeling Westeinderhage en heeft net als het te ontwikkelen gebied de bestemming 'Agrarisch - Tuinbouw' uit het voorgaande bestemmingsplan 'Kudelstaart op onderdelen' gekregen'.

2.3 Ontwikkelingen

In deze paragraaf worden de ruimtelijke ontwikkelingen beschreven waarvoor de afgelopen planperiode in afwijking van het bestemmingsplan een planwijziging heeft plaatsgevonden, reeds gerealiseerd of nog niet tot uitvoering gebracht (de onherroepelijke ontwikkelingen). Daarnaast beschrijft het de ontwikkelingen die nu in voorbereiding zijn en voldoende uitgewerkt en onderzocht zijn om mee te nemen in dit bestemmingsplan. Tenslotte worden toekomstige ontwikkelingen besproken die nog nader uitgewerkt moeten worden en waarvoor nog onderzoek moet plaatsvinden. Deze ontwikkelingen zijn niet concreet genoeg om mee te nemen in dit bestemmingsplan.

2.3.1 Onherroepelijke ontwikkelingen

Binnen het plangebied hebben een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden in afwijking van het voorgaande bestemmingsplan. Veelal is dit gebeurd door middel van een afwijking van het bestemmingsplan. De meeste ontwikkelingen zijn al gerealiseerd. Deze ontwikkelingen worden nu in dit plan voorzien van een actueel beheerskader.

Wijzigingsplan Kudelstaart - Centrum
In het centrum van Kudelstaart zijn ter plaatse van twee voormalige scholen en een grasveld 117 zorgwoningen, een parkeerkelder en een wijksteunpunt gerealiseerd. Aan de zuidzijde zijn 3 woonblokken gerealiseerd. Aan de noordzijde is een l-vormig woonblok gerealiseerd met wijksteunpunt en een u-vormig woonblok. Het bestemmingsplan Kudelstaart-Centrum is op 2 november 2010 vastgesteld.

Wijzigingsplan Parkeerterrein Robend
Omdat de verkoop van woningen van het project Mijnsheerlyckheid stagneerde en daarom niet met de bouw gestart kon worden, werden 60 appartementen omgezet van koop naar huur. Om deze nog beter bereikbaar te maken is het parkeerterrein Robend als nieuwe parkeeroplossing voor "Mijnsheerlyckheid" gerealiseerd. Dit in de plaats van de realisatie van een parkeerkelder. Het parkeerterrein is bereikbaar via een toegangsweg ten zuiden van de woongebouwen. Het wijzigingsplan "Kudelstaart - parkeerterrein Robend" is vastgesteld op 31 januari 2012.

Bestemmingsplan Kudelstaart op onderdelen
Onder het bestemmingsplan Kudelstaart op onderdelen (vastgesteld 13 juni 2013) vallen de volgende vijf locaties: Kudelstaart West – Herenweg (Westeinderhage), Kudelstaartseweg 67-73, Kudelstaartseweg 225, Kudelstaartseweg 243 en Kudelstaartseweg 295-297.
De locaties Kudelstaartseweg 67-73 (Kerkepad) en de Horecavoorziening Kudelstaartseweg 295-297 zijn weer herzien in een nieuw bestemmingsplan.

- *Kudelstaartseweg 225*

Deze locatie is gelegen in de lintbebouwing van de Kudelstaartseweg. De woning met bijbehorende bebouwing op de ruime kavel is gesloopt en vervangen door twee vrijstaande woningen.

- *Kudelstaartseweg 243*

Ook deze locatie is gelegen in de lintbebouwing van de Kudelstaartseweg. Er zijn een fysiotherapeutisch instituut en een tandarts gevestigd. Het voorste deel van het gebouw is grotendeels éénlaags met een plat dak. Het achterste gedeelte van het gebouw is uitgebreid en is tweelaags. Voor dit perceel is uitgegaan van de bestaande situatie met een maatschappelijke bestemming.

- *Kudelstaart West-Herenweg (Westeinderhage)*

In het bestemmingsplan 'Kudelstaart 2006' is voor deze locatie een uit te werken bestemming voor wonen opgenomen. Aan deze bestemming is goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Met het bestemmingsplan 'Kudelstaart op onderdelen' is de planologische regeling voor deze locatie actueel gemaakt. In het bestemmingsplan is uitgegaan van de bestaande situatie (grasland/ tuinbouw) en hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch-Tuinbouw' gekregen. Er zijn drie vrijstaande woningen langs de Stuurboordstraat gerealiseerd. Deze zijn als bestemming Wonen in dit bestemmingsplan opgenomen.

Bestemmingsplan Horecavoorziening Kudelstaartseweg 295-297

In het bestemmingsplan 'Kudelstaart op onderdelen' is voor deze locatie de bestaande situatie opgenomen (woonbestemming). De wens van de gemeenteraad van Aalsmeer was om op deze locatie een horecavoorziening te realiseren. Met het bestemmingsplan 'Horecavoorziening Kudelstaartseweg 295-297' is dit mogelijk gemaakt.

De wijziging houdt in dat een horecabestemming toegevoegd wordt. Er is een kleinschalige horecavoorziening van maximaal 200m2 bvo en vier appartementen op de bovenverdieping ontwikkeld. Het bestemmingsplan 'Horecavoorziening Kudelstaartseweg 295-297' is op 25 juni 2015 vastgesteld.

Bestemmingsplan Kudelstaartseweg 67-73 (Kerkepad)
In het bestemmingsplan 'Kudelstaart op onderdelen' is voor deze locatie een woon- en bedrijfsbestemming opgenomen. Al geruime tijd bestonden er plannen om deze locatie te herontwikkelen. In dit geval is er voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het plan voorziet in de (her)ontwikkeling van een bestaande woning en aanvullend de bouw van maximaal drie nieuwe woningen. Het concept bestaat uit de inrichting van het perceel als een agrarisch bouwperceel. Dit houdt in dat de woningen bestaan uit een boerenwoning als hoofdgebouw en een boerenschuur met 3 woningen. Het bestemmingsplan 'Kudelstaartseweg 67-73' is vastgesteld op 5 juli 2018.

Proosdij-Noord
In het bestemmingsplan 'Kudelstaart 2006' is de nieuwbouwwijk Proosdij Noord opgenomen. Voor het zuidelijke deel van Proosdij Noord is een nieuwe vergunning aanvraag ingediend voor 77 woningen (3 geschakelde woningen, 32 twee-onder-een-kapwoningen en 42 rijtjeswoningen) en het inrichten van de openbare ruimte. Door een herkaveling zijn de woningen, het water en de groenvoorzieningen op andere plaatsen gesitueerd. Ook zijn 24 woningen meer gerealiseerd dan in het bestemmingsplan was voorzien. Er is op 1 maart 2011 vrijstelling van het bestemmingsplan verleend.

Kudelstaart Zuid, Cluster III
Op 29 april 2008 is vergunning verleend voor de realisatie van 75 woningen op het perceel Bilderdammerweg/ Spilstraat/ Spiegelstraat. Op deze locatie zijn 56 boven- en benedenwoningen gerealiseerd en 19 grondgebonden eengezinswoningen.

Hoofdweg 158
Voor de Hoofdweg 158 is op 2 augustus 2018 een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van vrijstaande woning in één bouwlaag met kap in de lintbebouwing van de Hoofdweg.

Hoofdweg 76
Nieuwbouw van twee twee-onder-een-kapwoningen en aanleg van een in- en uitrit. Strijdigheid was dat er per bouwperceel maximaal één woning gerealiseerd mag worden. Hier is geen afwijking mogelijk volgens het bestemmingsplan. Daarom is er een omgevingsvergunning verleend op 21 september 2018.

Herenweg 91
Op 12 juli 2018 is een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van een woning op het perceel Herenweg 91. Het betreft een vrijstaande woning in een bouwlaag met kap. De woning is als zodanig opgenomen in dit bestemmingsplan.

Uitbreiding AH winkelcentrum
Voor de uitbreiding van de Albert Heijn in het winkelcentrum van Kudelstaart is op 6 februari 2020 vergunning verleend.

2.3.2 Ontwikkelingen meegenomen in dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan zijn vier ontwikkelingen meegenomen die voldoende uitgewerkt en onderzocht zijn.

Jongeren ontmoetingsplek Bilderdammerweg
Zoals alle jeugd in Nederland heeft ook de (oudere) jeugd van Kudelstaart behoefte aan een plek in de openbare ruimte waar zij elkaar kunnen ontmoeten. De jongerenontmoetingsplek (JOP) die momenteel achter de Proosdijhal in het centrumgebied van Kudelstaart staat zal in de loop van 2019 worden verwijderd. In samenwerking met de jeugd is gezocht naar een geschikte alternatieve locatie voor een JOP. De conclusie was dat de locatie bij de skatebaan en het verharde trapveldje aan het einde van de Bilderdammerweg de meest geschikte locatie was.

De gekozen locatie is om meerdere redenen aantrekkelijk voor de realisatie van een JOP. De afstand tot woningbouw is groot. De JOP ligt op een afstand van circa 100 meter van de dichtstbijzijnde gelegen woning en op ca 325 meter van de dichtstbijzijnde woonwijk, waardoor (angst voor eventueel) geluidsoverlast beperkt is. De skatebaan en het verhard trapveldje op dezelfde locatie zijn reeds aantrekkelijke voorzieningen voor de jeugd en zetten aan tot bewegen en het organiseren van activiteiten. Vanuit het tiener- en jongerenwerk zal hier specifiek op worden ingezet.

Op de gewenste locatie wordt een JOP, bestrating, straatmeubilair en parkeergelegenheid voor fietsen en scooters gerealiseerd. De JOP bestaat uit twee containers die haaks op elkaar staan. De JOP heeft een oppervlakte van circa 29 m² en een hoogte van 2,60 meter. Aan de JOP wordt een luifel gerealiseerd van circa 7 m².

De betrokkenheid en mede-eigenaarschap van de jeugd m.b.t. de JOP werkt mee aan het voorkomen van vernielingen en vandalisme ter plaatse. Vanuit het tiener- en jongerenwerk zullen de jongeren worden begeleid bij het op een verantwoorde manier omgaan met de locatie. Politie en handhaving zullen de locatie met regelmaat bezoeken tijdens hun surveillances om te voorkomen dat personen toch voor overlast zorgen. Op basis van ervaringen met de JOP achter de Proosdijhal is de verwachting dat het aantal jongeren dat zich verzamelt bij de JOP meestal beperkt tot 15 jongeren.

Gelet op de kleinschaligheid van het bouwwerk zal deze niet van invloed zijn op eventuele bodemaspecten of waterhuishoudkundige zaken. De JOP is middels een aanduiding binnen de bestemming 'Sport' meegenomen in dit bestemmingsplan.

Voor de JOP is op 25 april 2019 een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor de duur van 10 jaar. Deze is op 18 september 2019 onherroepelijk geworden.

Cactuslaan 3
Voor het perceel Cactuslaan 3 is op 19 juni 2017 vergunning verleend voor het vestigen van een metaalverwerkingsbedrijf in het bestaande pand op deze locatie. In het kader van de ontwikkeling van de gronden in deelgebied Polderzoom fase 2 van het project De Tuinen moest het bedrijf Terlouw Techniek B.V. worden verplaatst.

Ten behoeve van de vestiging van het metaalverwerkingsbedrijf in het pand Cactuslaan 3 is de ruimtelijke inpasbaarheid beoordeeld en zijn diverse onderzoeken uitgevoerd waaronder naar de aspecten geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de dichtstbijzijnde woning (afstand circa 18 meter) vanwege de bedrijfsactiviteiten onder de grenswaarden van het Activiteitenbesluit blijft. De geluidsbelasting vanwege het verkeer van en naar de inrichting (indirecte hinder) blijft ook onder de voorkeursgrenswaarde van de circulaire "geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de wet milieubeheer”

(Circulaire). De maximale geluidsbelasting van 45 dB(A) blijft ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Ook het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vestiging van het bedrijf, omdat in de inrichting geen gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Het bedrijf brengt ook geen andere veiligheidsrisico's voor de omgeving met zich mee. Voorts liggen in de omgeving geen buisleidingen en is geen sprake van een route voor gevaarlijke stoffen.

Uit onderzoek is tevens gebleken dat de bedrijfsvestiging "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16, tweede lid van de Wet milieubeheer.

Vanwege de afstand van het bedrijf tot de dichtstbijzijnde woning (ca. 18 meter) en de uitkomsten van het akoestisch onderzoek, waaruit blijkt dat ruimschoots onder de normen van het Activiteitenbesluit en de Circulaire gebleven wordt, valt de bedrijfsvoering binnen de afstandsrichtlijnen van een categorie 1 en 2 bedrijf binnen een gemengd gebied. Het betreffende pand met bijbehorende gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Gelet op de systematiek die we hanteren in dit bestemmingsplan, worden de activiteiten van het bedrijf Terlouw, volgens de VNG-handreiking 'bedrijven en milieuzonering' vallend binnen milieucategorie 3.2 specifiek in de regels opgenomen. Zoals hiervoor gesteld vallen de feitelijke activiteiten binnen de afstandsrichtlijnen van een milieucategorie 1 en 2 bedrijf. Hiermee is de ruimtelijke inpasbaarheid van dit bedrijf op deze locatie ook aangetoond.

Tegen de verleende omgevingsvergunning is beroep ingediend. Hierin heeft de rechtbank van Amsterdam op 7 november 2019 uitspraak gedaan en is het beroep ongegrond verklaard. Naar aanleiding van deze uitspraak is hoger beroep ingediend bij de Raad van State. Op 22 juli 2020 heeft de Raad van State het hoger beroep niet-ontvankelijk verklaard.

<u>Woning Kudelstaartseweg 67-73 (Kerkepad)</u>
Voor de locatie Kudelstaartseweg 67-73 is op 5 juli 2018 het bestemmingsplan 'Herziening Kudelstaart op onderdelen - Kudelstaartseweg 67-73' vastgesteld. Dit plan voorziet in de (her)ontwikkeling van een bestaande woning en aanvullend de bouw van maximaal 3 woningen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Herziening Kudelstaart op onderdelen - Kudelstaartseweg 67-73" is een vijfde woning (hooibergwoning) uit het plan gehaald. De ontwikkeling van vier woningen is in dit bestemmingsplan overgenomen.

De realisatie van de vijfde woning (hooibergwoning) op dit perceel is opnieuw onderzocht. In een eerder ontwerp van deze locatie stond de hooibergwoning meer achter op het perceel. Bekeken is of de woning meer naar voren geschoven kon worden waardoor de achtergevel van de hooibergwoning gelijk ligt met de woning Kudelstaartseweg 77.

Voor deze locatie is expliciet een "Beeldkwaliteitsplan Kerkepad" opgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld. Aanleiding om op dit perceel extra woonbebouwing te realiseren heeft te maken met de ligging van het perceel. Het aangrenzende Kerkepad heeft cultuurhistorische waarde en nieuwe bebouwing dient zich te voegen binnen de cultuurhistorische context van deze plek. Met andere woorden extra bebouwing wordt gelegitimeerd door de plek mits de ontwikkeling hieraan een bijdrage levert. Gekozen is voor een boerderijconcept en ook het beeldkwaliteitsplan geeft hieraan verdere invulling. Hierin is destijds gekozen voor een hooibergwoning als onderdeel van het ensemble.

Afmetingen en vorm
Een woning geïnspireerd op een hooiberg heeft in principe een vierkant grondvlak. Uitgangspunt dient dan ook te zijn een grondvlak van 10 x 10 meter. Binnen een dergelijk grondvlak moet het mogelijk zijn een woning (met een oppervlakte van 100 m²) te kunnen realiseren. De vierkante vorm van het grondvlak vormt dan ook geen beletsel te komen tot een woning die voldoet aan de huidige wooneisen. In het beeldkwaliteitsplan zijn afbeeldingen opgenomen van hooibergwoningen met een vierkant grondvlak.

Situering
Bij het boerderijconcept bestaande uit woonhuis-schuurwoningen-hooibergwoning word de identiteit primair bepaald door deze drie eenheid. Bij de situering hiervan bestaan minder stringente normen en behoort enige beweging in het bouwblok van de hooibergwoning tot de mogelijkheden. Van belang hierbij is wel:

- Wat is de minimale onderlinge afstand;
- Wat zijn de mogelijkheden voor de verdere terrein indeling (integraal ontwerp)

In dit geval is geconcludeerd dat de ligging van de hooibergwoning met de achtergevel gelijk aan de achtergevel van de woning Kudelstaartseweg 77 tot de mogelijkheden behoort.

<u>Herenweg 61 en Herenweg naast 99</u>
Voor de locatie Herenweg 61 is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor de realisatie van twee vrijstaande woningen. Op deze locatie stond een bouwvallige woning met opstallen welke in 2014 gesloopt zijn.

De locatie Herenweg 61 ligt op het scharnierpunt waarbij het lint onder aan de dijk overgaat naar een lint boven aan de dijk. De herontwikkeling van deze locatie maakt het mogelijk het lint onder aan de dijk te versterken en af te ronden door 2 woningen in het lint toe te voegen. De Mastweg vormt hierdoor een logische begrenzing tussen het lint langs en onder aan de dijk van de Herenweg. Het terrein heeft een oppervlakte van ca. 2500 m². Met aftrek van de oppervlakte voor ontsluiting en parkeren blijven er 2 kavels over van elk ca. 1200 m², met een kavelbreedte van tenminste 25 meter.

Rechts van de woning Herenweg 99 heeft in het verleden een boerderij gestaan. De waterstructuur hiervan is nog herkenbaar in het landschap. Op deze locatie kan een woning worden gerealiseerd.

2.3.3 Toekomstige ontwikkelingen
Binnen het plangebied zijn er een aantal initiatieven voor de toekomst. Deze ontwikkelingen moeten nog concreet gemaakt worden. Deze ontwikkelingen kunnen daarom nog niet worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

<u>Westeinderhage</u>
Het gebied Westeinderhage is al jarenlang als inbreidingslocatie voor woningbouw in beeld. Deze locatie is ook als ontwikkellocatie opgenomen in de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020. Het gebied is gelegen tussen de Herenweg en de Bilderdammerweg en beslaat een oppervlakte van circa 8,5 hectare. Doel van de ontwikkeling betreft de realisatie van een duurzame woningbouwlocatie van ca 250-275 woningen om aan de lokale behoefte aan woningen voor toekomstige inwoners van Kudelstaart/Aalsmeer en de directe omgeving te voldoen. Voor deze locatie wordt een aparte bestemmingsplanprocedure gevolgd. Het plangebied van de gebiedsontwikkeling 'Westeinderhage' is uit het bestemmingsplan gehaald, omdat op korte termijn besluitvorming is voorzien over het (ontwerp)bestemmingsplan voor deze ontwikkeling.

<u>Hoofdweg-Zuid</u>

Voor de locatie Hoofdweg-Zuid (tussen Hoofdweg, Schoutweg en Romeijnstraat) is een initiatief ingediend voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk. De gemeente staat positief tegenover het stedenbouwkundig afhechten van de wijk aan de zuidwest zijde van Kudelstaart. Belangrijke voorwaarde voor de haalbaarheid van het project zijn de verbetering van de wegenstructuur en bovenwijkse voorzieningen. Het plangebied van de gebiedsontwikkeling 'Hoofdweg-Zuid' is uit het bestemmingsplan gehaald, omdat op korte termijn besluitvorming is voorzien over de Startnotitie voor deze ontwikkeling.

Cactuslaan 19
Voor dit perceel is een omgevingsvergunning van rechtswege verleend. De vergunning is op dit moment nog niet onherroepelijk. Het perceel is daarom uit het bestemmingsplan gehaald.

Bilderdammerweg 6-30
Woningbouwcooperatie Eigen Haard is voornemens 12 woningen aan de Bilderdammerweg 6-30 te slopen en ter plaatse nieuwbouw te plegen. Bouwkundig onderzoek heeft aangetoond dat sloop onvermijdelijk is. De wens is om circa 17 sociale huurwoningen op deze locatie terug te realiseren.

Gezondheidscentrum Graaf Willemlaan 24
Langs de Graaf Willemlaan zit de voormalige bibliotheek en een grasveld dat eigendom van de gemeente is. Begin 2018 is er ter plaatse van de bibliotheek en een deel van het naastgelegen grasveld een initiatief ingediend voor een eerstelijns gezondheidscentrum (ca. 1100 m2 bvo). Het initiatief bevat een apotheek, twee huisartsenpraktijken, een fysiotherapeut met fitness en het Paramedisch AdviesCentrum Aalsmeer (PACA). De functie past binnen de bestemming, maar het bestemmingsplan biedt te weinig bouwruimte. Er is een quickscan uitgevoerd die als voorwaarde stelt dat de functie als jongerencentrum behouden moet blijven. Voor deze locatie is de bestemming Maatschappelijk opgenomen conform het voorgaande bestemmingsplan.

Tweede supermarkt Kudelstaart
De gemeente Aalsmeer doet onderzoek naar de realisatie van een tweede supermarkt in Kudelstaart. Hiervoor zijn twee locaties nader onderzocht. Dit betreft de locatie van de voormalige bibliotheek aan de Graaf Willemlaan 1-3 en de locatie waar nu de basisschool "De Graankorrel" is gevestigd. Uitgegaan wordt van een supermarkt van 1.000 m² a 1.200 m² winkelvloeroppervlak. Uit het onderzoek is gebleken dat de locatie aan de Graaf Willemlaan te klein is om een supermarkt te realiseren met voldoende parkeerplaatsen. De locatie van de Graankorrel is beter geschikt voor een tweede supermarkt. Deze locatie is nader onderzocht en is eind 2020, na overleg met het schoolbestuur, afgevallen.

Vrijliggend fietspad Bilderdammerweg
In Kudelstaart zijn een aantal woningbouw ontwikkelingen voorzien zoals Westeinderhage en Hoofdweg Zuid. In dit kader is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Onderzoek is gedaan naar de ontsluiting van de nieuwe woongebieden, maar ook naar de totale verkeersstructuur en verkeersafwikkeling in Kudelstaart. In het onderzoek zijn naar aanleiding van de verkeersdruk en de verkeersveiligheid diverse oplossingsscenario's opgesteld en geanalyseerd. Een van deze oplossingsrichtingen is het opwaarderen van het fietspad Bilderdammerweg-Robend. Het toevoegen van een vrijliggende fietspad langs de Bilderdammerweg lijkt noodzakelijk om een veilige fietsroute te garanderen.

Voor het gewenste tracé van het fietspad worden een variantenstudie uitgevoerd. In het kader van deze studie zullen omwonenden en andere belangstellenden worden betrokken door middel van inspraak of participatie. De uiteindelijk vastgestelde

voorkeursvariant wordt alsdan door middel van een separaat ruimtelijk besluit mogelijk gemaakt.

HOOFDSTUK 3 PLANOPZET

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.
Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Deze onderdelen zijn bindend voor de burger. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting is niet juridisch bindend, maar wordt als handvat en beleidskader/interpretatiekader voor het bestemmingsplan gebruikt.

3.2 De planregels en bestemmingen

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:
- Hoofdstuk 1: inleidende regels; met daarin definities en de wijze van meten en berekenen en de reikwijdte van dit bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 2: bestemmingsregels; die het hart van ieder bestemmingsplan vormen. Ze zijn opgebouwd uit een bestemmingsomschrijving, waarin een omschrijving wordt gegeven van de aan de grond toegekende functies. Per bestemming worden bouwregels gegeven, waarin voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bouwbepalingen worden geregeld.
- Hoofdstuk 3: algemene regels; deze hebben betrekking op in beginsel alle voorafgaande regels. Hierbij gaat het onder meer om de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene bouwregels algemene afwijkingsbevoegdheid.
- Hoofdstuk 4: overgang- en slotregels.

De regels in hoofdstuk 1 en de algemene regels in hoofdstuk 3 gelden voor het bestemmingsplan als geheel. Zij werken door in de diverse bestemmingen.

Artikelsgewijze beschrijving regels en bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

<u>Begrippen (artikel 1)</u>
hierin worden de begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt.

<u>Wijze van meten (artikel 2)</u>
hierin wordt aangegeven hoe de diverse maten worden gemeten en de inhoud en oppervlakte van bouwwerken worden berekend om zo een eenduidige toepassing van de bebouwingregeling te bewerkstelligen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

<u>Agrarisch (artikel 3)</u>
De gronden aan de westzijde van Kudelstaart hebben een agrarische bestemming. De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden bedrijfsvoering. Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Binnen de agrarische gronden zijn aan de Hoofdweg tevens een aantal glastuinbouwbedrijven aanwezig. Deze zijn nader aangeduid met de functieaanduiding 'kas';

Agrarisch - Glastuinbouw (artikel 4)
De glastuinbouwbedrijven ten oosten van Kudelstaart en ten westen van de Schoutweg zijn bestemd als Agrarisch - Glastuinbouw. Binnen deze bestemming zijn tevens een aantal agrarische verwerkingsbedrijven en niet agrarische bedrijven gevestigd. Deze zijn nader aangeduid met de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf' en 'bedrijf'. Binnen deze bestemming mogen kassen en bedrijfsgebouwen gerealiseerd worden. Binnen de bedrijfsgebouwen zijn activiteiten toegestaan die gerelateerd zijn aan de glastuinbouw zoals, kantoor, laboratoria, inpakruimten en presentatieruimten. Bouwen geschiedt binnen de bouwvlakken, conform de aangegeven bouwhoogten en bebouwingspercentages.

In de regels is tevens opgenomen dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werken geen bouwwerken zijnde, bedoeld voor de energie(terug)levering, waaronder begrepen de behuizing van CO2-opslagtanks, warmte(koude)opslagtanks, wkk-installaties en transformatoren zijn toegestaan. Op deze wijze wil de gemeente duurzame glastuinbouw bevorderen.

Aangezien nabij deze bestemming ook woningen zijn gesitueerd, is een regeling opgenomen dat milieuhinderlijke bronnen (opslagplaatsen, installatie of ander bron) slechts op voldoende afstand van die woningen gerealiseerd kunnen worden vanwege de milieuhinder die hiervan uit kan gaan. Deze vereiste vloeit voort uit wet- en regelgeving zoals de Wet Milieubeheer. Meest voorkomende bronnen en hun aan te houden afstanden zijn:

Bron	**Aan te houden afstand**
wkk-installatie	65 meter
transformator	65 meter
koeltoren	65 meter
watersilo	15 meter

Agrarisch - Tuinbouw (artikel 5)
Deze bestemming is gegeven aan de gronden waar de woningbouwontwikkeling Westeinderhage is voorzien. Deze ontwikkeling is nog onvoldoende uitgewerkt om mee te nemen in dit bestemmingsplan. Er is voor gekozen om voor deze locatie de bestemming op te nemen zoals deze in het voorgaande bestemmingsplan 'Kudelstaart op onderdelen' is opgenomen. Voor de ontwikkeling Westeinderhage zal een apart bestemmingsplan opgesteld worden.

Bedrijf (artikel 6)
Deze bestemming geldt voor de in het plangebied zelfstandig voorkomende vormen van bedrijvigheid. Voorts kunnen op deze gronden bedrijven worden gerealiseerd/gevestigd, welke in de van toepassing verklaarde categorieën van de bij de regels behorende bedrijvenlijst staan aangegeven. Deze lijst is zodanig ingericht, dat naarmate de te verwachten hinderlijkheid van een inrichting groter is deze inrichting in een hogere categorie is geplaatst. Nota ben deze lijst bevat een compleet overzicht van bedrijfsactiviteiten en de mate van milieubelasting op omliggende gevoelige bestemmingen en dient derhalve niet te worden beschouwd als een opsomming van de binnen de bestemming Bedrijf (zoals omschreven in de begripsbepalingen) toegestane activiteiten.

In de regels is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt bedrijven in het plangebied te vestigen die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2 en volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten een hogere milieucategorie hebben.

Daarnaast is er in het plangebied een verkooppunt voor motorbrandstoffen aanwezig en een autoshowroom. Deze zijn nader aangeduid. Bouwen geschiedt binnen de bouwvlakken, conform de aangegeven bouwhoogten en bebouwingspercentages.

Bedrijf - Nutsvoorziening (artikel 7)
De bestaande nutsgebouwtjes zijn bestemd als Bedrijf-Nutsvoorziening'. Deze gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening, waterzuiveringsinstallatie, warmte- en koudeopslag en daarmee gelijk te stellen gebouwen. De antennemast naast de Proosdijhal is nader aangeduid met de functieaanduiding 'antennemast'.

Bedrijf - Slibterrein (artikel 8)
Het baggerdepot aan de Ambachtsheerweg is als dusdanig bestemd. Het depot is bedoeld voor op- en overslag, bewerking en ontwatering van bagger afkomstig van het onderhoud en beheer van oppervlaktewaterlichamen en de op- en overslag van grond uit projecten en de be- en verwerking van grond- en bouwstoffen afkomstig uit projecten ten behoeve van hergebruik in het kader van de circulaire economie. Op deze gronden is bebouwing toegestaan tot een maximum van 2% van het bouwvlak met een maximum bouwhoogte van 6 meter. Aldus kan maximaal ca. 800 m^2 bebouwing worden gerealiseerd ten behoeve van bijvoorbeeld een kantoor met kantine en een opslagloods voor machines. De ontsluiting van het terrein is geregeld door middels van de bestemming 'Verkeer'.

Centrum (artikel 9)
Het winkelcentrum van Kudelstaart en de gebouwen aan de Nobelhof hebben de bestemming 'Centrum' gekregen. Binnen deze bestemming zijn naast wonen de functies detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk en horeca (nader aangeduid) toegestaan. Binnen de gebouwen aan de Nobelhof zijn naast wonen uitsluitend kantoren en maatschappelijke voorzieningen met een totale oppervlak van 1500 m^2 toegestaan. Deze gebouwen zijn nader aangeduid met de functieaanduiding 'gemengd'. In het winkelcentrum zijn de centrumvoorzieningen uitsluitend toegestaan op de begane grond en de woningen vanaf de eerste bouwlaag. In de gebouwen aan de Nobelhof zijn woningen op alle bouwlagen toegestaan. Dit is nader aangeduid met de functieaanduiding 'wonen'. Binnen deze bestemming is tevens de realisatie van parkeergarages toegestaan. Deze zijn nader aangeduid. Bouwen geschiedt binnen de bouwvlakken, conform de aangegeven bouwhoogten en bebouwingspercentages. De onbebouwd blijvende delen zijn bedoeld voor openbare ruimte, zoals, pleinen, groenvoorzieningen, etc.

Gemengd (artikel 10)
De in het plangebied aanwezige horecavoorziening met daarboven gerealiseerde woningen heeft een gemengde bestemming gekregen. Binnen deze bestemming is horeca tot categorie 3 toegestaan en woningen. Binnen deze bestemming zijn maximaal 4 woningen toegestaan. Het naastgelegen parkeerterrein is nader aangeduid met de functieaanduiding 'parkeerterrein'. Bouwen geschiedt binnen de bouwvlakken, conform de aangegeven bouwhoogten en bebouwingspercentages.

Groen (artikel 11)
Het groen binnen het plangebied is als zodanig bestemd. Het groen is mede bestemd voor bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede voor verhardingen, parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en straatmeubilair. Ten noorden van het Cabaretpad zijn specifieke functieaanduidingen opgenomen voor schooltuinen en een pluktuin. Voor het bouwen van gebouwen zijn maatvoeringsaanduidingen opgenomen; een maximum bebouwd oppervlak van 30 m^2 en een maximum bouwhoogte van 3 meter;

Maatschappelijk (artikel 12)
De maatschappelijke voorzieningen, in dit geval een kerk, scholen, een dorpshuis, praktijkruimten, jeugdcentrum, kinderopvang en buitenschoolse opvang, zijn als zodanig bestemd. In deze bestemming is onder meer een dienstwoning ('specifieke vorm van maatschappelijk - dienstwoning') en een begraafplaats opgenomen. Bouwen geschiedt binnen de bouwvlakken, conform de aangegeven bouwhoogten en bebouwingspercentages. De toren van de kerk mag conform de bestaande situatie maximaal 30 meter hoog zijn en een grondoppervlak hebben van 20m². De kerktoren is nader aangeduid.

Sport (artikel 13)
De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor sportterreinen, en in het bijzonder voor de beoefening van veldsporten zoals voetbal en tennis. Op deze gronden zijn gebouwen ten behoeve van sportieve doeleinden toegestaan zoals een sportkantine en kleedruimten. Dit betreffen de sportvoorzieningen langs de Wim Kan Dreef en de Bilderdammerweg. De jongeren ontmoetingsplek aan de Bilderdammerweg is nader aangeduid (functieaanduiding 'jop'). Bouwen geschiedt binnen de bouwvlakken, conform de aangegeven bouwhoogten. Binnen deze bestemming is tevens een regeling opgenomen ten aanzien van bijgebouwen. Bij de sportvereniging zijn diverse containers neergezet ten behoeve van de opslag van onder andere sportatributen. Per sportvereniging mogen bijgebouwen met een maximum oppervlak van 30 m² en een bouwhoogte van 3 meter.

Sport - Sporthal (artikel 14)
De sporthal (Proosdijhal) in Kudelstaart heeft de bestemming Sport - Sporthal gekregen. Binnen deze bestemming zijn gebouwen ten behoeve van sportvoorzieningen en bewegingsonderwijs met de daarbij behorende voorzieningen zoals tribunes, kleedruimtes, vergaderruimten, opslagruimten en een kantine toegestaan. Bouwen geschiedt binnen de bouwvlakken, conform de aangegeven bouwhoogten.

Tuin (artikel 15) en Tuin - Parkeertuin (artikel 16)
Op de bijbehorende gronden van de woningen met de bestemming Tuin mag behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van ondergeschikte betekenis en erkers, geen bebouwing worden opgericht. Met aan voorstaande ondergeschikt: verhardingen, parkeren indien er een inritconstructies/vergunning aanwezig is en inritconstructies voor een parkeergarage.

Bij diverse woningen in Kudelstaart bevinden de bergingen zich in de voortuin. Deze zijn nader aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin - bijgebouw'. Deze bijgebouwen mogen een maximum oppervlakte hebben van 9 m² en een maximum hoogte van 3 meter.

De gronden die zijn aangewezen voor de bestemming 'Tuin - Parkeertuin' zijn naast de tuinbestemming ook bedoeld voor parkeren. Er dient minimaal 1 parkeerplaats in de tuin gerealiseerd te zijn en in stand te worden gehouden. Eventuele bouwwerken mogen niet ten koste gaan van parkeerplaatsen.

Verkeer (artikel 17)
De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende bruggen, viaducten, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geluidwerende voorzieningen, fietsenstallingen en infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming.

Binnen deze bestemming zijn tevens gebouwtjes ten behoeve van het openbaar vervoer toegestaan. Dit betreft bijvoorbeeld een wachthuisje aan het aan van de buslijn op de hoek Bilderdammerweg/ Wim Kan Dreef.

Verkeer - Garagebox (artikel 18)
De bestaande garageboxen die zijn gelegen in voortuinen of in het openbaar gebied Binnen deze bestemming zijn garageboxen en bergingen toegestaan. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter. In de gebruiksregels is bepaald dat garageboxen onder meer niet bestemd zijn voor bewoning en detailhandel.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 19)
De gronden die bestemd zijn voor fiets- en voetpaden, (speel)pleinen, verblijfsruimten en openbare ruimten hebben de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied gekregen. Deze ruimtes zijn in principe niet toegankelijk voor autoverkeer. Daar waar een parkeerterrein aanwezig is, is deze nader aangeduid met de functieaanduiding 'parkeerterrein'.

Water (artikel 20)
De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen, waterpartijen. Met de bij voorstaande behorende: bruggen, steigers, dammen en / of duikers, openbare nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming, kunstwerken en kunstobjecten.

Het is verboden de voor water bestemde gronden te gebruiken als ligplaats voor woonschepen, passagiersvaartuigen en bedrijfsschepen en ten behoeve van drijvende steigers en daarmee vergelijkbaar drijftuig.

Wonen (artikel 21)
De bestaande woningen in het plangebied zijn als zodanig bestemd. De bedrijfswoningen aan de Cactuslaan hebben de nadere aanduiding 'bedrijfswoning' gekregen.
Naast woningen zijn ook op een aantal locaties niet-woonfuncties toegestaan in de eerste bouwlaag. Het gaat daarbij om bestaande maatschappelijke voorzieningen of kantoren. Deze functies zijn alleen toegestaan op de gronden waar dat met een nadere aanduiding op de verbeelding is aangegeven. Een woonfunctie is voor deze gronden eveneens toegestaan.
Voor gronden met een nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - doorsteek' zijn overbouwde doorgangen en fiets- en voetpaden toegestaan.
In diverse woongebouwen is een inpandige garage aanwezig. Deze hebben de nadere aanduiding 'garagebox' gekregen.
In het plangebied zijn woongebouwen gerealiseerd met een parkeergarage. Deze hebben de nadere aanduiding 'parkeergarage' gekregen.
Erven bij woningen die voorzien in een parkeerplaats hebben de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeertuin' gekregen. Deze parkeerplaatsen dienen als parkeerplaats te worden gebruikt en in stand te worden gehouden in verband met de parkeerbalans in deze woonwijken.

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Op de verbeelding zijn de maximale toegestane goot- en bouwhoogtes opgenomen. Ten aanzien van de bedrijfswoningen en voor de woningen aan de Kudelstaartseweg 67-73 zijn nog specifieke bouwregels opgenomen. Voor woningen met een kap is een dakkapel toegestaan, mits wordt voldaan aan de gestelde maten in artikel 21.2.2. onder l.

Voor bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en bijgebouwen) is uitgegaan van de landelijke regelgeving ten aanzien van het vergunningvrij bouwen. De regels uit het vergunningvrij bouwen zijn ruimer dan de regels uit het voorgaande bestemmingsplan en de standaard regels die nu van toepassing zijn.

Binnen het wonen zijn aan huis verbonden activiteiten toegestaan. Hierbij wordt gedacht aan een praktijk voor een (huis)arts of fysiotherapie, dan wel voor een advocaat of een juridisch of financieel adviseur, zijn mogelijk, maar het woonkarakter dient het uitgangspunt te blijven. Daarom behoren deze beroepsactiviteiten ondergeschikt te blijven aan het wonen. Dit is geregeld door het stellen van een maximaal percentage (30%) van het woonoppervlak voor andere dan woonactiviteiten te bestemmen.

Wonen - Lintbebouwing (artikel 22)
Binnen deze bestemming zijn woningen passend in het lint toegestaan. Woningen langs linten zijn gespecificeerd en de regels zijn conform het lintenbeleid. De oorspronkelijke hoofdgebouwen (woningen) dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd in overeenstemming met de aangeduide maximale goot- en bouwhoogte. Voor woningen met een kap is een dakkapel toegestaan, mits wordt voldaan aan de gestelde maten in artikel 22.2.2. onder l.

In de lintbebouwing komt naast de woonfunctie ook horeca, niet agrarische bedrijven en een bed & breakfast voor. Deze zijn nader aangeduid. Een bed & breakfast is uitsluitend onder voorwaarden toegestaan. Dit is in de regels opgenomen als een afwijking van de gebruiksregels. Ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' is een zorgwoning toegestaan.

In de lintbebouwing die grenzen aan de glastuinbouwgebieden en de agrarische gronden met glastuinbouw bevinden zich tevens kassen en bedrijfsgebouwen. Deze zijn in de lintbebouwing toegestaan tot maximaal 50% van deze gronden in het lint. Daarnaast dienen woningen op een afstand van 14 meter van bedrijfsbebouwing gerealiseerd te worden. Met een wijzigingsbevoegdheid en milieuhygiënisch onderzoek kan van deze afstand afgeweken worden.

Voor bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en bijgebouwen) is uitgegaan van de landelijke regels van het vergunningvrij bouwen. De regels uit het vergunningvrij bouwen zijn ruimer dan de regels uit het voorgaande bestemmingsplan en de standaard regels die nu van toepassing zijn.

Binnen het wonen zijn aan huis verbonden activiteiten toegestaan. Hierbij wordt gedacht aan een praktijk voor een (huis)arts of fysiotherapie, dan wel voor een advocaat of een juridisch of financieel adviseur, zijn mogelijk, maar het woonkarakter dient het uitgangspunt te blijven. Daarom behoren deze beroepsactiviteiten ondergeschikt te blijven aan het wonen. Dit is geregeld door het stellen van een maximaal percentage (30%) van het woonoppervlak voor andere dan woonactiviteiten te bestemmen.

Waarde - Archeologie 1, 2 en 4 (artikel 23)
Voor de gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1, 2 en 4 geldt dat de initiatiefnemer bij ingrepen in de bodem bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen of van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegvergunning) een archeologisch rapport dient te overleggen. Op basis daarvan kunnen aan de betreffende vergunningen voorschriften worden verbonden. In de planregels is geregeld welke dit kunnen zijn. Deze regels zijn van toepassing bij de volgende bodemingrepen:

- Waarde archeologie 1: bij alle bodemingrepen
- Waarde archeologie 2: bodemingrepen dieper dan 0,40 meter en groter dan 50 m²
- Waarde archeologie 4: bodemingrepen dieper dan 0,40 meter en groter dan 10.000 m²

Waarde - Ecologie (artikel 24)
De ecologische verbindingszone over de Bilderdammerdijk heeft de bestemming Waarde - Ecologie gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de ecologische en/ of natuurlijke waarden van de gronden. Binnen deze bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen te behoeve van werkzaamheden die in en op deze gronden plaatsvinden. Dit betreft bijvoorbeeld het graven en diepploegen, aanleggen van verhardingen, vellen of rooien van houtgewas, etc.

Waterstaat - Waterkering (artikel 25)
Voor de gronden binnen het plangebied waar een regionale waterkering is gelegen is de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering opgenomen. Dit ten behoeve van de bescherming van de waterkerende functie. Deze bestemming voorziet in een vrijwaringszone aan weerszijde van de waterkeringen waarvoor specifieke regels zijn opgenomen ten aanzien van het bouwen binnen deze bestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 26)
Deze bepaling dient om te voorkomen dat bijvoorbeeld een grondoppervlak dat in een bepaald geval al eens als berekeningsgrondslag voor de toelaatbare oppervlakte aan bebouwing heeft gediend, later nog eens als berekeningsgrondslag voor een ander bouwwerk wordt gebruikt, maar dat dan tot gevolg heeft dat in het eerste geval een situatie ontstaat die afwijkt van het plan.

Algemene bouwregels (artikel 27)
In dit artikel (toegelaten overschrijdingen) wordt aangegeven in welke gevallen de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of hoogtematen overschreden mogen worden. Dit betreffen bijvoorbeeld liftkokers, schoorstenen en balkons.

Algemene afwijkingsregels (artikel 28)
In dit artikel wordt bepaald in het kader van welke algemene afwijkingen in het plangebied gebruik gemaakt kan worden.

Luchtvaartverkeerszone-LIB (artikel 29 t/m 33)
Hier wordt aangegeven waar de gronden binnen de gebiedsaanduidingen en vrijwaringszones (Luchtvaartverkeerzones LIB) voor bedoeld zijn. Binnen deze bestemmingen gelden regels voor wat betreft geluid en externe veiligheid ten aanzien van gevoelige bestemmingen (woningen, woonwagens, woonschepen, gebouwen met een gezondheidszorgfunctie en gebouwen met een onderwijsfunctie), maximale bouwhoogtes (toetshoogte en radarhoogte) en beperkingen ten aanzien van de vogelaantrekkende werking.

Veiligheidszone - niet gesprongen munitie (artikel 34)
Op de locatie van Fort Kudelstaart is een verdenking van de aanwezigheid van niet gesprongen munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Deze gronden zijn aangeduid met een gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - niet gesprongen munitie'. De planregel geeft voorwaarden waaronder grondwerkzaamheden mogen worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 35)
Samengevat wordt hierin gewaarborgd dat bouwwerken en gebruiksvormen die bij de totstandkoming van het plan reeds bestaan, maar nu in strijd raken met het plan, mogen blijven bestaan. Daarbij wordt het hierin mogelijk gemaakt om op te treden tegen eerder ontstaan illegaal gebruik.

Slotregel (artikel 36)
Voor de duidelijkheid, o.a. bij benoeming en verwijzing, is hierin een eenduidige naam voor het gehele plan inclusief de toelichting aangegeven.

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

4.1 Actuele regionale behoefte

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.
De 'stappen van de ladder' worden is artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling
2. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, geeft de toelichting een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Binnen het bestemmingsplan wordt geen ontwikkeling mogelijk gemaakt die van dien aard is dat deze als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt. De actuele regionale behoefte van dit bestemmingsplan hoeft dus niet te worden aangetoond.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 Financieel-economische haalbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter. Uit onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is derhalve gebleken dat er enkel kosten optreden die verband houden met het opstellen van het bestemmingsplan. Hiervoor staan dekkende fondsen uit de algemene middelen van de gemeente ter beschikking. Uit het onderzoek is daarnaast gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten te verwachten zijn en de gemeente bovendien geen hoge financiële risico's draagt. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

4.2.2 Verhaal van kosten

Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen (artikel 6.2.1. Bro).
Voorliggende bestemmingsplan voorziet in één nieuwe ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit betreft de realisatie van een woning op het perceel Kudelstaartseweg 67-73. Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling op deze locatie (inclusief de hooibergwoning) is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op aanvrager. Het is niet nodig een tijdvak of fasering of regels danwel een uitwerking van regels publiekrechtelijk op te leggen. Het verhaal van kosten is derhalve anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.3.1 Inspraak

Het voorontwerp is gedurende vier weken ter inzage gelegd van vrijdag 7 juni 2019 tot en met donderdag 18 juli 2019. Hiervan is vooraf digitaal kennisgegeven in de Staatscourant en het Gemeenteblad en in de Nieuwe Meerbode op 6 juni 2019. Er is een informatieavond gehouden op 25 juni 2019, waarbij een ieder kon worden ingelicht over de doelstellingen van het voorontwerp bestemmingsplan en waarbij gelegenheid is

gegeven om vragen te stellen en reacties naar voren te brengen. In bijlage 7 zijn de inspraakreacties zakelijk weergegeven en is het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders neergelegd.

4.3.2 Bro-partners

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale en rijksdiensten en andere instanties op 6 juni 2019.
De toezending is gedaan met het verzoek om binnen 6 weken te reageren en met de mededeling, dat indien niet binnen die termijn zal zijn gereageerd, wordt aangenomen, dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
2. Waterschap Amstel Gooi en Vecht
3. Steunpunt Monumenten en Archeologie (MOOI Noord-Holland)
4. Gemeente Uithoorn
5. Gemeente Kaag en Braassem;
6. Gemeente Amstelveen
7. Ondernemend Aalsmeer
8. Land- en tuinbouworganisatie Noord (Glastuinbouw Nederland)
9. Dorpsraad Kudelstaart
10. Kamer van Koophandel voor Amsterdam e.o.
11. Greenport Aalsmeer
12. Vrijwillige adviescommissie
13. Luchthaven Schiphol Group

De instanties welke staan vermeld onder de 1 t/m 7, 9, 10, 12 en 13 hebben niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen, dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

De instanties welke staan vermeld onder 8 en 11 hebben inhoudelijk schriftelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan.

In bijlage 7 volgt een samenvatting van de reacties en het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders.

4.3.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd van 18 september tot en met 29 oktober 2020. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid gekregen om zienswijzen kenbaar te maken. In dat kader zijn 14 zienswijzen ontvangen. In bijlage 8 zijn de zienswijzen zakelijk weergegeven en van antwoord voorzien in een Nota van Beantwoording.

4.4 Handhaving

Handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening spitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstallen, de maatvoering van bouwwerken en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Handhaving kan kortweg worden omschreven als: elke handeling die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Handhaving is geen doel op zich maar draagt bij aan de realisatie van de ruimtelijke doelstellingen die met het bestemmingsplan worden beoogd en de bescherming van de verschillende belangen die worden gewaarborgd.

Een bestemmingsplan bevat daarom een handhavingsparagraaf. Hierin wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader van het bestemmingsplan handhaaft, dat door middel van de planregels in samenhang met de planverbeelding in het leven is geroepen.

Het niet naleven van een bestemmingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is het een inbreuk op en aantasting van de belangrijkste waarborgen die de burger en bedrijven op gemeentelijk niveau hebben. De maatschappij mag immers verwachten en eisen van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het bestemmingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Het niet naleven en handhaven van het bestemmingsplan tast de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk het bestemmingsplannen te handhaven en te blijven handhaven.

De gemeente is verplicht om uitvoerings- (vergunningverlening) en handhavingsbeleid vast te stellen in een of meer documenten, waarin gemotiveerd wordt aangegeven welke doelen wij onszelf stellen bij de uitvoering en handhaving en welke activiteiten we daarvoor zullen uitvoeren. Deze verplichting is nu al opgenomen in het Besluit omgevingsrecht en komt ook in de Omgevingswet terug.

De gemeente heeft aan deze verplichting invulling gegeven in het actuele VTH beleidsplan, waarin zowel het uitvoerings- als het handhavingsbeleid is opgenomen. Deze nota beschrijft de visie, doelstellingen, prioriteiten, uitgangspunten en strategieën op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving. Het is gebaseerd op een analyse van de problemen die zich kunnen voordoen met betrekking tot de naleving van de geldende wetgeving, waaronder dit bestemmingsplan. Een andere belangrijk uitgangspunt zijn de toepasselijke algemeen verbindende voorschriften, de beleidskaders en een analyse van inzichten, technieken en werkwijzen die gebruikt kunnen worden voor de uitvoering.

Het gehele uitvoerings- en handhavingsbeleid geeft ten minste inzicht in:
- De prioriteiten bij de uitvoering van voorgenomen activiteiten.
- De methodiek die de gemeente gebruikt om te bepalen of gestelde doelen worden bereikt.
- De objectieve criteria voor het beoordelen van aanvragen voor en beslissingen over een omgevingsvergunning en het afhandelen van meldingen.
- De werkwijze bij vergunningverlening en het afhandelen van meldingen.
- De afspraken die door de gemeente met de Omgevingsdienst en met de organen die belast zijn met de strafrechtelijke handhaving zijn gemaakt.
- De wijze waarop het toezicht op de naleving van het bij of krachtens de betrokken wetten bepaalde wordt uitgeoefend om de gestelde doelen te bereiken.
- De wijze waarop bestuurlijke sancties en de termijnen die bij het geven en uitvoeren daarvan worden gehanteerd en de strafrechtelijke handhaving onderling worden afgestemd, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan de aard van de geconstateerde overtredingen.
- De wijze waarop de gemeente handelt na overtredingen die zijn begaan door of in naam van de eigen gemeente of van andere organen behorende tot de overheid.

In de jaarlijkse uitvoeringsprogramma’s worden deze prioriteiten vertaald in daadwerkelijke activiteiten. Jaarlijks evalueren we de uitgevoerde inspanningen en toetsen we de bijdrage aan de beleidsdoelstellingen. Doen we nog de juiste dingen op de juiste wijze of signaleren we ontwikkelingen die een aanpassing van het (ruimtelijke) beleid vragen? Het uitvoeringsprogramma, jaarverslag en de evaluatie worden toegestuurd aan de gemeenteraad.

HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Dit is een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied. Alle ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan zijn al behandeld in hoofdstuk 2.

5.1 Ruimtelijke karakteristiek

5.1.1 Ontstaansgeschiedenis

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

Na de droogmaking van de Zuider Legmeerpolder werden in deze polder wegen aangelegd. Een deel van deze polderwegen is nog steeds zichtbaar via het orthogonale patroon en de begeleidende lintbebouwing. Deze wegen maken onderdeel uit van de hoofdstructuur van Kudelstaart. Het betreft de Hoofdweg, Mijnsherenweg, Madame Curiestraat, Bilderdammerweg en in mindere mate het Robend. Achter de lintbebouwing was in het verleden glastuinbouw aanwezig ten behoeve van de daar aanwezige glastuinbouwbedrijven. Vanaf de jaren ’60 zijn deze glastuinbouwbedrijven geleidelijk aan getransformeerd naar woongebieden waarbij rond de knik Kudelstaartseweg - Herenweg de eerste dorpsuitbreidingen plaatsvonden (nabij Graaf Willemlaan). Aan het eind van de jaren ’70 zijn de woningen aan de Einsteinstraat en de Schweitzerstraat gebouwd en in de jaren ’80 is de wijk Proosdij, het winkelcentrum en het scholencluster gerealiseerd. Halverwege de jaren ’90 zijn de wijken Cluster I en II gebouwd, gevolgd door de wijken Zuiderpark en Cluster III. Begin van deze eeuw zijn de appartementen van Mijnsheerlijkheid nabij het winkelcentrum gerealiseerd als onderdeel van het centrum van Kudelstaart, evenals de wijk de Rietlanden. In deze wijk is naast woningbouw ook een brede school gebouwd. Tenslotte is recentelijk de wijk Proosdij Noord afgerond.

5.1.2 Het plangebied in groter verband

Het plangebied Kudelstaart is gelegen in het zuidwesten van de gemeente Aalsmeer en grenst aan de gemeenten Kaag en Braassem (provincie Zuid-Holland) en Uithoorn.

In het noordwesten wordt het gebied begrenst door de Westeinderplassen. De Westeinderplassen staan niet op zichzelf, maar maken deel uit van het Hollands-Utrechtse plassengebied. Samen met de Oosteinderplas vormen de Westeinderplassen een waardevol natuurgebied. Met de Westeinderplassen beschikt

Aalsmeer over het grootste binnenwater in Noord-Holland. De Westeinderplassen zijn via de Ringvaart (rond de Haarlemmermeer) verbonden met de Kagerplassen, Nieuwe Meer en nog meer vaarten en plassen. De Westeinderplassen op zichzelf vormen een rijk en verrassend watergebied van één grote en meerdere kleine plassen.

Aan de Westeinderplassen ligt de lintbebouwing van de Kudelstaartseweg en Herenweg. Het gebied vormt een sterke stedenbouwkundige eenheid door zijn sterke landschappelijke kwaliteiten. Het zicht over het water van de Westeinderplassen, en het contrast met de laaggelegen Zuider Legmeerpolder vormen hierbij het landschappelijke casco. Tussen het grote wateroppervlak van de plassen en Kudelstaart liggen een reeks kavelsloten. Aan deze zijde ligt ook de waterkering van de Westeinderplassen. De Westeinderplassen kan door recreanten en toeristen op diverse manieren gebruikt worden voor recreatieve doeleinden. Voor fietsers en wandelaars zijn vooral de verschillende panorama's en doorzichten over de Westeinderplassen. Daarnaast bieden de recreatieve kade, de jachthaven en horeca mogelijkheden voor waterrecreatie en -sport en ontspanning.

Aan de zuidwestkant grenst Kudelstaart aan de Bilderdammerdijk en de grens met de provincie Zuid-Holland. Dit gebied wordt gekenmerkt door open agrarische percelen. Dit betreft de Vriesekoopschepolder met de stedelijke kernen Vriezekoop en Leimuiden. De Vriesekoopschepolder heeft een oppervlakte van 463,2 hectare. Vanaf Kudelstaart en de Bilderdammerdijk zijn er prachtige doorzichten naar deze polders. De Bilderdammerdijk is toegankelijk voor voetgangers en maakt onderdeel uit van de wandelroute "Landscheidingspad".

Aan de zuidoostkant grenst Kudelstaart aan de gemeente Uithoorn. Dit deel van Uithoorn wordt gekenmerkt door glastuinbouw. Doordat dit gebied een concentratiegebied is voor glastuinbouw bepaalt de hoge dichtheid aan kassen het ruimtelijk beeld van het glastuinbouwgebied. Het gebied bestaat daarmee grotendeels uit een aaneengesloten gebied van kassen, af en toe onderbroken door open gronden die voor open teelt gebruikt worden. Uitzondering op de rechte structuur is de Ringdijk die aan de zuidzijde van het gebied een kronkelige scheiding vormt met het naastgelegen veenweidegebied.

Aan de oostkant grenst Kudelstaart aan de Legmeerdijk. Hier ligt tevens de grens met het glastuinbouwgebied en het landelijk gebied Langs de Vuurlinie van Uithoorn. Daarnaast wordt de oostkant begrensd door de Bachlaan met het gebied Hornmeer. Het westelijk deel van Hornmeer bestaat uit bebouwd woongebied met een ruime en open structuur van groen- en waterstroken langs de randen, onder andere de Zwarteweg en de Bachlaan. In het woongebied zijn drie woonbuurten aanwezig die van elkaar worden gescheiden door een centrale groen- en waterstrook langs de Beethovenlaan, de Apolostraat en de Lunalaan. Ten oosten van het woongebied liggen het sportpark Hornmeer, de Burgemeester Kasteleinweg en bedrijventerrein Hornmeer.



Afbeelding ligging Kudelstaart

5.1.3 Beschrijving plangebied

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie en stedenbouwkundige opzet van Kudelstaart.

Woningen
Wonen binnen het plangebied concentreert zich hoofdzakelijk in de dorpskern van Kudelstaart. De compacte dorpskern van Kudelstaart bestaat uit oorspronkelijke lintbebouwing op het bovenland met daaromheen enkele woonwijken. Naar het westen toe is Kudelstaart uitgebreid met de woonwijk Cluster I en II (ten zuiden Bilderdammerweg en ten noorden van de Romeijnstraat) en later met Cluster III ten noorden van de Bilderdammerweg. Ten westen van de Anne Frankstraat is de wijk Zuiderpark gerealiseerd. Aan de oostzijde is Kudelstaart uitgebreid met de wijken Proosdij Noord en Rietlanden. Naast woningen komen op een aantal locaties in de dorpskern ook voorzieningen voor, zoals o.a. een kerk, scholen, winkels, horecavoorzieningen, een dorpshuis, een gezondheidscentrum en een sporthal.

In de woonwijken zijn voornamelijk rijtjeswoningen met een voor- en achtertuin gerealiseerd. De meeste woningen in de wijken zijn 2-laags met daarop een zadeldak. Andere kapvormen, zoals een afgeknot schilddak en een plat dak, komen echter ook voor. In de wijk Kudelstaart Zuid, Cluster III zijn beneden- bovenwoningen gerealiseerd. Een enkele keer komen gestapelde woningen voor en in de wijken Proosdij Noord en Rietlanden is tevens hoogbouw gerealiseerd in 5 en 6 bouwlagen. Daarnaast zijn er ten zuiden van het winkelcentrum appartementen gerealiseerd. Deze bestaan uit 3 en 4 bouwlagen.

Naast uitbouwen zijn op grote schaal aan de voor- en/of achterzijde van de woningen dakkapellen gerealiseerd. In een aantal gevallen zijn dakkapellen gerealiseerd die direct vanaf de goot van de woning beginnen. Bij sommige woningen (bijvoorbeeld aan de Calveslo) is een dakopbouw gerealiseerd op het platte dak van de tweede bouwlaag.

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

uitbouwen hebben een kapje. Daarnaast zijn in enkele voortuinen uitbouwen gerealiseerd.

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

Lintbebouwing
Kudelstaart wordt doorkruist door een aantal polderwegen met lintbebouwing. Deze lintbebouwing is deels gelegen in de dorpskern en deels in het agrarische buitengebied. De lintbebouwing bestaat vooral uit woningen waarbij een deel als bedrijfswoning bij de glastuinbouwbedrijven wordt gebruikt. De woningen in de lint onderscheiden zich qua uiterlijke verschijningsvorm en typologie ten opzichte van de overige woonbebouwing in de omgeving. Zo bestaat de lintbebouwing uit overwegend vrijstaande woningen, omringd door een tuin of erf. De woningen zijn over het algemeen éénlaags met daarop een dwarskap of zadeldak en individueel vormgegeven (diversiteit in architectuur).

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

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

De lintbebouwing in het agrarische deel van het plangebied bestaat, evenals de lintbebouwing in de compacte dorpskern, over het algemeen uit vrijstaande woningen. De erven/tuinen van de lintbebouwing in het agrarische gebied zijn in vergelijking met de tuinen van de lintbebouwing in de dorpskern veelal groter van omvang. Het grootste deel van de woningen bestaat uit één laag met daarop een dwarskap of zadeldak. Een deel van de woningen in de linten doet dienst als bedrijfswoning (veelal van de glastuinbouwbedrijven). In het grootste deel van de tuinen zijn schuren aanwezig welke als berging en/of garage gebruikt worden. De schuren bestaan meestal uit één bouwlaag met kap.

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

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

Sportterreinen

Aan de Wim Kan Dreef is een aantal sportvoorzieningen gesitueerd. Het sporten vindt hier hoofdzakelijk in de buitenlucht plaats. De verenigingsgebouwen van de sportclubs bestaan uit een bouwlaag met plat dak of zadeldak. Daarnaast bevindt er zich een fitnesscentrum. Dit gebouw bestaat uit twee bouwlagen. Aan de Bilderdammerweg ligt tenniscomplex.

Groen en water
In de compacte dorpskern is een aantal groen/waterzones aanwezig. De eerste is de centrale groenzone langs de Albrechtstraat - Schweitzerstraat en de tweede groenzone wordt gevormd door de singel tussen Cluster I en II. Deze groenzone wordt aan de noordzijde van de Bilderdammerweg (langs gebouw De Spil) doorgetrokken. De derde groenzone is gelegen ten oosten van het Corry Vonkpad. De vierde groenzone is het dijklichaam en de bijbehorende sloot achter de Kudelstaartseweg. Het talud van deze dijk vormt tevens de scheidingslijn tussen het zogenaamde bovenland en de Zuider Legmeerpolder. In het hart van de wijk Rietlanden ligt een grote waterpartij. Het overige groen in de dorpskern van Kudelstaart is kleinschaliger van aard. In de woonwijken zijn veel kleine snippergroenstroken aanwezig.

5.2 Functioneel gebruik

Binnen deze paragraaf wordt een omschrijving gegeven van de functies die binnen het plangebied van Kudelstaart voorkomen.

5.2.1 Wonen
De dorpskern van Kudelstaart bestaat uit een aantal woonwijken rond de driesprong Herenweg - Kudelstaartseweg - Robend. In de woonwijken zijn voornamelijk laagbouwwoningen met tuinen gerealiseerd. Een enkele keer komen gestapelde woningen voor en er is ook meer hoogbouw in de nieuwere woonwijken aanwezig. De bestaande woningen in het plangebied zijn als zodanig bestemd.


Afbeelding gestapelde bouw Zwanebloemweg


Afbeelding laagbouw Van Swietenstraat

Daarnaast bevinden er zich woningen langs de linten van de Hoofdweg, Kudelstaartseweg, Herenweg, Mijnsherenweg en Madam Curiestraat. De lintbebouwing is specifiek als lintbebouwing met de daarbij behorende regels bestemd.



Afbeelding lintbebouwing Mijnsherenweg



Afbeelding lintbebouwing Herenweg

5.2.2 Bedrijven

De bedrijvigheid bestaat hoofdzakelijk uit agrarische bedrijvigheid ten westen en oosten van de dorpskern Kudelstaart. Het gebied ten oosten van de dorpskern is voor een groot deel bebouwd met kassen (glastuinbouw). Aan de westzijde van de dorpskern bevindt zich met name aan de Hoofdweg nog glastuinbouw en ten westen van de Ambachtsheerweg bevindt zich met name agrarische bedrijvigheid (akkerbouw). Daarnaast is aan de Ambachtsheerweg een baggerdepot gevestigd. In het depot wordt licht verontreinigde baggerspecie uit watergangen en droge grond opgeslagen.

Verspreid over het plangebied bevinden zich verschillende bedrijven. De bedrijfsbebouwing ligt doorgaans in of achter de lintbebouwing (voormalige opstallen agrarische bedrijven). Het gaat met name om agrarisch verwante bedrijven, garagebedrijven, een autoshowroom, een opslagbedrijf, een olie- en gashandelbedrijf, een betonbouw bedrijf, een metaalbewerkingsbedrijf, bouw- en aannemersbedrijven, een grondbedrijf en bedrijfsactiviteiten die vallen onder huisgebonden bedrijven en beroepen.



Afbeelding glastuinbouw oostzijde plangebied



Afbeelding baggerdepot Ambachtsheerweg

5.2.3 Maatschappelijke functies

Binnen het plangebied zijn diverse maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Aan de Zonnedauwlaan bevinden zich twee basisscholen en een kinderopvang. Daarnaast bevindt er zich nog een basisschool aan de Schweitzerlaan en een kinderopvang aan de Marconistraat en de Hoofdweg. Aan de Kudelstaartseweg bevinden zich het dorpshuis, een kerk, dierenarts, fysiotherapiepraktijk en tandartsenpraktijk. De muziekvereniging bevindt zich aan de Bilderdammerweg. Aan de Graaf Willemlaan bevindt zich een jeugdcentrum.
In Kudelstaart bevinden zich woningen (Spilstraat) waar zelfstandig gewoond kan worden met ondersteuning (zorgwoningen). Deze woningen zijn nader aangeduid met

een maatschappelijke functie. Dit geldt tevens voor het kerkelijk centrum (protestantse gemeente) in de Spil.



Afbeelding school Zonnedauwlaan



Afbeelding muziekvereniging Bilderdammerweg

5.2.4 Centrumfuncties

In het centrum van Kudelstaart (Einsteinstraat) bevinden zich diverse centrumvoorzieningen waaronder detailhandel, dienstverlening en horeca. In het centrum van Kudelstaart bevindt zich tevens een gezondheidscentrum. Op het parkeerterrein bij het winkelcentrum is een standplaats toegestaan. Boven de winkels bevinden zich woningen.

5.2.5 Horeca

Horeca bevindt zich met name in het winkelcentrum van Kudelstaart (restaurant, eethuis). Op de hoek Herenweg, Kudelstaartseweg, bevindt zich een café/ bar en op de Kudelstaartseweg een snackbar.



Afbeelding horecagelegenheid Kudelstaartseweg

5.2.6 Sport

De sportvoorzieningen zijn met name geconcentreerd aan de Wim Kan Dreef aan de westzijde van Kudelstaart. Hier zijn diverse sportclubs gevestigd waaronder een voetbalvereniging, een korfbalvereniging, een handbalvereniging en een handboogvereniging. Daarnaast bevinden er zich een sportschool en een skeeler- en ijsbaan. Ten zuiden van de Bilderdammerweg zit een tennisvereniging en is er een basketbalveld en skateboardbaan. De sporthal van Kudelstaart bevindt zich in de dorpskern aan de Edisonstraat.



Afbeelding sportvelden Wim Kan Dreef



Afbeelding Proosdijhal Edisonstraat

HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke beleidskaders. Achtereenvolgens komt het relevante rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijk beleid aan bod. Het beleid en de wetgeving op milieugebied wordt behandeld in hoofdstuk 7.

6.2 Rijksbeleid

Hieronder volgt het beleid van het rijk, waar indien relevant voor het plangebied met dit rijksbeleid rekening wordt gehouden in dit bestemmingsplan.

6.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Amvb Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:
- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de Amvb Ruimte. Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.
In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:
1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Ten aanzien van het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de bepalingen ten aanzien van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde van belang. Deze

bepalingen hebben betrekking op het werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam'. Gelet op de bijbehorende kaart is het werelderfgoed deels in het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen. Het gaat om het gebied ten zuidwesten van de Stationsweg. In het Barro is aangegeven dat in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten voor te onderscheiden delen van de erfgoederen bij provinciale verordening regels worden gesteld over de inhoud van of de toelichting bij bestemmingsplannen gesteld die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan ten opzichte van het daaraan voorafgaande geldende bestemmingsplan nieuwe bestemmingen of een wijziging van regels ter zake van het gebruik van de grond kan bevatten, mits de uitgewerkte kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. De kernkwaliteiten van Stelling van Amsterdam zijn als volgt:

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

Kortheidshalve wordt voor het behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam' verwezen naar de provinciale ruimtelijke verordening (zie paragraaf 6.3.2).
In het onderhavige geval is sprake van een conserverend bestemmingsplan. Er worden ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan geen nieuwe bestemmingen of wijzigingen ten aanzien van het bouwen en gebruik van de betreffende gronden opgenomen.

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

6.2.2 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het oorspronkelijke Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) stamt uit 2002, en is op 31 augustus 2004 gewijzigd in werking getreden. Het LIB is een Algemene Maatregel van Bestuur (AmvB), die gebaseerd is op artikel 8.4 van de Wet luchtvaart. Met het LIB wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van gronden, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Per 4 november 2015 is een wijziging van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in werking getreden. Doel van deze wijziging is om de vliegveiligheid rondom Schiphol in afdoende mate te borgen. Hiervoor zijn de zogenaamde toetshoogtes in de omgeving van Schiphol aanzienlijk verlaagd. Zie bijlage 1 voor een kaart met de toetshoogtes. Bestemmingsplannen dienen deze verlaagde toetshoogtes in acht te nemen. Gebouwen hoger dan de toetshoogtes kunnen alleen toegestaan worden indien het Rijk hiervoor een verklaring van geen bezwaar (vvgb) heeft afgegeven of een positief radar advies heeft afgegeven. Het instrument "radar advies" is een nieuw instrument naast het

reeds bestaande vvgb. Voor de radartoets gelden afzonderlijke toetshoogtes; deze zijn opgenomen in een nieuwe kaart in bijlage 4a bij het LIB (zie tevens bijlage 2)

De procedures voor een vvgb en een radaradvies gelden allebei afzonderlijk van elkaar maar kunnen ook samenvallen wanneer verschillende toetsvlakken worden doorsneden. De genoemde beperkingen betreffen:

- de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenverkeer;
- de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de
- veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

Bij de eerste twee van de bovengenoemde typen beperkingen zijn in ieder geval gronden aangewezen die niet gebruikt dan wel bebouwd mogen worden ten behoeve van woningen, of andere in het besluit aangewezen gebouwen.

Op 1 januari 2018 is het LIB gewijzigd in werking getreden. De regelwijziging ziet op een eigen bevoegdheid voor het lokaal bestuur om binnen bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen. In het gebied binnen zone 4 blijft wel de grens van 25 woningen per bouwplan en van drie woningen in de lintbebouwing gehandhaafd. In het bestaand stedelijk gebied tussen de grens van zone 4 en de 20 Ke-contour gelden nu en ook onder het regime van het nieuwe LIB geen kwantitatieve beperkingen aan woningbouw. In het landelijk gebied zal een verbod worden verankerd in het LIB op nieuwe woningbouwlocaties.

Relevantie plangebied
Het voorliggende plan valt binnen het beperkingengebied voor hoogte van het LIB. Op grond van artikel 2.2.2, eerste lid, en artikel 2.2.2.a van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaarten in bijlage 4 en 4a bij het besluit geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de kaarten aangegeven maximale waarden. De hoogtes zijn gerelateerd aan het N.A.P. In het kader van het LIB geldt hier een toets bouwhoogte oplopend van 120 tot 146 meter, 100 tot 135 meter en 50 tot 65 meter. Voor de toetshoogtes radar geldt een hoogte van 49 oplopend tot 68 meter. In onderhavig bestemmingsplan worden geen bouwhoogtes toegestaan die boven de 49 meter komen.

Voor het plangebied geldt tevens beperkingen ten aanzien van geluidgevoelige objecten. Twee delen van het plangebied Kudelstaart ligt binnen zone 4 van het Luchthavenindelingbesluit. In dit bestemmingsplan zijn bestaande rechten voor de realisatie van woningen in het lint overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kudelstaart 2006'. Een aantal van deze bouwrechten liggen binnen zone 4 van het LIB. Voor de gronden die binnen zone 4 van het LIB liggen is in dit bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 4' opgenomen. Het realiseren van woningen binnen deze gebiedsaanduiding is niet zondermeer mogelijk. Eerst moet er getoetst worden aan de regels van het luchthavenindelingbesluit en een afweging worden gemaakt of het toevoegen van woningen met betrekking tot geluid binnen deze zone mogelijk is.

Daarnaast ligt het plangebied binnen de 20 Ke-zone. Ook hier geldt dat voor de realisatie van een aantal woningen nog bouwrechten gelden uit het bestemmingsplan 'Kudelstaart 2006' die binnen de 20 Ke-zone zijn gelegen. In paragraaf 6.3.2. is ingegaan op de realisatie van woningen binnen deze zone en de wijze waarop rekenschap wordt gegeven.

Tenslotte ligt het plangebied binnen de zone waar geen nieuwe vogelaantrekkende functies (zoals viskwekerijen) zijn toegestaan. Het bestemmingsplan maakt dergelijke functies niet mogelijk (zie bijlage 3 voor de zone).

6.3 Provinciaal en regionaal beleid

6.3.1 Omgevingsvisie NH2050

De "Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid" is op 19 november 2018 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld.
De Omgevingsvisie NH2050 betreft een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening.
In de Omgevingsvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te zullen realiseren.
Het uitgangspunt van de omgevingsvisie is dat Noord-Holland een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau heeft. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richten de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.
In de omgevingsvisie worden ambities genoemd op het gebied van de leefomgeving, het gebruik van de leefomgeving en de energietransitie.
De ambities ten aanzien van de leefomgeving luiden als volgt. Een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland. In het kader van gezondheid en veiligheid, het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het vergroten van de biodiversiteit van Noord-Holland.
Voor het gebruik van de leefomgeving gelden de volgende ambities. Een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor, daardoor is er ruimte voor ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten. Verder wil de provincie vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter afstemmen (kwantitatief en kwalitatief). Daarbij moet woningbouw, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends, vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden worden gepland. Duurzaamheid van de totale woningvoorraad is het uitgangspunt. De derde ambitie binnen deze categorie is het effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen van inwoners, bedrijven en producten van Noord-Holland, waarbij negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk worden meegewogen. Als laatste geldt het behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.
Voor energietransitie is de overkoepelende ambitie dat Noord-Holland in 2050 volledig klimaatneutraal is en gebaseerd op hernieuwbare energie. Daarom is er ruimte voor de noodzakelijke energietransitie en daarvoor benodigde infrastructuur. Dit alles rekening houdende met de ambities voor verstedelijking en landschap.

6.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening

De provincie heeft, voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid, diverse juridische instrumenten tot haar beschikking waaronder een provinciale ruimtelijke verordening (PRV). Door middel van de PRV is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen binnen het gehele provinciale grondgebied (hoofdstuk 2, artikelen 5a t/m 8a) en specifiek voor het landelijke gebied van Noord-Holland waarmee een provinciaal belang mee gemoeid is (hoofdstuk 3, artikelen 13a t/m 18). Daarnaast worden er regels gesteld over thema's die betrekking hebben op de Groene Ruimte (hoofdstuk 4), de Blauwe Ruimte (hoofdstuk 5) en Energie (hoofdstuk 6).

Bestaand stedelijk gebied/Landelijk gebied
De PRV maakt onderscheid tussen bestaand stedelijk gebied (BSG) en Landelijk gebied. Tot BSG wordt gerekend het gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 onder h. van het Besluit ruimtelijke ordening: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het BBG/BSG wordt ook niet langer aangeduid op een illustratieve kaart bij de PRV.

In beginsel worden er binnen BSG geen regels gesteld met betrekking tot verstedelijking. Enkel als het gaat om het vestigen van detailhandel op bedrijven- of kantoorlocaties (art. 5b). In ieder geval is er altijd een regionale afstemming nodig bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit is anders voor het Landelijk gebied waar verschillende vormen verstedelijking in principe wordt tegengegaan.

Regels voor het gehele grondgebied
Uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals gesteld in artikel 1.1.1, onder i. Bro) zoals woningbouw, aanleg van bedrijventerrein of kantoren in overeenstemming is met regionale afspraken (artikel 5a). Daarnaast stelt de PRV regels voor detailhandel (art. 5b), voor kleinschalige ontwikkeling (art. 5c), voor transformatie glastuinbouw (art. 5d) en voor woningen binnen de 20 Ke-zone (art. 5e). Gedeputeerde Staten hebben op 28 februari 2017 nadere regels vastgesteld om deze regionale afspraken te concretiseren.

Artikel 5a nieuwe stedelijke ontwikkeling
Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoals gesteld in artikel 1.1.1, onder i van het Bro mogelijk.

Artikel 5c kleinschalige ontwikkeling (artikel 6.4 Omgevingsverordening)
Kleinschalige ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorzien is van een stedelijke functie. Het aantal woningen mag niet toenemen. Van deze regel kan onder voorwaarden afgeweken worden ten behoeve van de realisatie van maximaal twee burgerwoningen. Bebouwing buiten het bouwblok is mogelijk mits het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot. En kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand gebied is tevens toegestaan indien een andere artikel in de provinciale verordening dit mogelijk maakt.

Artikel 5d transformatie glastuinbouw
Nieuwe bebouwing of een functieverandering van een bestaand glastuinbouwbedrijf naar wonen, bedrijvigheid, kantoren of voorzieningen, is uitsluitend mogelijk indien:
a. toepassing wordt gegeven aan artikel 13a, artikel 16, artikel 17, of artikel 26c van de verordening, of de nieuwe bebouwing of functieverandering past binnen de in artikel 5a bedoelde schriftelijke afspraken en de locatie direct aansluit op bestaand stedelijk gebied en niet is gelegen in glastuinbouwconcentratiegebied of tuinbouwconcentratiegebied, of;
b. de nieuwe bebouwing of functieverandering past binnen de door de stuurgroep Greenport Aalsmeer gemaakte schriftelijke afspraken.

Artikel 5e woningen binnen de 20 Ke-zone (artikel 6.19 Omgevingsverordening)
In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen de 20 Ke-zone. Echter in het vigerend bestemmingsplan Kudelstaart 2006 zijn nog een aantal directe bouwtitels aanwezig voor het realiseren van woningen in het lint. De realisatie van deze woningen in het lint is tevens overgenomen in dit bestemmingsplan. Negen woningen binnen dit lint zijn gelegen binnen de 20 Ke-zone. Dit betreffen 6 woningen langs de Hoofdweg, 1 woning aan de Herenweg en 2 woningen aan de

Geniedijk (mogelijkheid tot 2-onder-1 kapwoning). Ten aanzien van de lintbebouwing kan gesproken worden van bestaand stedelijk gebied (BSG). In het vigerend bestemmingsplan zijn op de betreffende locaties woningen toegestaan tussen bestaande woningen in het lint. Er is dus sprake van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen. In een enkel geval is er nog een vrije kavel tussen de bestaande bebouwing.

Voor zover het bestemmingsplan woningen toestaat binnen de 20 Ke-contour, dient in de bestemmingsplantoelichting rekenschap te worden gegeven van het feit dat op de locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer. Binnen deze contour moet een afweging gemaakt worden voor de gewenste ontwikkeling in relatie tot externe veiligheid en geluid.

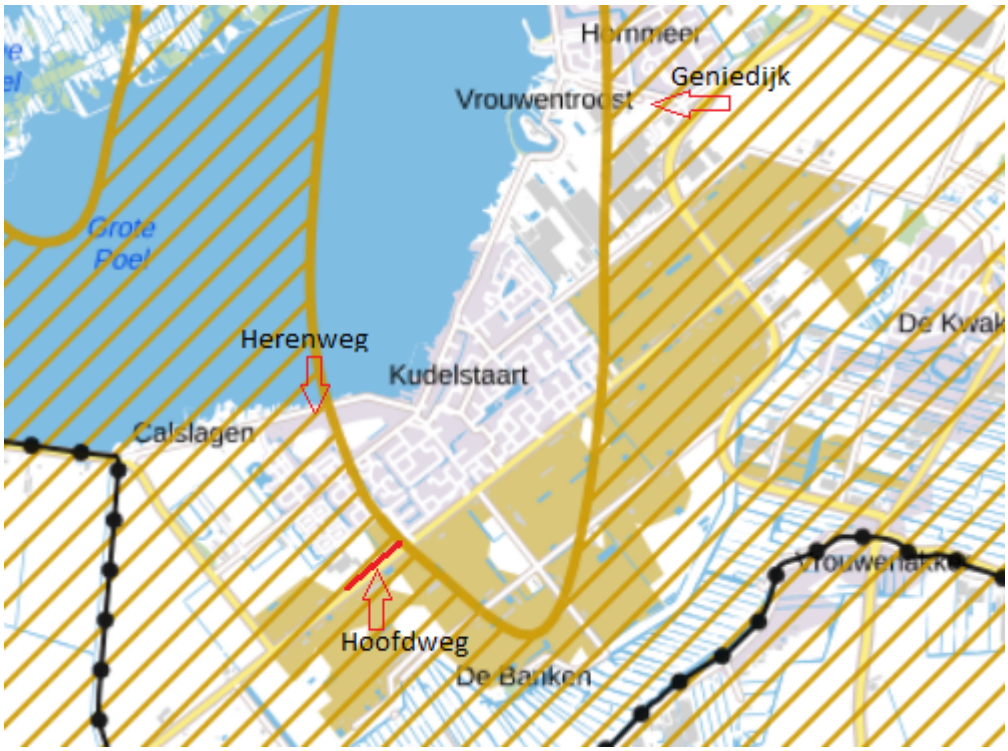
- Rekenschap geven van vliegtuiggeluid

In juli 2016 is er tussen regio, Rijk en luchtvaartsector een akkoord bereikt binnen het onderdeel "wonen en vliegen" van het SMASH-traject. Met dit akkoord is met het oog op de leefbaarheid en vitaliteit en in verband met de woningbouwopgave in de metropoolregio meer afwegingsruimte voor woningbouw overeengekomen voor het lokaal bestuur. Per 1 januari 2018 is conform deze afspraken het Luchthavenindelingbesluit gewijzigd. Tevens is het beleid voor het gebied binnen de 20 Ke-contour in het LIB verankerd.

In samenhang met de vergroting van de lokale afwegingsruimte dienen gemeenten de afspraken na te komen die zijn gemaakt om te voorkomen dat de luchtvaartsector voor extra kosten komt te staan door nieuwe woningbouwontwikkelingen. Kern van deze afspraken is het rekenschap geven van vliegtuiggeluid in ruimtelijke plannen, mede met het oog op objectieve en vroegtijdige informatievoorziening van (toekomstige) bewoners. In samenspraak met de gemeenten in de regio is een handreiking opgesteld hoe op transparante wijze de afspraak over rekenschap geven in te vullen. Deze handreiking is in een provinciale beleidsregel vertaald. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen zal de provincie aan deze regel toetsen. Conform deze regel dient in ruimtelijke plannen een aantal stappen te worden doorlopen om te kunnen concluderen dat aan de afspraak over rekenschap geven is voldaan:
een weergave en beschrijving van de exacte ligging van de woningbouwlocatie in het beperkingengebied;

a. een beschrijving van de huidige geluidsituatie op die woningbouwlocatie;
b. een beschrijving van verwachte toekomstige ontwikkelingen die kunnen zorgen voor een verandering van de huidige geluidsituatie op de woningbouwlocatie;
c. een beschrijving van de belangen die met de beoogde woningbouw zijn gemoeid gelet op de leefbaarheid en de lokale vitaliteit, de kwaliteit van de locatie en/ of de regionale woningbouwmarkt en woningbouwopgave;
d. een slotconclusie over de bevindingen naar aanleiding van de onderwerpen bedoeld in a., b., c. en d.

Ad a. De ligging in het beperkingengebied
De negen woningen die volgens een directe bouwtitel nog gerealiseerd kunnen worden en binnen de 20 Ke-zone liggen, zijn gelegen langs de Hoofdweg, Herenweg en Geniedijk. Op de percelen Hoofdweg tussen 120 en 126, tussen 128 en 130 en tussen 144 en 146 kunnen in totaal 6 woningen gerealiseerd worden. Op het perceel Herenweg tussen 47 en 49 kan 1 woning gerealiseerd worden en op het perceel Geniedijk naast 30 kan 1 woning of een 2-onder-1-kapwoning gerealiseerd worden. De woningen aan de Hoofdweg en Herenweg zijn gelegen tussen de Aalsmeerbaan en de Kaagbaan. De woning (2-onder-1-kap) langs de Geniedijk, ligt binnen het invloedsgebied van de Aalsmeerbaan.



Ligging woningen lint binnen 20 Ke-zone

Ad b. De huidige geluidsituatie
Gegevens over de actuele geluidbelasting vanwege vliegtuigverkeer kunnen worden ontleend aan de geluidbelastingkaarten die elke vijf jaar volgens de Europese richtlijn omgevingslawaai worden opgesteld en de informatie op de website van het Bewonersaanspreekpunt Schiphol.
In het kader van de Europese richtlijn omgevingslawaai karteren gemeenten de geluidsbelasting van een luchthaven als die groter of gelijk is aan 55 dB Lden of 50 dB Lnight. Geluidbelasting lager dan deze waarden worden niet gerapporteerd. De huidige geluidbelastingkaarten dateren van juni 2017. Volgens deze kaarten ondervinden de locaties langs de Geniedijk, Hoofdweg en Herenweg een geluidbelasting van minder dan 55 dB Lden en minder dan 50 dB Lnight. Daarmee is de geluidbelasting overdag aanzienlijk lager dan de grens van 58 dB waarop het LIB 4 gebied is gebaseerd waarbinnen vanwege de geluidbelasting bouwbeperkingen zijn opgelegd. Voor de berekening van het aantal ernstig slaapgestoorden rond Schiphol wordt uitgegaan van de 40 dB (A) Lnight contour. Deze ligt volgens de geluidsbelastingkaarten in ieder geval onder de 50 dB Lnight. Exacte gegevens zijn niet bekend aangezien de website van het Bewonersaanspreekpunt Schiphol deze gegevens niet beschikbaar heeft.

Ad c. Toekomstige ontwikkelingen
In het zogenaamde Aldersakkoord van 2008 zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van Schiphol tot 2020. In het akkoord is vastgelegd dat Schiphol mag groeien tot maximaal 500.000 vluchten per jaar. Na 2020 mag de luchthaven verder groeien op basis van een evenredige verdeling van de gerealiseerde milieuwinst tussen de sector en de omgeving. Volgens deze afspraak mag 50% van de milieuwinst worden ingezet voor verdere groei. De andere 50% komt ten goede aan de kwaliteit van de leefomgeving. Conform de afspraken uit het Aldersakkoord wordt strikt geluidpreferentieel gevlogen. Dit betekent dat die banen worden ingezet die het minst geluidoverlast veroorzaken. Op dit moment wordt in het kader van de Omgevingsraad Schiphol gewerkt aan advisering van de verantwoordelijke minister over de verankering van het geluidpreferentiële stelsel in wet- en regelgeving en over de verdere ontwikkeling van Schiphol na 2020 in balans met de omgeving.

De huidige operatie op Schiphol benadert het maximale scenario van 500.000 vluchten. De beschreven actuele geluidbelasting benadert daarmee de geluidbelasting die op basis van het maximale aantal van 500.000 vluchten gerealiseerd zal worden. Afhankelijk van de specifieke weersomstandigheden zal dan de geluidbelasting per jaar enigszins kunnen verschillen. Naarmate Schiphol verder groeit zal ook het verkeer over de niet-preferente banen meer toenemen. Andere toekomstige ontwikkelingen die de geluidshinder kunnen verminderen betreffen onder andere het hoger aanvliegen overdag, vaste naderingsroutes overdag, efficiënter afstand houden voor landende vliegtuigen, op tijd gebaseerd afstand houden bij landingen en beperken nachtelijke starts Zwanenburgbaan in zuidelijke richting bij kort baanonderhoud. Gezondheidsrisico's van geluidoverlast worden vooral in verband gebracht met slaapverstoring. Van belang in dit verband is dat de Aalsmeerbaan in beginsel 's nachts is gesloten. De nacht duurt van 23.00 uur tot 06.00 uur. De sluiting van de Aalsmeerbaan in de nacht staat voor zover nu bekend ook in de toekomst niet onder druk.

Ad d. Het belang van woningbouw
Het vigerend bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen in het lint reeds mogelijk. Het opvullen van een gat in het lint is van oudsher een van de uitzonderingen van het LIB om woningbouw mogelijk te maken. In dit geval gaat het om 9 woningen die binnen de 20 Ke-zone liggen. De 6 woningen die in het lint aan de Hoofdweg toegevoegd kunnen worden, liggen ten zuiden van de ontwikkellocatie Hoofdweg Zuid. Op deze locatie wordt het voormalig kassengebied ('transformatiegebieden en verspreid glas', 'Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer') getransformeerd naar woongebied. In het lint voor dit kassengebied, staan nog een aantal bedrijfsgebouwen/ kassen. Met de ontwikkeling van deze woonwijk ligt het voor de hand dat de nog aanwezige bedrijfsgebouwen/ kassen in het lint plaats zullen maken voor woningen. Dit tevens om verval of ongewenst gebruik van deze gebouwen/kassen te voorkomen. Daarnaast zijn er gelet op de woningbehoefte binnen de regio, geen redenen om de bestaande bouwrechten weg te bestemmen. Het aantal gehinderden zal met het toevoegen van 9 woningen slechts marginaal toenemen.

Ad e. Slotconclusie
Gelet op de vigerende bouwrechten is het realiseren van 9 woningen binnen de lintbebouwing en binnen de 20 Ke-contour reeds mogelijk. Tegen het meenemen van deze bouwrechten in dit bestemmingsplan bestaan vanuit de afweging van de geluidbelasting vanwege vliegtuiggeluid geen zwaarwegende bezwaren. Afhankelijk van persoonlijke omstandigheden kan vliegtuiglawaai voor hinder zorgen. Om deze reden is het van belang open en transparant te informeren over de mogelijkheid van vliegtuiglawaai. Door vroegtijdig te informeren over geluidhinder van vliegtuigen kan hinderbeleving worden voorkomen. Informatievoorziening over vliegtuiggeluid valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Bij de wens van de eigenaren van de percelen om een woning te bouwen in het lint wordt op een deugdelijke informatievoorziening van de toekomstige bewoners ingezet.

- Rekenschap geven aan externe veiligheid

Het vliegverkeer van en naar Schiphol brengt externe veiligheidsrisico's met zich mee. In heel Nederland kan een vliegtuig neerstorten maar de meeste luchtvaartongevallen gebeuren op of in de directe omgeving van een vliegveld. In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) zijn daarom regels opgenomen onder meer ten aanzien van het onderwerp externe veiligheid.
In bijlage 3 van het LIB is het gebied voor 'beperkingen bebouwing' aangewezen. Voor externe veiligheid zijn de zones 1 en 3 relevant; 2 en 4 hebben betrekking op geluid. Zone 1 is de sloopzone vanwege externe veiligheid. In dit gebied is het doel om het risico van slachtoffers op de grond ten gevolge van een vliegtuigongeluk te minimaliseren. Om die reden zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet

toegestaan. Alleen zeer extensief gebruik van gronden is mogelijk. Zone 3 wordt afgebakend door de zogenaamde PR 10-6 contour. Binnen deze contour is de kans dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als direct gevolg van een vliegtuigongeval, 1 op de miljoen per jaar. Binnen zone 3 is –gelet op de risico's – tevens het doel om grote concentraties van personen te voorkomen. Buiten het LIB 3 gebied is de kans zich in een ongevalgevolggebied (gebied met wrakstukken) van een vliegtuigongeval te bevinden, dus betrokken te raken bij een vliegtuigongeval, lager dan ongeveer 3,6 per miljoen jaar (oftewel eens per 278.000 jaar). De kans dat een vliegtuig neerstort exact op het plangebied is dan natuurlijk nog kleiner en feitelijk niet anders dan elders in Nederland onder vliegroutes.

Per wijziging van 1 januari 2018 is een nieuw 'afwegingsgebied' (zone 5) toegevoegd aan bijlage 3 van het LIB. In dit gebied (afgebakend door de voorheen geldende planologische 20 Ke zone) bestaat er een enigszins verhoogde kans op een vliegtuigongeval met dodelijke slachtoffers op de grond. Gelet hierop dienen gemeenten op grond van artikel 2.2.1.d, lid 2 LIB te motiveren de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

De genoemde 9 woningen in het lint vallen binnen zone 5. In de huidige situatie is sprake van een lege kavel tussen woningen in het lint of er staan nog bedrijfsgebouwen/ kassen in het lint. In de nieuwe situatie is uitsluitend sprake van wonen. Onderliggend bestemmingsplan heeft niet direct tot gevolg dat het gebied intensiever wordt gebruikt dan in de huidige situatie. En van de 9 woningen die mogelijk zijn, is dit verspreid over drie ver van elkaar af liggende locaties. Als het gebied al intensiever wordt gebruikt dan is dit marginaal. Bij een intensiever gebruik kunnen bij een vliegtuigongeval meer slachtoffers vallen, dit wordt echter om de volgende redenen aanvaardbaar geacht.

- De kans op een dergelijke ramp binnen het plangebied is zeer klein te noemen. Het is in ieder geval kleiner dan 1 op de miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten zone 3. Een kans van 1 op de miljoen per jaar wordt in het algemeen (bij andere risicobronnen) al zo gering gezien dat het risico als aanvaardbaar wordt geacht. De kans op het optreden van dergelijk incident is verwaarloosbaar klein.
- Er zijn geen gevaarlijke of ontplofbare objecten in de omgeving van het plangebied waardoor vervolgschade (kettingreactie of domino-effect) zou kunnen ontstaan.
- De gemeente kan geen maatregelen treffen om dergelijk ongeluk te voorkomen (bronmaatregel). Er wordt uiteraard alles aan gedaan om het vliegverkeer zo veilig mogelijk te laten lopen. De (rijks)overheid stelt strenge eisen aan luchthavens, de verkeersleiding en luchtvaartmaatschappijen. De eisen zijn zowel ten aanzien van vliegtuigen (technische veiligheid), maar ook voor persoonlijke veiligheid. Er zijn regels voor bemanningen, voor mensen die op of in de buurt van de luchthaven werken en voor reizigers. De overheid controleert of de organisaties aan de gestelde eisen voldoen.
- De mogelijkheden voor het treffen van effectmaatregelen om de gevolgen te beperken, zijn zeer gering. In het algemeen geldt dat nieuwbouw (gelet op de eisen van Bouwbesluit 2012) zeer goed bestand is tegen brand. Aanwezigen in een pand zijn derhalve goed beschermd tegen hittestraling indien een vliegtuig in de directe omgeving van het gebouw neerstort. Daarnaast is er in de nieuwe situatie geen sprake van een intensiever gebruik van het perceel dan in de huidige situatie.
- De hulpdiensten treden in het geval van een ramp volgens het hiervoor geldende protocol op. De kwaliteit van de hulpdiensten wordt door intensieve monitoring steeds verbeterd. Sinds de Bijlmerramp zijn de lokale rampenplannen verbeterd.

Lokale bestuurders zijn en worden getraind in het leiding geven tijdens crisissituaties. Dit wordt periodiek herhaald en geëvalueerd.

- In het plangebied is de functie wonen gepland. De bewoners kunnen zichzelf en anderen over het algemeen goed redden. In het plangebied worden geen zeer kwetsbare objecten toegestaan. Dat zijn gebouwen voor minder redzame groepen, zoals kinderen, zieken en andere zorgbehoevenden. Als het gaat om maatregelen om zelfredzaamheid te vergroten is de conclusie dat er geen realistische maatregelen zijn te treffen die de effecten van een vliegtuigongeval beperken. Hoewel er vanuit het Bouwbesluit strenge eisen gelden in verband met de bestrijdbaarheid van een ramp, zullen er voor de personen in het getroffen gebouw weinig mogelijkheden om zichzelf in veiligheid te brengen. Voor vluchten is immers geen tijd en gewone gebouwen bieden nu eenmaal onvoldoende bescherming tegen de risico's van een daarop neerstortend vliegtuig. De eisen vanuit het Bouwbesluit dragen er vooral toe bij dat personen die zich in gebouwen in de nabijheid van de rampenlocatie bevinden zichzelf snel in veiligheid kunnen brengen.
- In het geval van calamiteiten worden burgers door de overheid zo snel mogelijk geïnformeerd hoe ze moeten handelen (bv. via NL-Alert). De (rijks)overheid adviseert burgers in geval van een vliegtuigongeval het volgende:
  - Ga niet kijken.
  - Houd afstand bij brand vanwege de hitte en de giftige rook.
  - Houd afstand vanwege gevaarlijke stoffen die kunnen vrijkomen.
  - Bel 112 als dat nog niet gebeurd is.

De woningen zijn gelegen aan de Hoofdweg, Herenweg en Geniedijk. Vluchtroutes zijn met name gericht naar deze wegen. Ook is het mogelijk dat bewoners richting de achter gelegen polder/ kassengebied of woonwijk vluchten. Hulpdiensten kunnen de woningen langs het lint vanuit twee richtingen bereiken en dus vanuit verschillende windrichtingen. De Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland is voorbereid op het crisistype luchtvaartincidenten.
De Wet Veiligheidsregio's verplicht veiligheidsregio's tot het beschikken over een crisisorganisatie (artikel 16). Deze crisisorganisatie – die wordt beschreven in een crisisplan – moet voorbereid zijn op de bestrijding van branden, rampen en crises die zich volgens het door de veiligheidsregio (ook verplicht) opgestelde regionaal risicoprofiel kunnen voordoen. In het kort bestaat zo'n crisisorganisatie uit multidisciplinaire teams van politie, brandweer, geneeskundige hulpverlening en gemeenten die zich richten op bronbestrijding, redding, hulpverlening, opvang en nazorg. Zodra zich een ongeluk voordoet treedt dit plan in werking. De werkwijze, taken en verantwoordelijkheden van alle betrokken instanties zijn hierin nauwkeurig beschreven.
Dit risicoprofiel wordt (wederom verplicht) eens per 4 jaar geactualiseerd. Op basis van dit risicoprofiel stelt de veiligheidsregio een beleidsplan op om de crisisorganisatie zo goed als mogelijk voorbereid te houden.
Het crisistype luchtvaartongeval is een van de typen die worden genoemd in het regionaal risicoprofiel van de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland. Naast de generieke voorbereiding van de crisisorganisatie, bestaat er ook specifieke voorbereiding voor luchtvaartongevallen. Die bestaat met name uit een (multidisciplinair) calamiteitenplan luchtvaartongevallen en veel gezamenlijke trainingen en oefeningen van de brandweer.

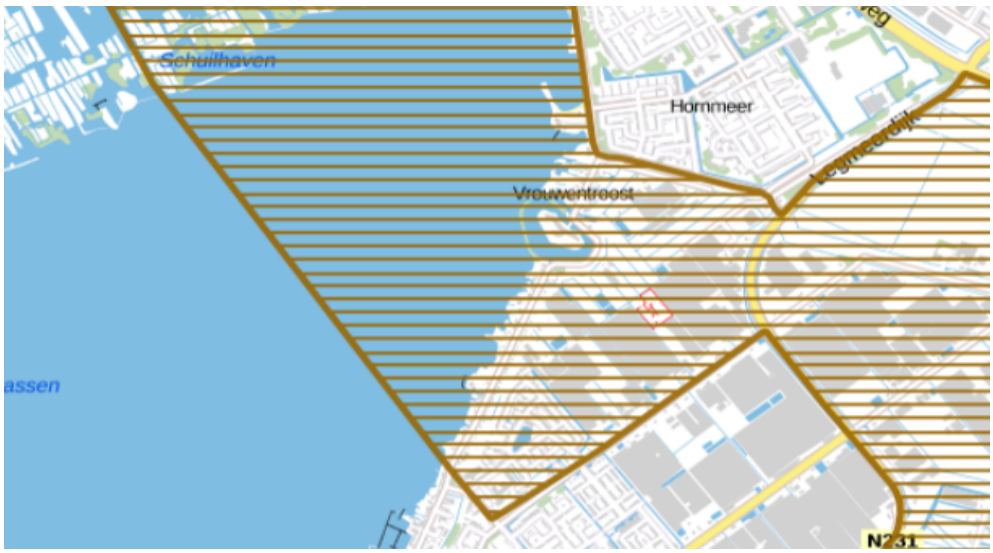
<u>Regels voor het landelijk gebied</u>
Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen of ontwikkelingen ten aanzien van agrarische percelen en agrarisch aanverwante bedrijven binnen landelijk gebied (buiten bestaande stedelijk gebied) dient voldaan te worden aan een ruimtelijke kwaliteitseis (artikel 15). Deze ruimtelijke kwaliteit is beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

(zie 7.4.2) zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010. Dergelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan de uitgangspunten ten aanzien van:
a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden;
b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
c. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen de stilte en duisternis;
d. de historische structuurlijnen;
e. cultuurhistorische objecten.

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend ten opzichte van de voorgaande planologische regelingen. Er worden geen extra bouwmogelijkheden (verstedelijking) toegestaan in strijd met de regels voor Landelijk gebied die al niet eerder zijn toegestaan op basis van genomen afwijkingsbesluiten.

Natuurverbindingen (artikel 19, artikel 6.38 Omgevingsverordening)
Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er is wel sprake van een natuurverbinding. Deze loopt over de dijk die loopt tussen de Hoofdweg en Ambachtsheerweg (zuidwestelijke grens van het plangebied). Deze dijk heeft in het bestemmingsplan de bestemming Groen met de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie'.

Unesco erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden (artikel 20 t/m 22, artikel 6.44 Omgevingsverordening)
Voor de gronden gelegen binnen de grenzen van de Stelling van Amsterdam dienen in het bestemmingsplan regels te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van de uitzonderlijke universele waarde, zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De grenzen van de Stelling van Amsterdam liggen binnen het bestemmingsplan over een gebied waar glastuinbouw is gevestigd. Dit is tevens zo bestemd in het voorgaande bestemmingsplan Kudelstaart 2006. In dit bestemmingsplan worden de gronden bestemd conform de bestaande situatie en regelingen van het voorgaande bestemmingsplan.

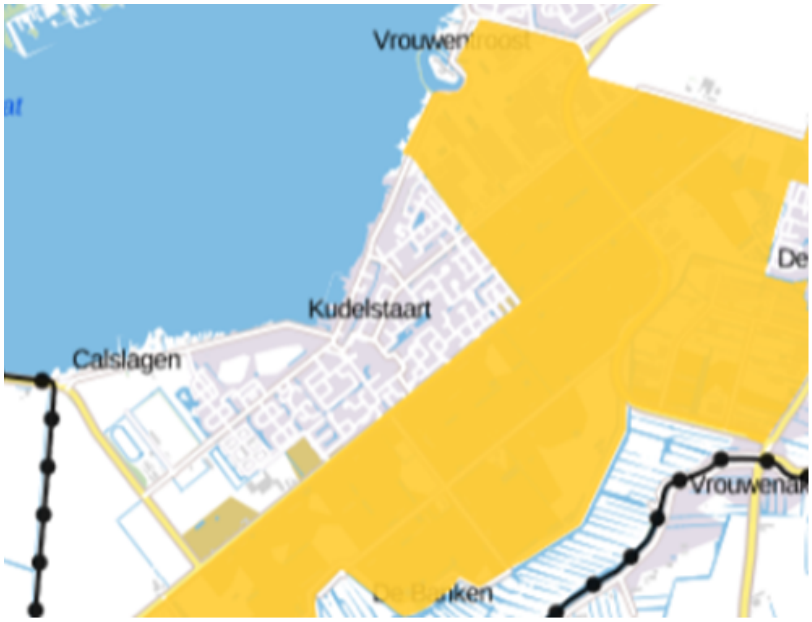


Ligging Stelling van Amsterdam

Glastuinbouw (artikel 26c, artikel 6.32 Omgevingsverordening)
Het oostelijk deel van het plangebied valt onder het glastuinbouwconcentratiegebied. In de PRV zijn de volgende regels opgenomen ten aanzien van glastuinbouwbedrijven:
- Nieuwvestiging of verplaatsing van glastuinbouwbedrijven is alleen mogelijk in glastuinbouwconcentratiegebied

- Uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven, waardoor de totale omvang van het agrarisch bouwperceel meer dan 2 ha gaat bedragen, is alleen mogelijk in glastuinbouwconcentratiegebied of tuinbouwconcentratiegebied
- Een bestemmingsplan voorzien in de uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf tot een totale omvang van meer dan 2 ha, mits het bedrijf grenst aan bestaand stedelijk gebied, niet grenst aan andere glastuinbouwbedrijven, sprake is van grondgebonden teelt en de uitbreiding leidt tot een verbeterde duurzame bedrijfsvoering, waarbij het bedrijf een aantoonbare duurzame synergie heeft met de aangrenzende stedelijke functies.
- Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een glastuinbouwconcentratiegebied, kan bestemmingen of regels bevatten voor bedrijven met kassen gericht op zaadveredeling, plantenveredeling, scholing en onderzoek.
- Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een glastuinbouwconcentratiegebied, kan bestemmingen of regels bevatten die activiteiten mogelijk maken die niet zijn gelieerd aan glastuinbouw mits deze bedrijven aantoonbaar bijdragen aan de verduurzaming van de aanwezige glastuinbouwbedrijven.
- Er geldt geen maximale omvang voor een agrarisch bouwperceel van een glastuinbouwbedrijf in een glastuinbouwconcentratiegebied of tuinbouwconcentratiegebied.
- Indien sprake is van verplaatsing van een glastuinbouwbedrijf naar glastuinbouwconcentratiegebied en er op de bestaande locatie geen sprake is van een opvolgend glastuinbouwbedrijf, dient zeker te worden gesteld dat de kassen worden gesloopt.
- Gedeputeerde staten kunnen, gehoord de desbetreffende commissie van provinciale staten, de begrenzing van het glastuinbouwconcentratiegebied en tuinbouwconcentratiegebied, zoals aangegeven op kaart 7 en de verbeelding ervan, wijzigen.

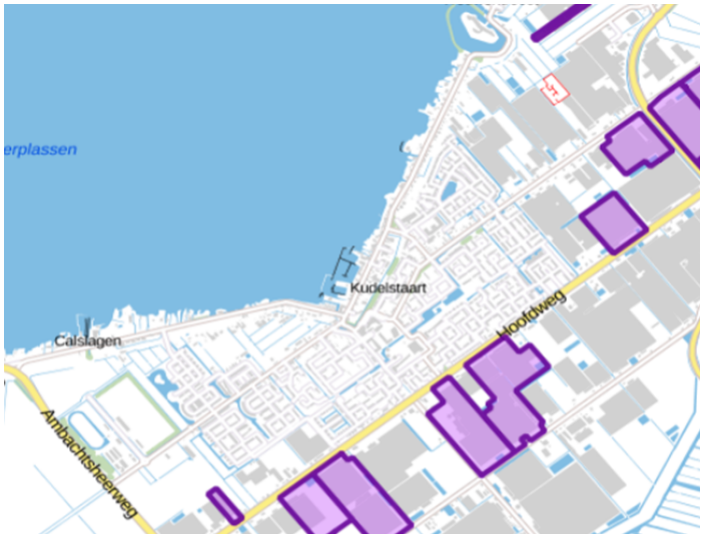
In het oostelijk deel van het plangebied is glastuinbouw gevestigd. Dit is tevens zo bestemd in het voorgaande bestemmingsplan Kudelstaart 2006. In dit bestemmingsplan worden de gronden bestemd conform de bestaande situatie en regelingen van het voorgaande bestemmingsplan.



Ligging glastuinbouwconcentratiegebied

<u>Zaadveredelingsbedrijven (artikel 26d, artikel 6.34 Omgevingsverordening)</u>
In de provinciale verordening zijn 4 percelen opgenomen waar zich zaadveredelingsbedrijven bevinden. Zaadveredelingsbedrijven zijn uitsluitend

toegestaan in een zaadveredelingsconcentratiegebied. Uitbreiding is alleen toegestaan van bestaande zaadveredelingsbedrijven.



Locaties zaadveredelingsbedrijven

Regionale waterkeringen (artikel 30, artikel 6.72 Omgevingsverordening)
Langs de Herenweg, Kudelstaartseweg en Bachlaan is een regionale waterkering gelegen. Deze waterkering is op de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen waaraan regels verbonden zijn.

6.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Zie voor de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie paragraaf 7.4.2.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

Het actuele ruimtelijke beleid van de gemeente is neergelegd in de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 26 november 2009. De Gebiedsvisie heeft de status van structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Ingevolge de gebiedsvisie dient het ruimtelijke beleid van de gemeente gericht te zijn op een duurzame en kwalitatief sterke ontwikkeling van economie, wonen en recreatie met als voorwaarde het behoud van de leefbaarheid, het dorpse karakter, de bereikbaarheid en het op peil brengen en houden van voorzieningen. De aandacht dient verlegd te worden van uitbreiding naar verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Functies of ontwikkelingen die dit frustreren moeten worden tegengegaan.

Uit de gebiedsvisie volgt voor het plangebied Kudelstaart een aantal thema's die in het kader van de kwaliteit van de leefomgeving aandacht behoeven:

Ruimtelijk karakter
Voor Aalsmeer zijn er goede mogelijkheden in een ontwikkelingsrichting die uitgaat van het besef dat de gemeente Aalsmeer over unieke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten beschikt. De ruimtelijke structuren zoals de Westeinderplassen, de Bovenlanden, de historische dorpskernen en de lintstructuren, vertellen gezamenlijk het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van de gemeente. Ten aanzien van het

ruimtelijk karakter wordt er voor gekozen het accent te leggen op het behoud en versterken van het dorpse karakter. Dit karakter wordt voor Kudelstaart bepaald door haar historische dorpskern en in de lintstructuur van de Hoofdweg, Mijnsherenweg, Kudelstaartseweg en Herenweg.

De dorpskern Kudelstaart ligt ten zuiden van de Kudelstaartseweg, tussen de Herenweg en de Madame Curiestraat. De kenmerkende bebouwing voor Kudelstaart is individuele en afwisselende bebouwing, afwisselend in 1 of 2 bouwlagen met kap. Karakteristieke elementen zijn doorzichten naar het water en de kerk. Daarnaast is het van belang de lintstructuren met kleinschalige bebouwingspatronen te waarborgen waarbij een afwisseling tussen openheid en dichtheid behouden dient te blijven.
Gestapeld bouwen kan een inspirerende invulling geven aan herstructurerings- en transformatielocaties. Het kan plekken markeren waar wonen en werken samenkomen (kruispunten en belangrijke assen) en het kan bovendien bijdragen aan het creëren van aantrekkelijke woonmilieus (zoals hoogbouw in een groen-blauwe setting).
Als gestapeld bouwen wordt toegepast, zal deze op een goede manier stedenbouwkundig worden ingepast in de omgeving en het landschap. Concrete zoekgebieden zijn bijvoorbeeld de Stommeer en de te ontwikkelen groen-rode locaties aan de Legmeerdijk (Machineweg/Hornweg, Aalsmeerderweg/Legmeerdijk en Kudelstaart Herenweg/ Bilderdammerweg).

Groen en water
De gebiedsvisie richt zich op het creëren van een duidelijke hoofdstructuur en het verkrijgen van meer kwaliteit op het gebied van groen en water op wijkniveau. Door de schaarse ruimte zijn de mogelijkheden daarvoor echter beperkt en is daarom maatwerk gewenst.

Behoud en herstel van bestaande structurele water- en groenelementen zijn daarom belangrijke doelen in de gebiedsvisie. Deze doelen kunnen op hoofdlijn worden bereikt door op gemeenteniveau:
- de Westeinderplassen en Bovenlanden aan te wijzen als structuurdragers van het groen-blauw netwerk;
- de gebieden die deel uitmaken van het Groene Hart en de sloopzone (veiligheidscontour Schiphol) aan te wijzen als kansrijke zoeklocaties voor verdere structuurversterking van groen en water;
- de parken als de groene parels van Aalsmeer te beschouwen.

En op wijkniveau:
- aandacht voor de aanwezigheid van groen en water in en nabij nieuwe en bestaande woongebieden.

Wonen
Op het gebied van wonen wil de gemeente de accenten verleggen en meer aandacht besteden aan de kwaliteit van de woonomgeving. Maar tegelijkertijd wil Aalsmeer ook het woningaanbod op peil houden en in de toekomst geschikte woningen kunnen blijven aanbieden, passend bij de vraag en het karakter van Aalsmeer.
De volgende aspecten zijn daarbij van belang: meer differentiatie in het woningbouwprogramma, aandacht voor de woonomgeving, duurzaam bouwen en duurzame energie, herstructurering en het op peil houden van het woningaanbod.

Voor Kudelstaart zijn de volgende doelen van toepassing:
- ruimte voor goedkopere en kleinere woningen voor de doelgroepen één en tweepersoonshuishoudens, gelijkvloerse woningen en levensloopbestendige woningen, moet zoveel mogelijk in bestaand dorpsgebied worden gezocht en door middel van herontwikkeling of herstructurering worden gerealiseerd;

- de ruimte voor wonen en zorg wordt vooral gezocht in of in directe nabijheid van de woonzorgzones in de kernen Aalsmeer dorp, Nieuw Oosteinde en Kudelstaart;
- het gebied tussen de Bilderdammerweg en de Herenweg (Westeinderhage) is het uitleggebied voor nieuwbouw. Hierbij kan maximaal invulling worden gegeven aan de juiste doelgroepen en kan bijzonder aandacht worden besteed aan groen en water in de wijk.

Bedrijvigheid
Aalsmeer wil de groei van de economie accommoderen door het Greenportbeleid uit te voeren en overige economie, toerisme en recreatie te bevorderen.
Glastuinbouwbedrijven met perspectief worden op de daarvoor aangewezen terreinen (Kudelstaart en Schinkelpolder) gevestigd. Buiten deze terreinen is in de gemeente geen plaats meer voor nieuwvestiging of verplaatsing van grootschalige glastuinbouw. Groei van grootschalige bedrijvigheid in de linten dient tegen te worden gegaan. Actieve uitplaatsingen zullen niet worden ondernomen. In de linten dient ontvlechting van wonen en bedrijvigheid plaats te vinden. Het gaat hier in eerste instantie om lokale bedrijven die vanwege de aard en schaal op de huidige locatie klem zitten.

In de linten met diepe achtererven is in de loop der tijd bedrijfsbebouwing in diverse maatvoeringen en vormgeving gerealiseerd. Dit heeft niet in alle gevallen bijgedragen aan een hoge beeldkwaliteit. Grootschalige (bedrijfs)bebouwing doet afbreuk aan het rechtlijnige karakter van de landschapslijnen en aan de oorspronkelijke lintstructuur. Het is niet reëel te veronderstellen dat dergelijke ontwikkelingen kunnen worden teruggedraaid. Uitgangspunt is dat verdergaande grootschalige ontwikkelingen zoveel mogelijk moeten worden beperkt en nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Oplossingsrichtingen hierbij zijn het zoeken naar nieuwe locaties voor bedrijven die op de huidige plek 'op slot' zitten. Bij nieuwe initiatieven (sloop-herbouw of kleinschalige uitbreiding) vormen de verhouding met de maatvoering van de woningen, het lijnvormig karakter van de linten en de haakse landschappelijke structuren en eventuele doorzichten naar het achterliggende polderlandschap een belangrijke elementen in het afwegingskader. Er zal moeten worden gezorgd voor afscherming van de woonlinten door een groenzone tussen het woonlint en de bedrijvigheid te plaatsen.

Detailhandel
De detailhandel in Aalsmeer heeft en houdt een lokale functie. de groei van de detailhandel volgend op de bevolkingsgroei wordt gestimuleerd en gefaciliteerd. Groei van detailhandel vindt enkel plaats om de bestaande detailhandelskernen (Aalsmeer Centrum, Ophelialaan, Kudelstaart en Nieuw-Oosteinde).

Het perspectief voor de detailhandel in Aalsmeer is in belangrijke mate gebaseerd op het bedienen van de eigen inwoners. Daarnaast zet de gemeente in op een groei van recreatie e toerisme, waarbij ook de winkelcentra zullen profiteren. In Aalsmeer wordt onderscheid gemaakt in een hoofdwinkelcentrum (Aalsmeer Dorp), boodschappencentra (Nieuw Oosteinde, Ophelialaan en Kudelstaart) en perifere detailhandel (Hornmeer). Bij deze indeling wordt aangesloten bij de bestaande winkelstructuur en wordt verdere spreiding van winkelvestigingen in bijvoorbeeld linten tegengegaan. De inzet daarbij is om de bestaande vestigingen in of achter de linten geen uitbreiding meer te bieden.

Recreatie en toerisme
De ontwikkeling van recreatie en toerisme wordt bevorderd. De nadruk zal liggen op de kwaliteit van het toeristisch-recreatieve product en niet op het aantrekken van grote hoeveelheden toeristen (over water). Aalsmeer kiest voor een tweeledige ontwikkeling. Enerzijds heeft Aalsmeer een internationale uitstraling op het gebied van bloemen. Anderzijds heeft Aalsmeer een meer authentiek dorps karakter, waarbij de kleinschaligheid juist de charme is.

In algemeenheid wordt het verbeteren van de vaar-, fiets- en wandelroutes aanbevolen. Daarnaast is er behoefte aan extra hotelbedden ten behoeve van een langer verblijf van gasten. Ook kan worden gedacht aan het vergroten van de mogelijkheden voor bed en breakfast accommodaties.

Maatschappelijke voorzieningen
Aalsmeer streeft naar een optimaal voorzieningenniveau op het gebied van zorg, welzijn, onderwijs, kinderopvang, sport cultuur en vrije tijd. Aalsmeer wil vooral werken aan de juiste voorziening op de juiste plaats, en de aantrekkelijkheid en bereikbaarheid van de verschillende verzorgingsgebieden (Aalsmeer, Oosteinde en Kudelstaart) en de maatschappelijke voorzieningen op deze centrale locaties concentreren.

Ten aanzien van zorg en welzijn wordt ingezet op multifunctionele accommodaties waarin een samenhangend geheel van zorg- en welzijnsvoorzieningen wordt gehuisvest voor de kernen Nieuw Oosteinde, Aalsmeer en Kudelstaart.

Ten aanzien van onderwijs en kinderopvang is het van belang de capaciteit van basisscholen op peil te houden. Daarnaast is voldoende kwalitatief goede voorzieningen voor buitenschoolse opvang en kinderopvang essentieel voor een goed werkende economie. De aanwezigheid van kwalitatief goede voorzieningen in de directe woonomgeving is belangrijk. De ruimte voor deze voorzieningen kan gezocht worden op locaties waar nu al basisscholen gevestigd zijn.

Op cultureel gebied en op het gebied van sport zijn in kwantitatief opzicht voldoende voorzieningen aanwezig. Belangrijk voor de toekomst is te streven naar een kwaliteitsverbetering en goede spreiding van accommodaties over de kernen.

Bereikbaarheid en infrastructuur
Het evenwicht tussen de groei van de woningbouw, bedrijvigheid en recreatie en de capaciteit van het wegennetwerk ontbreekt. Aalsmeer ziet het als een noodzaak om het evenwicht te herstellen en de wegenstructuur van Aalsmeer te optimaliseren. Ook zijn ingrepen in het lokale wegennet noodzakelijk, om de bereikbaarheid van wijken en de verkeersveiligheid te kunnen verbeteren. Een verdere druk op de linten kan indirect worden voorkomen, door in de linten geen (nieuwe) grootschalige, verkeersaantrekkende functies toe te staan.

Groen-rode identiteit Oosteinde en Kudelstaart
In de Gebiedsvisie is voor de vijf meest belangrijke ontwikkelingsgebieden een nadere uitwerking gemaakt. Kudelstaart valt binnen het ontwikkelingsgebied 'Groen-rode identiteit Oosteinde en Kudelstaart'.



Groen-rode identiteit Kudelstaart Zuid

Het driehoekige gebied ten zuiden van Kudelstaart is één van de weinige plekken waar nog geen bebouwing heeft plaatsgevonden of waar specifieke plannen voor zijn gemaakt. Het is daarmee één van de gebieden langs de zuidrand van de gemeente waar de identiteit nog blanco is en in het kader van deze gebiedsvisie moet worden bepaald. Voor het bepalen hiervan wordt uitgegaan van de gebiedseigen kwaliteiten: de ligging in de directe nabijheid van de Westeinderplassen, het overgangsgebied van bebouwd naar open agrarisch gebied, de ligging binnen geluidscontouren van Schiphol. Het gebied ligt tegen de grens met twee buurgemeenten: Uithoorn en Kaag en Braassem. Vanuit deze optiek leent het gebruik van dit gebied zich het beste voor een overwegend groene invulling, gecombineerd met een licht toeristisch-recreatief gebruik.

Gedacht kan worden aan mogelijkheden voor kleinschalige verblijfsrecreatie en het uitzetten van aantrekkelijke fiets-/wandelroutes richting het Groene Hart. Mogelijk vindt de Drechtdoorsteek zijn weg in de Vriesekoopsepolder (Provincie Zuid-Holland). Dit wordt vanuit deze visie van harte ondersteund.

De doorsteek is een belangrijke stap in de ambitie om meer watersportrecreanten naar de Westeinderplassen en Aalsmeer Dorp te trekken. Met de doorsteek wordt een kansrijke verbinding in het Toervaartnet gerealiseerd en worden problemen bij de Leimuiderbrug verminderd. Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn daarbij de volgende randvoorwaarden van belang:

- De doorsteek dient een belangrijke drager te zijn voor groen-blauwe ontwikkelingen, deels gecombineerd met een toeristisch-recreatief gebruik. Gedacht kan worden aan mogelijkheden voor kleinschalige verblijfsrecreatie en het uitzetten van aantrekkelijke fiets-/wandelroutes richting het Groene Hart;
- Het toevoegen van een waterverbinding leidt tot extra barrières in de bestaande wegeninfrastructuur (Herenweg en Hoofdweg). Hier dienen veilige en duurzame oplossingen voor gevonden te worden

Uitvoeringsparagraaf Gebiedsvisie

Op 18 december 2014 heeft de gemeenteraad de uitvoeringsparagraaf met uitvoeringsagenda van de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 vastgesteld. Hierin worden

verschillende strategische beleidsvoornemens uitgewerkt in concrete acties. Aangegeven wordt hoe deze activiteiten financieel gedekt worden en op welke termijn deze worden gerealiseerd. De activiteiten en maatregelen worden uitgesplitst in doe-, denk- en droomplannen. Doeplannen kenmerken zich door een hoogste prioriteit waarmee met beperkte middelen snel resultaat kan worden geboekt. Hiermee kan direct aan de slag worden gegaan. Denkplannen hebben ook een hoge prioriteit maar vragen meer onderzoek. Hier dienen vooral kansen benut te worden zodra ze zich voordoen. Tot slot dragen de droomplannen bij aan de ontwikkeling van Aalsmeer maar zijn deze niet op korte termijn realiseerbaar. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Het plan frustreert de realisatie van de ambities niet.

Uit de uitvoeringsagenda vloeien verschillende voor het plangebied relevante beleidsacties. Deze zijn recent uitgevoerd/vastgesteld of zullen de komende jaren worden opgepakt. Dit betreft bijvoorbeeld de realisatie van een horecagelegenheid op de kruising Kudelstaartseweg/ Robend. Deze is gerealiseerd en de herinrichting van het fietspad langs de Hoofdweg welke in 2014 is uitgevoerd.
In de uitvoeringsparagraaf van de gebiedsvisie is ten aanzien van de groen-rode identiteit van Kudelstaart zuid aangegeven dat vast is komen te staan dat in dit gebied geen nieuwe initiatieven worden uitgevoerd. De agrarische doelstelling blijft gehandhaafd, het sportgebied wordt eventueel geïntensiveerd en woningbouw wordt pas na 2020 voorzien.

6.4.2 Aalsmeers Verkeer- en vervoerplan

Voor de bereikbaarheid van Aalsmeer is de aanleg van de 'omgelegde N201' van cruciaal belang. De omlegging van de N201 leidt tot een gehele nieuwe verkeersstructuur in Aalsmeer. Voor de toekomst is de opgave de gemeente bereikbaar te houden en tegelijkertijd de woonkernen te ontlasten. In het eind 2009 vastgestelde Aalsmeers verkeer- en vervoerplan (AVVP) zijn drie doelstellingen vastgelegd:

- het verbeteren van de regionale en lokale bereikbaarheid met alle vervoerswijzen;
- zorgen voor een verkeersveilige leefomgeving;
- zorgen voor een leefbaar verblijfsklimaat.

In de AVVP zijn diverse wensbeelden opgenomen voor de wegcategorisering binnen Aalsmeer. In het AVVP is per kern ingegaan op de gemaakte afwegingen voor de verkeerssituatie. De belangrijkste discussiepunten in Kudelstaart hebben betrekking op de Kudelstaartseweg, Hoofdweg, de Mijnsherenweg en de Bilderdammerweg. Het gaat hierbij vooral om de verkeersveiligheid. De belangrijkste keuzes die betrekking hebben op Kudelstaart vinden plaats op de Kudelstaartseweg en de Mijnsherenweg. De variaties in snelheid laten een verschuiving van intensiteit zien tussen beide wegen.

In het AVVP is ook gekeken naar routes voor goederenvervoer. Uitgangspunt is dat de werkgebieden en bedrijventerreinen goed toegankelijk moeten zijn voor vrachtverkeer zonder dat sprake is van overlast in woon- en werkgebieden. De wegen voor goederenvervoer moeten voldoende breed zijn en er geldt in principe een maximum snelheid van 50 km/uur. Ten aanzien van het goederenvervoer is het wensbeeld dat deze over de Hoofdweg en Mijnsherenweg rijdt en daarmee Kudelstaart bediend.

Ten aanzien van het fietsverkeer moet deze op korte afstanden (< 7,5 kilometer) een serieus alternatief vormen voor de interne autoverplaatsingen. Aalsmeer moet daarom een herkenbare fietsinfrastructuur krijgen, waarbij - naast veiligheid - comfort en snelheid uitgangspunten zijn. Dit betekent naast directe en veilige routes ook goede en voldoende stallingvoorzieningen bij de belangrijkste (publiekstrekkende) bestemmingen. De nadruk in het fietsbeleid ligt op verbeteren van utilitaire verbindingen. De aanleg van ontbrekende schakels in de regionale en lokale hoofdroutes heeft de hoogste prioriteit, omdat hiervan het meeste effect wordt verwacht.

Het beleid van de gemeente Aalsmeer is erop gericht om in nieuwe woon- en werkgebieden voldoende parkeerplaatsen aan te leggen (conform de parkeernota van Aalsmeer). Voor de bestaande wijken geldt dat het uitbreiden van parkeerruimte vaak moeilijk is te realiseren vanwege de beschikbare ruimte. Als richtlijn voor een acceptabele loopafstand tussen parkeerplaats en de woning wordt maximaal 100 meter gehanteerd. Het parkeren op bedrijventerreinen van bedrijfswagens en personenauto's moet in principe op eigen terrein van de bedrijven gebeuren.

6.4.3 Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016

Eind 2012 heeft het CROW (Landelijk kenniscentrum voor verkeer en vervoer) nieuwe parkeerkencijfers gepubliceerd. De 'oude' cijfers dateren van 2004 en dienden als basis voor de parkeernormen zoals vastgesteld in het Aalsmeer Verkeer- en Vervoerplan (AVVP). In het AVVP zijn echter alleen normen opgenomen voor de categorie 'wonen'.

De aanleiding voor deze Nota Parkeernormen Aalsmeer is als volgt:
- Naast de normen voor de categorie wonen zijn er nog geen parkeernormen vastgesteld voor Aalsmeer en Kudelstaart;
- De parkeernormen uit 2004 en uit het AVVP zijn niet meer actueel;
- De nieuwe kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op de meest actuele en recente ervaringscijfers;
- Parkeernormen moeten vanaf 2018 zijn opgenomen in bestemmingsplannen. Door in toekomstige bestemmingsplannen via de regels een verwijzing op te nemen naar deze Nota Parkeernormen inclusief toepassingsregels wordt aan deze verplichting voldaan en geldt voor iedereen een eenduidig kader.

Het vaststellen van parkeernormen en toepassingsregels is om diverse redenen belangrijk en nuttig. Door het parkeren nadrukkelijk te toetsen en de juiste parkeernorm zo vroeg mogelijk in een planproces te bepalen wordt parkeeroverlast voorkomen en wordt de verkeersveiligheid verbeterd. Indien een ontwikkelaar namelijk te weinig parkeerplaatsen realiseert op eigen terrein, gaan er ook mensen in de omgeving parkeren met mogelijk parkeeroverlast en verkeersonveilige situaties tot gevolg.

Voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars is met deze nota duidelijk welke normen gehanteerd worden bij een aanvraag. Bovendien bevat de nota duidelijke toepassingsregels om uit te leggen hoe de parkeernormen gehanteerd moeten worden. Hierdoor zorgen we er als gemeente voor dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en dat mogelijk verwachte parkeerproblemen vanaf het begin van het planproces worden voorkomen.

6.4.4 Horecabeleid Aalsmeer 2016-2020

Horeca vormt één van de belangrijke pijlers voor de Aalsmeerse economie en voor recreatie en toerisme. Zo zorgt horeca voor meer bestedingen, werkgelegenheid en een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Ook zorgt een goed horeca-aanbod ervoor dat bezoekers, van regiobewoners tot buitenlandse toeristen, langer in Aalsmeer verblijven en dat zij hun bezoek positiever waarderen. Een goed horeca-aanbod bevordert het floreren van andere sectoren, zoals detailhandel en de watersportsector. Kortom, horeca maakt Aalsmeer aantrekkelijker voor bewoners en bezoekers en draagt bij aan de Aalsmeerse economie. De horeca in Aalsmeer is voornamelijk in het centrum en in de waterrijke gebieden gevestigd. Ook kent Aalsmeer een bloeiend verenigingsleven waarin horeca een rol vervult.

Het horecabeleid, dat was opgesteld in 2005, was verouderd. In 2014 is het Aalsmeerse horecabeleid geëvalueerd. De aanbevelingen die uit de evaluatie naar voren zijn gekomen zijn uitgewerkt in deze geactualiseerde horecanota. Ook zet het college in op deregulering en vermindering van administratieve lasten ten gunste van ondernemers.

Voor toerisme en recreatie in brede zin en voor de specifieke invulling door horeca in het bijzonder, is een aantal ontwikkelgebieden te onderscheiden. Voor deze gebieden worden suggesties en wensen genoemd met betrekking tot het toevoegen van recreatie en horeca. Voor Kudelstaart betreft dit het versterken van de verblijfsfunctie van het waterfront in Kudelstaart en het creëren van een Toeristisch Overstappunt bij de loswal (beide gelegen buiten het plangebied) en het exploiteren van een café in Kudelstaart (café Op de Hoek).

6.4.5 Woonvisie 2011-2020

Op 14 juli 2011 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Aalsmeer 2011-2020 vastgesteld. De woonvisie Aalsmeer verwoordt het woonbeleid van de gemeente voor de periode 2011-2020. Speerpunten zijn: het inspelen op woonwensen, een blijvende zorg voor betaalbaarheid, een voldoende aanbod in de sociale huur, een goede woonruimteverdeling, een goede bereikbaarheid van de koopsector, de beperking van de energielasten, meer kansen voor jongeren/starters op de woningmarkt, een zorgzame gemeente en een ombuiging van kwantiteit naar kwaliteit.

Het woonbeleid is vertaald in een woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma sluit aan bij de gewenste aandacht voor betaalbaarheid. Daarnaast wordt er gestreefd naar een grotere variatie van het woonaanbod. De gemeente zet in op variatie op kleine schaal. Dat sluit aan bij de dorpse sfeer en voorkomt het gevoel in een grootschalige nieuwbouwwijk te wonen.

Begin 2014 is er een herijking van dit woonbeleid geweest. De conclusie uit deze herijking was dat de doelstellingen uit de Aalsmeerse Woonvisie nog steeds van kracht was, maar dat er in de uitvoering een aantal aanpassingen noodzakelijk was. Dit is vastgelegd in de 'Actualisatie uitvoeringsprogramma Woonvisie Aalsmeer 2014'. Als gevolg van veranderende marktomstandigheden, veranderde wetgeving (Woningwet en Huisvestingswet 2015) is er behoefte aan een actueel uitvoeringsprogramma. De Woonagenda voorziet in deze behoefte.

Het onderhavige bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Dit betekent dat het gebied na vaststelling van het bestemmingsplan er niet wezenlijk anders uit komt te zien hetgeen aansluit bij het streven van de Woonvisie naar kwaliteit en een dorpse sfeer.

Arbeidsmigranten is in Aalsmeer een specifieke doelgroep waarvoor een grote vraag naar kwalitatieve en betaalbare woonruimte is. Specifiek hiervoor heeft de gemeenteraad een kadernota vastgesteld.

6.4.6 Kadernota huisvesting arbeidsmigranten 2018

Op 13 december 2018 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer de "Kadernota huisvesting arbeidsmigranten 2018" (hierna Kadernota) vastgesteld. Deze Kadernota stelt de uitgangspunten vast voor een integraal beleidskader (kleinschalige) huisvesting voor arbeidsmigranten en geeft een uitwerking voor een realistisch beheer voor dit beleidskader. Deze Kadernota vervangt de Kadernota "Ruimte voor huisvesting arbeidsmigranten" welke op 14 maart 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 2 oktober 2014 door de gemeenteraad op bepaalde punten is verduidelijkt en gewijzigd.

Uit evaluatie blijkt dat het systeem zoals dat in 2013 is ingevoerd werkt. Het toezicht is uitgevoerd conform het handhavingsbeleid en de op basis daarvan vastgestelde uitvoeringsprogramma's. In het algemeen is de naleving goed. Dat komt doordat veel voorzieningen worden beheerd door professionele huisvesters die aangesloten zijn bij het keurmerk voor de huisvesting van arbeidsmigranten (SNF-keurmerk). Bij overtredingen is conform het handhavingsbeleid handhavend opgetreden.

Wel zijn er locaties in de gemeente waarbij een clustering van voorzieningen is ontstaan. Ruimtelijk gezien, vooral vanuit het oogpunt van een goede leefomgeving, is dit een ongewenste ontwikkeling.

Voldoende huisvesting is afhankelijk van de ruimte die daarvoor beschikbaar is. Ten aanzien van een goede huisvesting heeft de gemeente hier een primaire rol in. Dit houdt in dat de gemeente aangeeft waar bepaalde vormen van huisvesting van arbeidsmigranten plaats mogen vinden en onder welke voorwaarden. Dit voorziet in de behoefte van duidelijkheid voor huisvesters, werkgevers, werknemers en omwonenden. Hierbij spelen niet alleen de kwaliteit en veiligheid van de huisvesting voor arbeidsmigranten zelf een rol, maar eveneens de invloed op de woonomgeving en het woongenot van de omwonenden.

In de Kadernota heeft de gemeente aangegeven waar binnen haar grenzen kwalitatieve huisvesting voor arbeidsmigranten mogelijk is. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen kamergewijs langdurig verblijf in woonwijken en tijdelijk verblijf (logies) op bedrijventerreinen.

De gemeentelijke bestemmingsplannen vormen het primaire kader voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente kan met een bestemmingsplan regelen waar ze verschillende woonvormen zoals het huisvesten van arbeidsmigranten, wel en niet willen toestaan.

De gehanteerde beleidslijn, ook doorgevoerd in de meest recent vastgestelde bestemmingsplannen, is dat een woning niet alleen door één huishouden behoeft te worden bewoond. Ook een huishouden plus maximaal drie overige bewoners wordt als passend binnen de woonfunctie gezien. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de regelgeving uit het Bouwbesluit waar onderscheid wordt gemaakt tussen de 'gewone woonfunctie' en de 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur'. Onder een 'gewone woonfunctie' wordt verstaan:
1. huisvesting van één huishouden;
2. huisvesting van één huishouden + 3 mensen zonder onderlinge band;
3. huisvesting van 4 mensen zonder onderlinge band.

In de planregels is deze definitie van 'wonen/ woning' vastgelegd. Indien niet aan de voorwaarden zoals gesteld in het bestemmingsplan wordt voldaan dient een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te worden aangevraagd. Deze wordt getoetst aan de Kadernota.

Voor huisvesting van arbeidsmigranten in woonwijken zijn in de Kadernota de volgende voorwaarden opgenomen:
- er is sprake van kamergewijs, langdurig verblijf gerelateerd aan wonen (geen shortstay of logies);
- het dient te gaan om bedrijfsmatige huisvesting;
- het is enkel toegestaan in legale in het bestemmingsplan als zodanig bestemde woningen;
- er zijn maximaal 6 personen per woning toegestaan in de woonkernen en maximaal 8 personen per woning in de woonlinten zoals omschreven in het Lintenbeleid;

- een nieuwe omgevingsvergunningplichtige voorziening voor kamergewijs gebruik voldoet aan een afstandscriterium. Namelijk: een omgevingsvergunningplichtige voorziening voor kamergewijs gebruik ligt niet in een straal van 100 meter van een al bestaande voorziening voor kamergewijs gebruik waarvoor al een omgevingsvergunning is verleend, gemeten vanuit het midden van de voorgevel;
- op grond van het Bouwbesluit dient er sprake te zijn van minimaal 12 m2 gebruiksoppervlakte per persoon;
- er dient voldoende parkeergelegenheid in de nabije omgeving of op het eigen perceel te zijn (conform vastgesteld gemeentelijk parkeerbeleid);
- inschrijving van de bewoners in de basisregistratie personen is verplicht;
- de huisvesting van arbeidsmigranten dient te voldoen aan de huisvestingsnormen van de Stichting Normering Flexwonen;
- de huisvester van de arbeidsmigranten is geregistreerd bij de Stichting Normering Flexwonen.

De huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan in:
- woningen bestemd voor mantelzorg;
- woningen bestemd voor bijzondere woonvormen;
- bedrijfswoningen;
- woningen bestemd voor woonvormen die op basis van de overgangsbepalingen uit het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan;
- woonarken;
- de huisvesting van arbeidsmigranten in woningen is niet toegestaan binnen LIB zone 3.

6.4.7 Detailhandelsnota

Gemeente Aalsmeer heeft op 2 november 2017 de detailhandelsnota Aalsmeer vastgesteld. Deze borduurt voort op de detailhandelstructuurvisie uit 2008. Het Aalsmeerse winkelaanbod is in de onderlinge samenhang bekeken. De Detailhandelsnota verschaft duidelijkheid over de gewenste ontwikkelingsrichting voor de detailhandel en een toetsingskader bij nieuwe initiatieven. Ook is de nota bedoeld om marktpartijen te prikkelen om in te spelen op de kansen die de Aalsmeerse markt hen biedt. Het beleid is in samenspraak met de winkeliersverenigingen en Ondernemend Aalsmeer uitgewerkt en is voor besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

De gemeente Aalsmeer is een solide marktgebied. De gemeente zal de komende jaren verder groeien en het inkomensniveau ligt relatief hoog. De gemeente wordt bovendien omgeven door grote bevolkingsconcentraties en heeft op het gebied van recreatie en toerisme veel te bieden. Toch is de winkelstructuur kwetsbaar. Met name de positie van het centrumgebied kan worden versterkt. De visie die onderliggend is aan het detailhandelsbeleid voor de gemeente luidt daarom als volgt:
- Versterk het aanbod in het centrumgebied;
- Behoud de wijkverzorgende functie van de drie wijk- en dorpscentra;
- Cluster het grootschalig winkelaanbod;
- Bouw het verspreid regulier winkelaanbod af.

Het centrumgebied van Kudelstaart is compact en compleet en bedient de kern in de behoefte aan dagelijkse aankopen. In het bestemmingsplan wordt detailhandel in het centrum van Kudelstaart mogelijk gemaakt.

6.4.8 Standplaatsen- en ventbeleid 2011

Het standplaatsen- en ventbeleid is in werking getreden op 19 oktober 2012. Om de gang van zaken rondom standplaats- en ventvergunningen voor zowel de

standplaatshouders, de venters, de gemeente en de omgeving voldoende op elkaar af stemmen, is er voor gekozen om het standplaats- en ventbeleid 2011 tot stand te brengen.
De primaire doelstellingen van dit beleid zijn:

- Het actualiseren van beleid ten aanzien van standplaats- en ventvergunningen;
- Duidelijkheid scheppen voor iedereen die van doen heeft met standplaatsen en venters (gemeente, burgers en ondernemers);
- Het verbeteren van dienstverlening en advisering op het gebied van regelgeving en vergunningverlening;
- Een consequente handhaving van regelgeving en beleid ten aanzien van standplaats en ventvergunningen.
- Een vergunning voor het innemen van een standplaats kan geweigerd worden vanwege strijd met het geldend bestemmingsplan.

Daar waar aanwezig en toegestaan volgens dit beleid in Kudelstaart wordt ambulante detailhandel in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

6.4.9 Het Lintenbeleid

Het doel van de op 22 december 2011 vastgestelde beleidsnota "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van Aalsmeer" is om te komen tot een helder toetsingskader voor het beoordelen van ontwikkelen in woonlinten. Inzet van het beleid is om bestaande lintenstructuur te behouden en te versterken. De linten van Aalsmeer hebben van oorsprong een hoge landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteit.
Op grond van de beleidsnota worden de Kudelstaartseweg en de Herenweg gerekend tot de historische linten en de Mijnsherenweg en Hoofdweg tot de planmatig aangelegde linten. Om de lintenstructuur te beschermen zijn in het lintenbeleid verschillende ruimtelijke en architectonische uitgangspunten geformuleerd, waarmee bij ontwikkelingen in de linten rekening gehouden dient te worden. Naast algemene ruimtelijke voorwaarden die aan ontwikkelingen binnen worden gesteld, gelden voor de verschillende linten tevens specifieke voorwaarden afgestemd op het oorspronkelijke kenmerkende karakter van het betreffende lint.

Op 31 oktober 2013 heeft de gemeenteraad het Lintenbeleid 1e herziening vastgesteld. In dit beleidsdocument zijn de linten van Aalsmeer beschreven en is aangegeven onder welke ruimtelijke randvoorwaarden het toevoegen van een woning is toegestaan. Bovendien zijn stedenbouwkundige - en architectonische uitgangspunten opgenomen waaraan het bouwen van een woning in de linten van Aalsmeer moet voldoen.

Lintenbeleid tweede herziening
Op 18 juni 2020 is het Lintenbeleid tweede herziening vastgesteld. Behoefte was aan het aanscherpen en actualiseren van dit beleid op onderdelen. Dit heeft onder andere te maken met de gewijzigde wetgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen en ervaringen uit de praktijk. De gewijzigde inzichten van het Lintenbeleid tweede herziening zijn, voor zover relevant voor dit bestemmingsplan, overgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

6.4.10 Globale Cultuurhistorische Analyse, 'Gebroken landen, geheelde gronden'

De cultuurhistorische nota "Gebroken landen, geheelde gronden, Globale Cultuurhistorische analyse Gemeente Aalsmeer", zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 29 maart 2012 is, geeft inzicht in de ontstaansgeschiedenis van het landschap binnen de gemeente en de cultuurhistorische waarden die hieraan ontleend zijn.

Cultuurhistorie heeft betrekking op historische bouwkunde, archeologie en historische geografie. Het gaat daarbij om erfgoed in ruimtelijke zin, zoals toegepast binnen de ruimtelijke ordening in brede zin. De analyse richt zich daarom vooral op historisch geografische aspecten en op aspecten, criteria en samenhangen die een rol spelen bij gemeentelijke beschermde dorpsgezichten.

Voor nadere uitwerking van de cultuurhistorische analyse wordt verwezen naar paragraaf 7.4.2

6.4.11 Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer 2015-2025

De ruimtelijke visie is gericht op de ruimtelijke ontwikkeling van de glastuinbouwproductiebedrijven in de Greenport Aalsmeer van 2015 tot 2025.

De kern van de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer 2015-2025 is als volgt geformuleerd:

1. De Greenport Aalsmeer wil inzetten op de kansen:
   a. Een regionale ruimtelijke strategie / visie om investeringen te sturen.
   b. Zorgen voor voldoende grootschalig kwalitatief goed en modern glasareaal.
   c. Ondernemers met niches / specialisaties ruimte geven. Deze versterken de handelsfunctie.
   d. Inzetten op duurzaamheid: CO2 en restwarmte gebruiken in kansrijke gebieden. Lagere energielasten zijn belangrijk voor de productie (groot deel van de uitgaven).

2. De Greenport Aalsmeer gaat samenwerken aan de opgave:
   a. Er is te veel (verouderd) glasareaal. Dat verouderde aanbod wil de Greenport Aalsmeer de komende tien jaar zoveel mogelijk transformeren.
   b. Eigenaren van verouderd glasareaal zijn de eerste probleemhouders. Afboekingen zullen noodzakelijk zijn. De samenwerkende partijen binnen de Greenport Aalsmeer spelen een faciliterende rol.
   c. Een regionale aanpak in de transformatie van verouderd glasareaal is van belang.
   d. Door de gerichte en flexibele inzet van een regionale instrumentenkoffer, benutten bedrijfsleven en overheid kansen om gedoseerd en gefaseerd verouderd glasareaal van de markt te halen.

In het plangebied Kudelstaart is aan de oostzijde een glastuinbouwconcentratiegebied gelegen. In deze visie is dit gebied in twee categorieën verdeeld: categorie 1 'bestaand modern grootschalig glastuinbouwgebied' (ten zuiden van de Mijnsherenweg) en categorie 4 'tuinbouwgebieden met maatwerkopgave' (ten noorden van de Mijnsherenweg).



Categorie 1: Bestaand modern grootschalig glastuinbouwgebied

Voor moderne glastuinbouw zijn kavelgrootte, een goede draagkrachtige bodem, infrastructuur en ontsluiting op het hoofdwegennet belangrijke randvoorwaarden. Om rendabele investeringen te kunnen doen in infrastructuur voor duurzaamheid is vaak schaalgrootte nodig. Deze gebieden hebben een minimale omvang van circa 100 hectare fysiek glas.
De oudere gebieden of deelgebieden in deze categorie hebben een opgave voor modernisering. De mate waarin dat moet gebeuren, loopt uiteen. Er is een beperkte hoeveelheid ontwikkelruimte in deze gebieden.

In de gebieden in categorie 1 wordt maximaal ingezet op het investeren in duurzaamheid en innovatie. Uit onderzoek blijkt dat er in deze gebieden kansen zijn voor collectieve duurzaamheid zoals CO2 aanvoer per buisleiding en de inzet van restwarmte. Om deze gebieden aantrekkelijker te maken, zullen de overheden modernisering van het teeltareaal hier als eerste faciliteren. De teelt in deze gebieden is primair met daarnaast ruimte voor glasgebonden veredeling. Voor veredelingslaboratoria en verwante bedrijfsgebonden logistieke en andere functies is ruimte. Handhaving van de bestemming is (zoals in elk glastuinbouwgebied) zeer belangrijk om het gebied als concentratiegebied te behouden.

In dit bestemmingsplan is de bestaande situatie en planologische regeling uit het bestemmingsplan Kudelstaart 2006 vastgelegd. Dit betreft de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw met de daarbij behorende regels.

Categorie 4: Tuinbouwgebieden met maatwerkopgave

Gezien de trends, de kwaliteit van het aanbod en het te veel aan (verouderd) teeltareaal in de regio, zijn deze gebieden minder kansrijk als vitaal teeltareaal in 2025. Er is veel variatie binnen deze categorie. Er zijn goede en kansrijke tuinbouwbedrijven gevestigd in deze gebieden, welke bijdragen aan de diversiteit van het aanbod van de Greenport Aalsmeer. In deze oudere teeltgebieden wordt teelt onder glas ook gecombineerd met opengrond sierteelt. Er zijn kansen voor extensievere en biologische teelten. Er zijn in deze categorie meer dan in andere categorieën bedrijven die geen opvolger hebben en is er veel verouderd glas. Voor de eventueel vrijkomende ruimte is het zoeken naar een combinatie met andere functies om daarmee de vitaliteit van het gebied te dienen. Indien financieel en ruimtelijk goed onderbouwde plannen voorliggen, kan regionaal worden afgesproken om planologische ruimte te bieden voor uitvoering. Hier draait het om regionale fasering en afstemming (en instrumentarium),

gecombineerd met lokaal maatwerk. Kansrijke lokale ontwikkelingen van goede bedrijven worden zeker niet tegengehouden. Bovenlokale overheidsinvesteringen in energie, grootschalige herstructurering of bereikbaarheid, ten behoeve van de glastuinbouw, liggen in deze gebieden niet voor de hand.

De gebieden die als categorie 4 zijn bestempeld, vormen samen circa 250 hectare bruto areaal, waarvan circa 90 hectare netto glasareaal. Deze gebieden kennen een lange glastuinbouwgeschiedenis. Vanwege verkaveling en weginfrastructuur en vaak matige bodemgesteldheid (veengrond) en ligging ten opzichte van burgerwoningen zijn deze gebieden minder geschikt voor modernisering en infrastructuur voor duurzaamheid van de glastuinbouw. Er zijn wel toekomst bestendige bedrijven met glas- en vollegronds teelt. Belangrijk is dat de sector (groepen ondernemers in een gemeente, LTO Noord en LTO Glaskracht) onderling en met de omgeving met goed afgestemde initiatieven komt. In overleg met andere partijen (ondernemers, banken, gemeente, provincie) wordt verkend welke ontwikkelingskansen er zijn voor andere functies (agrarisch, wonen, recreatie, natuur, zorg, anders). De overheden komen dan in een positie om de juiste plannen te kunnen faciliteren.

In dit bestemmingsplan is de bestaande situatie en planologische regeling uit het bestemmingsplan Kudelstaart 2006 vastgelegd. Dit betreft de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw met de daarbij behorende regels. Er zijn voor dit gebied nog geen concrete initiatieven en ontwikkelingen bekend, die er toe hebben geleid het bestemmingsplan aan te passen.

6.4.12 Evenementenbeleid Aalsmeer 2016

Het evenementenbeleid bestaat een bedrijfskader dat voor een langere periode door de gemeenteraad is vastgesteld en het uitvoeringskader dat gedelegeerd is aan de burgemeester respectievelijk het college van B&W. Door de knip te maken kunnen wijzigingen in de uitvoering van het evenementenbeleid sneller en flexibeler doorgevoerd worden.

Aalsmeer heeft een rijke evenemententraditie, die van grote waarde is voor de sociale samenhang onder de inwoners. Kenmerkend voor de evenementen in Aalsmeer is dat zij voor en door Aalsmeerders worden georganiseerd.

Met het nieuwe evenementenbeleid streeft de gemeente naar een optimale balans tussen enerzijds levendigheid en gezelligheid en anderzijds veiligheid en leefbaarheid. De gemeente zet daarbij in op maatregelen die de evenementenorganisatoren meer ondersteunen en stimuleren. Zo investeert de gemeente verder in het verbeteren van de relatie met de organisatoren door onder andere de functie van evenementencoördinator structureel te borgen.
Daarnaast wordt de vergunningaanvraag vereenvoudigd en gedigitaliseerd en vindt er een dereguleringsslag plaats. Onder voorwaarden kunnen sommige evenementen volstaan met een melding en sommige evenementen kunnen meerjarig vergund worden.
De gemeente heeft te maken met een nieuwe maatschappelijke context als gevolg van een aantal ernstige incidenten tijdens publieksevenementen. Veiligheid staat hoog op de agenda. Vooruitlopend op het landelijk handboek veiligheid bij evenementen gaat Aalsmeer evenementen breder beoordelen op basis van een risicoanalyse. De grootte van een evenement in relatie tot het aantal bezoekers is slechts één van de toetsingscriteria, daarnaast worden evenementen getoetst op het soort evenement, samenstelling bezoekers, activiteiten, locatie e.d. Op basis van een risicoscan worden evenementen geclassificeerd in reguliere-, aandachts- en risicovolle evenementen.

De gemeente moet steeds een uitgebalanceerde afweging kunnen maken tussen de voor- en nadelen van evenementen. Als uitgangspunt voor de beoordeling staat de locatie van het evenement centraal. De nota beschrijft in de locatieprofielen de bepalingen zoals het maximum aantal evenementdagen, eindtijden en geluidsnormen. Het aantal evenementen is nagenoeg gelijk gebleven aan de bestaande situatie. Voor wat betreft de geluidsnormen worden voortaan ook normen opgenomen voor de lage bastonen.

In Kudelstaart vinden verschillende evenementen plaats zoals de Feestweek Kudelstaart, Carnaval en de Sinterklaasintocht. Het aantal evenementen in Kudelstaart is gemaximeerd op 20 dagen per jaar. Voor speciale markten en braderieën geldt een maximum van 4 evenementdagen per jaar en er is 1 kermis toegestaan. Voor evenementen geldt op vrijdag en zaterdag en op feestdagen een eindtijd van 01.00 uur en van zondag tot en met donderdag een eindtijd van 23.00 uur. Voor evenementen met versterkte muziek geldt een geluidsontheffing van 75 dB(A) en 85 dB(C).

6.4.13 Groenvisie

Op 2 oktober 2014 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer de Groenvisie 'Groen en blauw voor jou' vastgesteld. De visie geeft inzicht in de koers voor beleid, inrichting en beheer van het groen voor heel Aalsmeer. Een doel van de groenvisie is het verbeteren van de ruimtelijke structuur door samenhang van groen en water te bevorderen.

Het plangebied is gelegen in het bebouwd gebied waar het groen de status 'bovenwijks groen' en 'wijkgroen' heeft gekregen. Het westelijk deel van het plangebied valt in het buitengebied en heeft de status 'akkerbouw gebied' gekregen. Het bovenwijks groen betreft onderdelen van de groenstructuur die een hoofdrol spelen in de structuur van het bebouwd gebied en beeldbepalend zijn voor Aalsmeer. Bovenwijks groen heeft een functie voor de gehele gemeente en soms zelfs daarbuiten. Het wijkgroen bevat onderdelen van de groenstructuur die beeldbepalend zijn voor het groene karakter van de wijken. Het wijkgroen is van belang voor de leefkwaliteit van de Aalsmeerse wijken. Belangrijk verschil met het bovenwijks groen is dat het wijkgroen meer integraal onderdeel uitmaakt van de afzonderlijke wijken. Akkerbouwgronden zijn zeer beperkt aanwezig. De akkerbouwgrond ten zuiden van Kudelstaart behoort tot de hoofdgroenstructuur vanwege het open karakter.

Een aantal parken in Aalsmeer heeft een bijzonder karakter en uitstraling waardoor ze zowel van (recreatieve) betekenis zijn voor de bewoners van Aalsmeer als voor bezoekers van Aalsmeer Het gaat hierbij om de het Hornmeerpark, het Seringenpark, Stokkeland, het Boomkwekerskerkhof en het park bij Kudelstaart. De wijkparken hebben een belangrijke recreatieve betekenis voor de omwonenden in de betreffende wijk. De begraafplaats bij de katholieke kerk Kudelstaart behoort tot de hoofdgroenstructuur vanwege de hier aanwezige beplanting en/of cultuurhistorische waarde.

De Aalsmeerse leefkwaliteit wordt versterkt door waardevol groen te behouden en de functionaliteit van het groen te versterken. Dit leidt ertoe dat Aalsmeer door bewoners en bezoekers als een waterrijke en groene, bloemrijke gemeente wordt ervaren.
Om deze functionaliteit te versterken staan twee doelen centraal :

1. het verbeteren van de ruimtelijke structuur door groene-blauwe samenhang aan te brengen en verbindingen te leggen;
2. het verbeteren van de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het groen en water voor omwonenden en recreanten.

In Aalsmeer kunnen vier verschillende typen woongebieden worden onderscheiden: het oude dorpscentrum, de klassieke uitbreidingen, de moderne uitbreidingen en de bebouwingslinten.
Binnen elk gebied zijn specifieke groenkwaliteiten te vinden. Het groenbeleid is erop gericht die specifieke kwaliteiten te versterken.

Kudelstaart behoort tot de moderne uitbreidingen en wordt gekenmerkt door een opzet met veel ruimte en rust. Bewoners beschikken veelal over voor- en achtertuinen. Het beeld van de wijk wordt bepaald door groen. Het groen in Kudelstaart wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en eentonigheid. Er is veelvuldig gebruik gemaakt van sierbeplantingen.
Voor de moderne uitbreidingen zijn er mogelijkheden de kwaliteiten van het groen te versterken. In de eerste plaats door versterking van de laanbeplanting. In de tweede plaats zijn er mogelijkheden de ruimtelijke kwaliteit te versterken door meer afwisseling aan te brengen in het groen.

Doelen:
- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de versterking van laanbeplanting
- Versterking van de belevingswaarde van het groen door meer afwisseling aan te brengen in het groen

6.4.14 Masterplan Herenweg 2011

In 2011 is een "Masterplan Herenweg" opgesteld. Dit masterplan is een visie op de (omgeving) van de Herenweg met een aantal doelen:
- Een ruimtelijke onderbouwing voor het toevoegen van individuele woningen in het bestaande lint met behoud van ruimtelijke kwaliteiten van de Herenweg;
- Een onderlegger voor het aanvragen van een ontheffing in het kader van het Luchthavenindelingbesluit;
- Een stedenbouwkundig toetsingskader voor nieuwbouwinitiatieven aan de Herenweg, inclusief "Nieuw Calslagen";
- Richting geven aan de ontwikkeling van groen, water en recreatie in de (omgeving) van de Herenweg.

Doorslaggevend voor de ruimtelijke kwaliteit van de Herenweg is de openheid en het zicht over de Westeinderplassen. De enscenering van deze doorzichten is van cruciaal belang. Nu al biedt de Herenweg panorama's aan de waterzijde bij de entree aan de oostzijde. Er is een reeks van drie 'vensters' over het water, met ter hoogte van de recreatieve kade het meest langgerekte panorama. Daarna ontbreekt het aan deze doorzichten – zogenaamde vista's – over het water. In dit plan worden tien nieuwe vista's in het vooruitzicht gesteld. Deze nieuwe doorzichten worden gepland bij nieuw te bouwen woningen.

Rondom Nieuw Calslagen wordt een ruimtelijk accent aan de Herenweg toegevoegd, met bijbehorende vista's over het water. Bij Nieuw Calslagen liggen mogelijkheden een publiek toegankelijke plek direct aan het water te creëren. In samenhang met het Rijksmonument begraafplaats Calslagen en een eventueel publieke functie voor het gemeentelijke monument Herenweg (83) kan dit een verrijking voor de verblijfskwaliteit van de Herenweg gaan vormen.

De voormalige, maar inmiddels verdwenen, boerderij tegenover de jachthaven is een geschikte plek voor nieuwe bebouwing aan de polderzijde van de Herenweg (naast 99). Hierbij kan een maatschappelijke en/of verblijfsrecreatieve functie worden overwogen. Deze plek kan in combinatie met het 'schapenweitje' ook een maatschappelijke en/of verblijfsrecreatieve functie krijgen.



Afbeelding visiekaart Masterplan Herenweg

HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT

7.1 M.e.r.-beoordeling

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang een volwaardige plaats in bepaalde plan- en besluitvormingsprocessen te geven. Enerzijds maakt het opstellen van een milieueffectrapport (MER) de initiatiefnemer bewust van de milieugevolgen en anderzijds kan de overheid diverse milieugevolgen in samenhang met elkaar en op een voor de burger transparante wijze bij de besluitvorming betrekken. De regelgeving met betrekking tot de milieueffectrapportage is verankerd in de Wet milieubeheer. Voor sommige plannen of activiteiten geldt direct de verplichting om een MER op te stellen, maar er zijn ook plannen waarvoor het bevoegd gezag moet beoordelen of zij het nodig vindt om ter voorbereiding van een besluit een MER te laten maken (m.e.r.-beoordeling). Ook kan er sprake zijn van een zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling. In het Besluit m.e.r. is opgenomen voor welke activiteiten de m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat. Het gaat dan met name om activiteiten die aanzienlijke nadelige effecten op het milieu kunnen hebben.

Voorliggend bestemmingsplan is op hoofdlijnen conserverend van aard waarin tevens een juridisch-planologisch kader is opgenomen voor reeds verleende vergunningen. In het bestemmingsplan worden geen stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor een m.e.r.(beoordelings)plicht geldt.

7.2 Bodem

7.2.1 Beleid en regelgeving

Het bodembeleid heeft tot doel een balans te vinden tussen bodemgebruik en bescherming van bodemfuncties. Met bescherming wordt bedoeld dat een bodemgebruik duurzaam, veilig en gezond is. Bescherming is niet alleen tegen verontreiniging gericht, maar in principe tegen elke aantasting die het gebruik benadeeld.

Het beleid voor bodembescherming kent drie sporen. Het eerste spoor bestaat uit het oplossen van de knelpunten die zijn ontstaan door historische verontreinigingen. Hiervoor is een programmatische aanpak opgesteld, die in de Wet bodembescherming is opgenomen. Het doel, om in 2015 geen locaties meer te hebben waar acute gezondheidsrisico's optreden, is in Aalsmeer bereikt.

Het 2e spoor richt zich op het voorkomen van nieuwe aantasting door het stellen van regels aan activiteiten in en op de bodem. De Wet Milieubeheer vormt hiervoor de basis. Ook het Besluit bodemkwaliteit is hier onderdeel van.

Het 3e en laatste spoor is het ruimtelijke spoor (Wro) dat tot doel heeft te komen tot een ‘goede ruimtelijke ordening'. Dit gebeurt door nieuwe gebruiksfuncties (bv. wonen) alleen te bestemmen op gronden met voldoende bodemkwaliteit. Bij bestaand bodemgebruik worden natuurlijk momenten aangegrepen om de bodemkwaliteit zo nodig te verbeteren. Als ijkpunt kunnen de bodemnormen uit de Regeling bodemkwaliteit worden toegepast.

In gebieden met intensief bodemgebruik is het niet altijd mogelijk om de juiste bodemkwaliteit tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten te bereiken. Het Besluit bodemkwaliteit (Bkk) biedt dan de mogelijkheid om op projectniveau af te wijken van de generieke normen, mits op gebiedsniveau de kwaliteit niet verminderd en dit beleid door lokaal bestuur wordt vastgesteld. In Aalsmeer is dit gebiedspecifiek beleid opgenomen in de Nota bodembeheer regio Amstelland-Meerlanden (2013).

De 3 sporen komen te zijner tijd samen in de Omgevingswet. De uitgangspunten van de Nota bodembeheer worden dan vertaald in de omgevingsvisie en respectievelijk omgevingsplannen.

Provinciale structuurvisie
In de geactualiseerde Structuurvisie Noord- Holland 2040 (sept. 2015) is er aandacht voor bodem onder het aspect milieukwaliteit. In de zogenaamde bodemvisie wordt via kaarten aandacht besteed aan elementen van duurzaam bodemgebruik

Provinciale milieuverordening
De provincie beschermt aardkundig interessante gebieden, 'aardkundige waarden', die iets vertellen over de manier waarop het landschap is ontstaan. In de provinciale milieuverordening zijn daarnaast grondwaterbeschermingsgebieden opgenomen en geluidscontouren van bedrijfsterreinen van regionaal belang.
In Kudelstaart bevinden zich geen aardkundige monumenten of bijzondere aardkundige beschermingsgebieden.

7.2.2 Relevantie plangebied

Bodemopbouw
Kudelstaart ligt volledig in de Zuider Legmeerpolder. Dit is een droogmakerij ingericht eind negentiende eeuw na de afronding van de vervening van de polders. De bodem ter plaatse van Kudelstaart bestaat grotendeels uit klei. Ten zuiden van de Kudelstaartseweg is er sprake van een veenbodem. Hier en daar is de klei zavelig en komen er zandbanen in voor.



Kaart bodemopbouw Kudelstaart

Bodemkwaliteit
Het plangebied kent twee hoofdfuncties: wonen respectievelijk agrarisch.
De gemiddelde bodemkwaliteit is op te maken uit de bodemkwaliteitskaart in de regionale Nota bodembeheer Amstelland 2013 (actualisatie voorzien 2019). Daaruit blijkt dat vrijwel geheel Kudelstaart de gemiddelde bodemkwaliteit in de klasse landbouw/natuur (specifiek) valt. Dit betekent dat de bodemkwaliteit aansluit bij de gebruiksfunctie.

Een uitzondering hierop is de (historische) lintbebouwing langs de Kudelstaartseweg en Herenweg, waar de gemiddelde bodemkwaliteit klasse Industrie betreft. Dat is te wijten

aan het langduriger en ouder gebruik van de bodem, waarbij het gebruikelijk was afvalstoffen (koolas, sintels, bouwpuin) n op eigen erf toe te passen. Klasse industrie leidt bij normaal gebruik niet tot risico's voor de gebruikers, maar en uitzondering moeten worden gemaakt voor jonge kinderen (0-6jr). Deze kinderen zijn ook gevoelig voor lood in gehalten die binnen de klasse industrie vallen. Bij onzekerheid is de meest doelmatig om eenvoudige gebruiksadviezen op te volgen.

Lokale afwijkingen
Hierboven is de gemiddelde bodemkwaliteit uiteengezet. Op perceelsniveau kunnen lokale afwijkingen optreden door activiteiten zoals ophogen, brandstofopslag of gebruik van bestrijdingsmiddelen. Daarom wordt bij aanvragen voor Omgevingsvergunningen per geval beoordeeld of een bodemonderzoek (en vervolgstappen) nodig zijn.

Uitvoerbaarheid
Dit bestemmingsplan betreft hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan. Binnen het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats die een dermate nieuw ruimtebeslag met zich meebrengen dat hiervoor bodemonderzoeken en/of saneringen noodzakelijk zijn.

7.3 Water

7.3.1 Beleid en regelgeving

Het doel van waterbeheer in Nederland bestaat van oudsher uit het beschermen tegen overstromingen en het ontwateren van laaggelegen gebieden. Door de klimaatverandering is nieuw beleid gemaakt voor deze taken van veiligheid en peilbeheer. Dit vereist mogelijk ruimte vanwege de versterking en verbreding van dijken en waterkerende werken of voor extra waterberging. Een ander doel betreft het zorgen voor schoon en gezond water. Voor schoon water is een goed functionerend watersysteem vereist met voldoende volume en doorstroming. Een ecologische oeverinrichting is wenselijk, maar legt beslag op de ruimte.

Grondwater wordt volop benut voor de productie van drinkwater. De laatste jaren ontwikkelt het grondwater zich tot een bron en/of opslagmedium voor warmte. Dit vormt een bijdrage aan de beperking van het gebruik van fossiele brandstoffen. Efficiëntie van benutting is een van de redenen voor ruimtelijke ordening van de ondergrond.

Kaderrichtlijn Water
De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan
Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009 – 2015. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming

tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Bestuursakkoord Water
Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:
- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen,
- werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie
Het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) is een landelijk, gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Het versnelt en intensiveert de aanpak van 4 thema's: wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen. Het is plan is landelijk gepresenteerd op Prinsjesdag 2017. Het DPRA legt de gemeenten direct op om in 2020 over vastgesteld beleid per gemeente te beschikken over de 4 thema's. In 2050 dienen alle Nederlandse gemeenten "klimaatrobuust" te zijn, d.w.z. alle maatregelen moeten dan zijn uitgevoerd. Het Deltaplan is het leidende plan voor gemeenten voor het opstellen en uitvoeren van klimaatadaptieve inrichting. De voornemens van dit plan worden in nauwe afstemming met waterschappen en andere overheden en met particuliere partijen en inwoners, door de gemeenten ten uitvoer gebracht. In Aalsmeer gebeurt dat met een actieplan klimaatadaptatie 2021-2026.

Provinciale Watervisie 2016-2021
De Provinciale Watervisie is van kracht sinds 23 december 2015 en geldt tot 2021. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en de acties tot 2021. De volgende doelen worden nagestreefd:
- waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- kader stellen voor regionale waterkeringen;
- beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
- waterrobuust inrichten bevorderen;
- bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater;
- Zorgen voor schoon en voldoende grondwater.

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling proactief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wro.

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht
Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het waterschap van Amstel, Gooi en Vecht.

Waterbeheerplan 2016-2021
Waterschap Amstel, Gooi en Vecht is de beheerder van de regionale wateren in een gebied van 700 km2, grofweg tussen Amsterdam en Utrecht. Het waterschap is een overheidsorganisatie, die zorgt voor veiligheid achter de dijken en voor voldoende en schoon oppervlaktewater. Elke zes jaar maakt het waterschap een waterbeheerplan, tegelijkertijd met (en afgestemd op) het Nationale Waterplan van het Rijk en de provinciale waterplannen. In dit Waterbeheerplan beschrijft het waterschap wensbeelden per thema voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2016-2021 en een aanpak op hoofdlijnen.

Uitgangspunten
- samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- een klimaatbestendig en waterrobuust gebied;
- steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit;
- afstemming over alle watertaken per stroomgebied;
- behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Beleidsregels Keur 2019
Sinds 1 november 2019 is een nieuwe Keur AGV 2019 van kracht die meer geënt is op de Omgevingswet en ruimte biedt aan maatwerk. De uitganspunten zijn grotendeels hetzelfde gebeleven als de Keur die op 1 november 2017 in werking is getreden. De Keur is een verordening met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:
- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als AGV daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. De Keur is te vinden op de website: www.agv.nl.

Watercompensatie
Bij beoogde ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met het beleid van het AGV. Een van de beleidsregels betreft het aanleggen van verhard oppervlak. Deze beleidsregels vormen het afwegingskader voor vergunningverlening: in dit geval voor Watervergunningen op het gebied van aanleggen van verhard oppervlak waardoor

hemelwater niet in de bodem kan infiltreren. Deze beleidsregels gelden voor situaties met aanleg van verhard oppervlak van meer dan 1.000 m^2. In de keur is bepaald, dat bij nieuwe bebouwing en aanleg van nieuwe verharding naast de bestaande wateroppervlakte extra open water zal worden toegevoegd ter grootte van 10% van die verharding. Dat houdt in dat bij iedere nieuwbouwontwikkeling voldoende oppervlaktewater gerealiseerd moet worden. Deze uitbreiding kan niet alleen in de openbare ruimte gezocht worden, maar zal bij voorkeur (in ieder geval gedeeltelijk) op eigen terrein opgelost moeten worden.

Klimaatadaptatie
Klimaatadaptieve maatregelen moeten bijdragen aan de lokale hydrologische optimalisatie van een plangebied. Minimaal moet rekening worden gehouden met het goed kunnen (blijven) verwerken van regenbuien van 70 mm per 1 m^2 in 1 uur om overlast te voorkomen. De maatregelen zijn er op gericht dat:
- Hemelwater zoveel mogelijk infiltreert in de grond, waardoor zowel wateroverlast als droogte worden tegengegaan (maximaal bufferen) en overbelasting van riolering wordt tegengegaan. Het effect op het verminderen van wateroverlast zal het sterkst zijn. Het toepassen van geschikte vormen van waterpasserende verhardingen hebben prioriteit.
- Extra bomen bijdragen aan vermindering van toenemende hittestress. Daarvoor kunnen ook geschikte vormen van groene gevels worden ingezet.
- De openbare riolering wordt geheel gescheiden uitgevoerd. Alle bebouwing levert gescheiden het afvalwater en het hemelwater aan.

Watergebiedsplan Westeramstel
Waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft naast haar Waterbeheerplan voor verschillende gebieden aparte Watergebiedsplannen opgesteld met als doel gebiedsgerichte maatregelen te formuleren om het watersysteem te verbeteren. Daarvoor is zowel het grond- als oppervlaktewater kwalitatief en kwantitatief in beeld gebracht. Tevens is de ecologische toestand onderzocht met het oog op het behalen van de Kaderrichtlijn Water doelen. Het hoofddoel van het watergebiedsplan is het nemen van een peilbesluit voor de polders in het Westeramstelgebied.
Het watergebiedsplan focust op de volgende aandachtsgebieden:
- een peilbesluit voor de vier polders in het Westeramstelgebied;
- de kans op wateroverlastsituaties en eventuele maatregelen;
- de waterkwaliteit in het hele gebied en maatregelen voor de korte en lange termijn om de KRW doelen te halen;
- actualiseren van de legger;
- gebiedsgerichte maatregelen van reguliere waterschapstaken.

Gemeentelijk rioleringsplan Aalsmeer (GRP) 2021-2026
Op hoofdlijnen wordt de koers uit het vorige rioleringsplan gehandhaafd en bijgesteld om in te spelen op aandachtspunten. In het verlengde hiervan bestaat de ambitie om, binnen de reikwijdte van de watertaken, bij te dragen aan gemeenschappelijke doelen zoals klimaatadaptatie, duurzaamheid en een gezonde leefomgeving. Om invulling te geven aan deze visie en bijbehorende ambities/gemeenschappelijke doelen zijn voor de komende planperiode de volgende speerpunten geformuleerd:
- Werken aan een robuust en klimaatbestendig systeem;
- Werken volgens duurzame en levenscyclusgerichte principes;
- Werken aan professionalisering van rioleringszorg.

Per speerpunt zijn ambities geformuleerd en strategieën vastgesteld om die ambities te behalen.

7.3.2 Relevantie plangebied
Zuider Legmeerpolder

Het plangebied Kudelstaart is gelegen in de Zuider Legmeerpolder. De Zuider Legmeerpolder is gelegen in het zuidwesten van het beheergebied Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Het noordelijk deel van de polder is gelegen op het grondgebied van de gemeente Aalsmeer, het zuidelijk deel behoort tot de gemeente Uithoorn.
De Zuider Legmeerpolder, voor zover gelegen op het grondgebied van de gemeente Aalsmeer, wordt begrensd door de Geniedijk, de Herenweg-Kudelstaartseweg en de Bilderdammerdijk. Deze begrenzingen zijn waterkeringen en tevens de scheidingen tussen de beheersgebieden van het hoogheemraadschap van Rijnland en AGV.

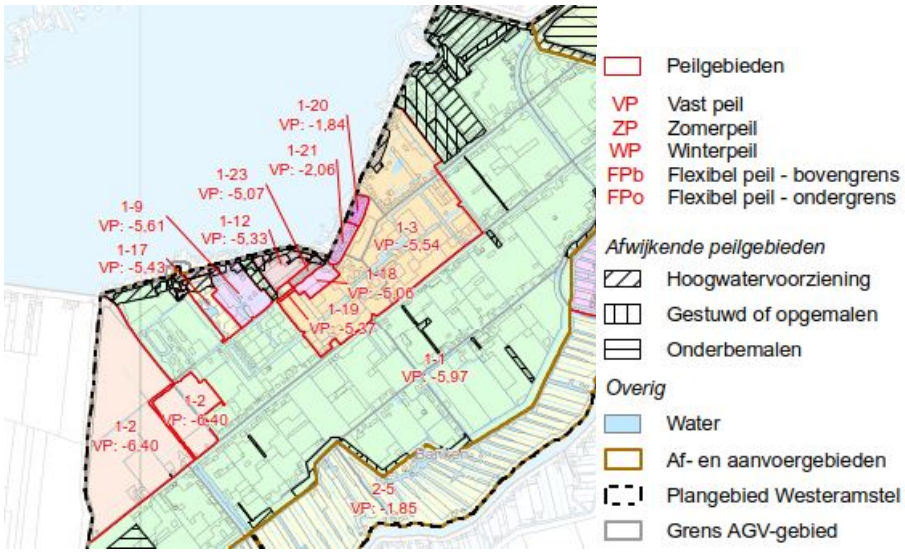
De Zuider Legmeerpolder omvat 898 hectare. De polder is eind 19de eeuw drooggemalen. Door de zavelige grond krijgt de diepe polder kwel te verwerken. De komst van de stroomgemalen bood uitkomst: de capaciteit kon nu voldoende worden opgevoerd om de polder daadwerkelijk droog te malen. In eerste instantie werd het water uit de Zuider Legmeerpolder via het gemaal van de Noorder Legmeerpolder uitgeslagen. Later is het gemaal van de Zuider Legmeerpolder geplaatst. Er kan water uit de Noorder Legmeerpolder afgelaten worden naar de Zuider Legmeerpolder. De Herenweg is de oude weg op een veenstrook die de Westeinderplassen van het Legmeer scheidde. Bij de drooglegging van de laaggelegen Legmeerpolders is een kleikade tegen de veenstrook aangelegd om kwel uit de Westeinder Plassen tegen te gaan.

Tegenwoordig is in de polder veel verharding en zijn er veel kassen. De polder bestaat uit de woonkernen Kudelstaart en (een deel van) De Kwakel. Het is de diepste droogmakerij van Westeramstel met het grootste aandeel verhard gebied van Westeramstel. Er wordt veel water vanuit de Westeinderplassen ingelaten via een cascade systeem naar beneden, de polder in. Een deel van het water wordt bij droog weer gebruikt voor de Ringvaart van de Uithoornse polder om het peil daar te kunnen handhaven. De ontwikkeling in de polder is economisch. De kassen hebben invloed op het watersysteem. Wanneer veel regenwater in een groter aaneengesloten gebied wordt opgevangen is de natuurlijke infiltratie van regenwater naar de bodem veel minder. Dit kan leiden tot grondwaterstandsdaling en verzilting. Tegelijkertijd is er vaak behoefte aan extra gietwater en/of een gewenst grondwaterregime en bestaat er behoefte om het waterpeil hier op af te stemmen. De bodem kan via wateronttrekkingen en ondergrondse wateropslag hier aan bijdragen maar dit zal invloed hebben op het ondergrondse ruimtegebruik. Eventuele verontreiniging die in het grondwater aanwezig is kan botsen met andere gebruiksvormen van de ondergrond.

In de Zuider Legmeerpolder zijn veel duikers en stuwen aanwezig Het is dus een gesegmenteerd systeem, maar functioneert voldoende. Er zijn geen omvangrijke maatregelen aan technische systemen (gemalen, stuwen) noodzakelijk.

In het plangebied Westeramstel zijn door het waterschap de afgelopen jaren een aantal maatregelen getroffen die het risico op wateroverlast in de polders aanzienlijk hebben verkleind. De wateroverlaststudie wijst uit het er geen noodzaak is om nu in de Zuider Legmeerpolder, opnieuw, grootschalige maatregelen op te nemen.

Peilgebied
De polder kent een variatie aan grondgebruik en maaiveldhoogtes. Het maaiveld loopt sterk af vanaf de Westeinderplassen naar het zuidoosten toe. De drooglegging varieert sterk. Het is een cascade systeem waar de maaiveldhoogte verloopt. In het gebied rond Kudelstaart heeft dit geleid tot meerdere kleine peilvakken met ieder een eigen peil.



Peilgebieden Kudelstaart

In het plangebied Kudelstaart komt een groot aantal verschillende peilgebieden voor. De peilhoogtes van deze gebieden variëren van – 1,84 tot circa – 6,40 meter ten opzichte van NAP. Vanwege de diverse peilgebieden zijn er in het plangebied gemalen, duikers, dammen, stuwen en inlaten aanwezig.

Waterkeringen
In het plangebied zijn meerdere waterkeringen gelegen. De Herenweg-Kudelstaartseweg is een directe waterkering. De Geniedijk, Bilderdammerdijk en de Vuurlijn zijn indirecte waterkeringen. Daarnaast zijn er nog enkele overige keringen.

In de Legger van AGV zijn de primaire en secundaire waterkeringen opgenomen met de bijbehorende beschermingszones. Voor overige keringen kunnen de beschermingszones worden uitgerekend aan de hand van de regels uit de Keur van AGV. Ter bescherming van de waterkeringen gelden binnen deze zoneringen verboden. In de Keur van AGV staan deze verboden en de voorwaarden waaronder een vergunning of een vrijstelling kan worden verleend beschreven.



Waterkeringen Kudelstaart

In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de waterkeringen.

Waterkwaliteit
Uit analyses blijkt dat de huidige situatie van de waterkwaliteit en waternatuur in Westeramstel (Kudelstaart valt binnen dit gebied) slecht is en verder achteruit gaat. Om een halt toe te roepen aan de achteruitgang in Westeramstel en te komen tot een verbetering, zijn ingrijpende maatregelen op verschillende terreinen en door verschillende partijen nodig.

De belangrijkste beperkende randvoorwaarden in het gebied zijn: te veel voedingsstoffen in het water, te ondiepe sloten en te veel bagger op de bodem. Daarnaast zijn slootkanten vaak te steil en is het onderhoud niet afgestemd op de natuur. Lokaal vormen troebel water, bodemwoelende vissen, woekerende waterplanten, lozing door glastuinbouw en toxiciteit een knelpunt.

In het Waterbeheer Plan AGV 2016-2021 staat als algemeen doel voor 2030: een goede waterkwaliteit en volop mogelijkheden voor planten en dieren die in het water en langs de oevers thuis horen om zich daar te ontwikkelen, te schuilen, paaien, paren, broeden en van leefgebied naar leefgebied te trekken. Dit is ook het doel voor 2030 voor de Kader Richtlijn Water (KRW).

De KRW stelt dat de ecologische toestand van alle oppervlaktewateren niet (verder) achteruit mag gaan. Ook mag er geen afwenteling plaatsvinden van overig water naar waterlichaam en van waterlichaam naar waterlichaam.

Om het doel van een goede waternatuur en –kwaliteit te kunnen bereiken, moeten bepaalde randvoorwaarden aanwezig zijn. Denk daarbij aan voldoende diepe sloten, op diepte houden van primaire en secundaire wateren, zorgdragen voor minder voedingsstoffen in de wateren, minder gebiedsvreemd water inlaten, verminderen

emissies glastuinbouw, etc. In het watergebiedsplan Westeramstel is dit nader uitgewerkt.

In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de waterkwaliteit.

Watercompensatie
Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk die een oppervlakte heeft van meer dan 1000m². In het bestemmingsplan zitten nog wel onbenutte bouwmogelijkheden, waarvoor de compensatieplicht geldt vanuit de Keur AGV voor de aanleg van meer dan 1000 m² verharding.

Grondwater
In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op het grondwater.

Watergangen
In het plangebied zijn diverse primaire en secundaire watergangen gelegen. Een deel van de watergangen is gelegen in de dorpskern en staat in onderlinge verbinding met elkaar. De functie van het stedelijk water is stedelijk leefwater. Deze watergangen hebben de bestemming 'Water' gekregen.

AGV als waterbeheerder ziet toe op de waterkwaliteit en waterkwantiteit van het oppervlaktewater. Voor het onderhoud van primaire watergangen is AGV verantwoordelijk. Deze onderhoudsplicht geldt niet voor secundaire wateren en voor het water in geïsoleerde stadsparken.

Afvalwater
In het plangebied zijn verschillende rioolstelsels. Bij de lintwegen is voornamelijk een gescheiden rioolstelsel aanwezig terwijl de kern Kudelstaart is voorzien van een gemengd rioolstelsel. De kernuitbreidingen vanaf 1990 beschikken zowel over een verbeterd gescheiden als een gescheiden rioolstelsel.

Klimaatadaptatie
In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de veranderende klimaat zoals hitte, droogte en wateroverlast.

7.4 Archeologie en cultuurhistorie

7.4.1 Beleid en regelgeving

Wet op de archeologische monumentenzorg
De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over archeologie worden overgeheveld naar de Omgevingswet. Voorbeelden daarvan zijn de verplichting om rekening te houden met archeologie bij het opstellen van bestemmingsplannen (straks omgevingsplannen) en de vergunningverlening voor het verstoren van archeologische rijksmonumenten. Dit houdt in dat de gemeente bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan moet onderzoeken of de grond een archeologische waarde of verwachting bezit. In het bestemmingsplan kunnen archeologische voorschriften worden opgenomen wanneer de gemeente de grond bestemd heeft als archeologisch waardevol of onderzoeksgebied.
De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta) uit 1992. Dit gaat uit van de bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat

doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Tevens dient de financiering van het archeologisch onderzoek en het behoud in de bodem te worden geregeld. Kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt", dat ervan uitgaat dat de aanvrager van een omgevingsvergunning en een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten zelf de kosten moet dragen voor het voldoen aan de archeologische voorschriften, worden meer archeologische resten in situ behouden.
Het principe dat de veroorzaker betaalt geldt uitsluitend wanneer de wet uitdrukkelijk bepaalt dat er een archeologisch voorschrift aan de vergunning kan worden verbonden. De volgende archeologische voorschriften worden in de wet genoemd:

- Het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in situ behouden
- blijven;
- De verplichting tot het doen van opgravingen;
- Het werk laten begeleiden door een deskundige.

Het rijk is het bevoegd gezag bij toevalsvondsten, waarvan sprake is wanneer er bij werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen (paragraaf 5.4 Erfgoedwet). Vondsten met archeologische waarde zijn eigendom van de provincie Noord-Holland en dienen te worden aangegeven bij het provinciaal depot voor archeologie van de provincie Noord-Holland.

Modernisering Monumentenzorg (MoMo)
Op 1 januari 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd waarbij onder meer artikel 3.1.6 vijfde lid onder a van het Bro is aangevuld. Deze wijziging houdt in dat een bestemmingsplan een paragraaf moet bevatten met "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden".
Naast archeologische waarden zullen hiermee ook cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van bestemmingsplannen. Vergelijkbaar met de huidige regelgeving voor beschermde stads-en dorpsgezichten dient in ieder bestemmingsplan een afweging gemaakt te worden over de wijze waarop met de cultuurhistorische belangen wordt omgegaan. Het opnemen van cultuurhistorie in het proces van de ruimtelijke ordening past binnen de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg uit 2009. In lijn met de Belvedère-gedachte wordt in de beleidsbrief aangegeven dat het belang van cultuurhistorie vroegtijdig in het planproces moet worden ingebracht. Inzet is een meer generieke borging van cultuurhistorie vooraf in het proces van de ruimtelijke ordening, waarmee vermindering van sectorale regelgeving achteraf mogelijk is.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie
Noord-Holland biedt een rijke variatie aan landschappen, kernen en cultuurhistorische monumenten. Er zijn wadden, duinen, polders, heidevelden, veenweiden en droogmakerijen. De provincie onderscheidt zich door zijn openheid, de grote afwisseling en de contrasten in het landschap. Elk deel heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis, die vaak nog goed afleesbaar is in het landschap. Het huidige landschap van Noord-Holland is een erfenis met een grote aantrekkingskracht op mensen die in de provincie wonen, werken en recreëren. De hoge kwaliteit ervan draagt bij aan het economische vestigingsklimaat in de provincie.

Het landschap is een dynamische leefomgeving die al sinds mensenheugenis verandert en dat ook zal blijven doen. De provincie wil ruimte blijven bieden aan nieuwe ontwikkelingen, op een manier die bijdraagt aan de waarden en kwaliteiten van het landschap en waarbij de ontstaansgeschiedenis herkenbaar blijft.

Inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap is maatwerk. Sommige gebieden hebben unieke of kwetsbare cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten, terwijl andere tegen een stootje kunnen of waar ruimtelijke dynamiek het landschap juist kan versterken. Het is de uitdaging om bij nieuwe ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk te houden en bij voorkeur te versterken.

De provincie Noord-Holland heeft in de 'Structuurvisie 2040' ruimtelijke kwaliteit, naast klimaatbestendigheid en duurzaam ruimtegebruik, opgenomen als één van de drie hoofdbelangen. De 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie' (vastgesteld 10 april 2018) is een belangrijk instrument om daar richting aan te geven. Deze Leidraad is een vernieuwde versie van de Leidraad uit 2010.
Het doel en de werking van de Leidraad zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De PRV beschrijft de provinciale belangen ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn alleen mogelijk indien de Leidraad daarbij wordt toegepast. Die ruimtelijke ontwikkelingen betreffen bijvoorbeeld nieuwe bebouwing, uitbreiding van agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking.

Met de Leidraad wil de provincie partijen zoals gemeenten, initiatiefnemers, beheerders en ontwerpers stimuleren en inspireren om tot kwalitatieve en duurzame ruimtelijke ontwerpen te komen. De Leidraad is daarbij ook bedoeld om inzichtelijk te maken welke landschappelijke en cultuurhistorische waarden van belang zijn.

Aansluitend op de uitgangspunten van de Provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, bestaat ook in Aalsmeer de wens de kenmerkende kwaliteiten, de diversiteit en identiteit van de gemeente te koesteren en te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Verschillende ruimtelijke analyses en beleidsnota's van de gemeente Aalsmeer (bijv. Lintenbeleid en cultuurhistorische analyse 'Gebroken landen, geheelde gronden') biedt hier een goed startpunt toe. De meest karakteristieke objecten, die ons doen herinneren aan vroeger tijden, zijn aangewezen als monument of beschermd gezicht. Voor grotere landschappelijke structuren die karakteristiek zijn voor de gemeente kunnen ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen en structuurplannen als beoordelingskader gebruikt worden.

Beleidsnota Archeologie Aalsmeer
De Beleidsnota Archeologie (bijlage 4) zet uiteen op welke wijze de gemeente Aalsmeer verantwoordelijkheid neemt voor het eigen bodemarchief. Door bij het ontwikkelen van nieuwe of het aanpassen van bestaande bestemmingsplannen archeologische waarden en verwachtingen op te nemen en in de toelichting te verwijzen naar het gemeentelijk archeologiebeleid kunnen de kosten van eventueel archeologisch onderzoek worden verhaald op de verstoorder van het bodemarchief. In het bestemmingsplan wordt ook voorgeschreven welke verplichtingen de vergunningaanvrager heeft op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

7.4.2 Relevantie plangebied

Leidraad Landschap en cultuurhistorie
De Leidraad Landschap en cultuurhistorie (Leidraad) van de provincie Noord Holland is onderverdeeld in twintig landschappelijke eenheden, zogenaamde ensembles, en 10 provinciale structuren.
Voor Kudelstaart is het ensemble Aalsmeer-Uithoorn en de provinciale structuren (Bebouwings) linten en Stelling van Amsterdam van toepassing.

<u>Ensemble Aalsmeer-Uithoorn</u>

Dit ensemble bevat een complex samenstel van droogmakerijenlandschap en veenpolderlandschap met plassen, ontginningslinten en restanten van het voormalige veenontginningslandschap (veenbovenlanden). Als gevolg van de nabijheid van Schiphol ontwikkelde zich rondom de bloemenveiling van Aalsmeer een 'landschap' van kassen en logistieke bedrijvigheid. De as Amsterdamse Bos-Westeinderplassen verbindt Amsterdam met het Groene Hart. De provinciale weg N201 loopt dwars door het ensemble, evenals de Stelling van Amsterdam.

Ontstaansgeschiedenis
De bewoners van Aalsmeer zagen rond de 13e eeuw hun omgeving verdwijnen door de vervening, het afgraven en wegbaggeren van veengrond voor turf als brandstof voor de groeiende steden. Zo ontstonden de Oosteinderpoel, de Schinkelpoel, het Stommeer, Hornmeer, het Legmeer en de Westeinderplassen. Ook de Haarlemmermeer werd als gevolg van de afslag van het veenland aan de noord- een oostzijde steeds groter. In de 17e eeuw werd begonnen met het terugwinnen van landbouwgrond. Eerst werd het Stommeer drooggemaakt (1650) en daarna het Hornmeer (1674).

De historische kaart van omstreeks 1850 toont een groot uitgeveend plassengebied ten oosten van Aalsmeer waarin de Legmeerdijk de scheiding vormt tussen de Oosteinderpoel en het Legmeer. De Ringvaart van de Haarlemmermeer werd tussen 1839 en 1845 gegraven en in 1852 kwam het meer droog te liggen. Vijftig jaar later waren ook de Legmeer en de Oosteinderpoel ingepolderd. De Westeinderplassen bleven open. Het ontginningslint van Aalsmeer behoort tot een strook oorspronkelijk veenontginningslandschap met smalle kavels, het zogenoemde veenbovenland. De petgaten (langwerpige putten) in het gebied laten zien dat ook hier veen is gewonnen, maar het gebied is nooit opgeslokt door de groter wordende meren.

Rond 1900 werd de Stelling van Amsterdam aangelegd. Hierbij maakte men gebruik van de in het gebied aanwezige dijken. De scheidingsdijk tussen de Noorder en Zuider Legmeerpolder werd ingericht als liniedijk. Aan deze liniedijk, hier Vuurlijn genaamd, werden drie vooruitgeschoven forten gekoppeld.

Rond het ontginningslint van Aalsmeer ontwikkelde zich in de tweede helft van de 19e eeuw de bloementeelt. In reactie op de toegenomen macht van de tussenhandel, bundelden kwekers in Aalsmeer hun krachten en organiseerden ze in 1911 de eerste veiling. De bloemen- en plantenexport groeide explosief en profiteerde van de nabijheid van Schiphol. In 1972 werd een nieuw veilingcomplex aan de Legmeerdijk in gebruik genomen. Het centrale veilinggebouw had in 2007 een oppervlakte van rond de 860.000 m² en was daarmee het grootste overdekte handelsgebouw ter wereld.

Ruimtelijk karakteristiek
Ten aanzien van de landschappelijke karakteristiek valt Kudelstaart onder de Zuider Legmeerpolder en betreft een droogmakerijlandschap. Deze droogmakerijen zijn verdicht met een verzameling van woonbebouwing, bedrijven(terreinen) en kassen. De hoofdrichtingen van de polders zijn nog zichtbaar in de verstedelijking. Ook in de Zuiderlegmeerpolder volgen de kassencomplexen de verkavelingsrichting.

De Groote Poel van de Westeinderplassen, de Bovenkerkerpolder (ensemble Amstelscheg) en de veenweidegebieden aan de zuidzijde langs de Amstel vormen de grootste open ruimten, voor de rest geeft het ensemble een aangesloten bebouwingsbeeld. Specifiek voor het ensemble zijn de grote aaneengesloten complexen van kwekerijen met kassen gelegen tussen de kernen Aalsmeer, Amstelveen, Uithoorn en Kudelstaart.

De bovenlanden van Aalsmeer hebben smalle, veelal met bebouwing en beplanting verdichte, kavels met enkele doorzichten haaks op de ontginningsassen naar de achterliggende ringvaart en lagergelegen Poelpolder en Westeinderplas.

De droogmakerijen geven een verdicht landschapsbeeld. Van openheid is hier nauwelijks sprake. Waar die openheid nog wel in beperkte mate ervaarbaar is, zoals in de Thamerpolder, is deze kwetsbaar. Aan de oostzijde van het ensemble liggen enkele grote ruimten (Legmeer) die overgaan in het ensemble Amstelscheg en het Groene Hart. De bovenlanden langs de Amstel zijn het laatste stukje zichtbaar open veenweidelandschap binnen dit ensemble.

Van de schootsvelden van de forten van de Stelling van Amsterdam is weinig meer ervaarbaar omdat de forten in de beplanting zijn opgenomen of in bebouwd gebied zijn komen te liggen.

Aan de westrand van het ensemble vormen de Ringvaart en Ringdijk van de Haarlemmermeerpolder samen een ruimtelijke drager. Het ontginningslint van Aalsmeer met zijn zuidwest-noordoostelijke richting is de ruimtelijke drager voor de orthogonale opbouw van de Oosteinderpoelpolder. Aan de noordzijde van de Westeinderplas bevindt zich een langgerekt eilandenrijk van veenbovenlanden met verspringende kavels. Het bestaat uit een dubbele reeks eilanden in dezelfde zuidwest-noordoost richting. Deze vormen een aantrekkelijke (recreatieve) zone tussen Amsterdam en het Groene Hart.

De Aalsmeerderweg, Hornweg, Legmeerdijk (N231), Noorddammerweg en Bovenkerkerweg (N251) zijn structurerend voor de droogmakerijen. In de Zuider Legmeer is de Hoofdweg de ruimtelijke drager.

De Stelling van Amsterdam, opgebouwd met de in het gebied aanwezige dijken, is ook een ruimtelijke drager in het gebied. De liniedijk, de Vuurlinie, is hier tevens de scheidingsdijk tussen de Noorder en Zuider Legmeerpolder en vormt een samenhangend geheel met de drie vooruitgeschoven forten. De forten manifesteren zich als groene pareltjes in het gebied.

De aanwezigheid van de bloemenveiling en de nabijheid van Schiphol zorgen voor grote dynamiek in het gebied. De maat van de bedrijfsontwikkeling leidt ertoe dat historische structuren ruimtelijk hun betekenis verliezen. Herstructurering van de glastuinbouw is een opgave in de hele regio, maar in de Bovenlanden van Aalsmeer het meest. Woningbouw wordt steeds belangrijker. De gebieden langs de N201 en N231 zijn in ontwikkeling en verdichten. De recreatieve betekenis van het Amsterdamse Bos wordt steeds groter en daarmee groeit het belang van de recreatieve as naar de Westeinderplassen. De watersport is hier van oudsher al een grote recreatietak, het sloepvaren wordt steeds belangrijker.

Ambitie bij ruimtelijke ontwikkelingen
Het ensemble valt onder het Luchthaven Indelingsbesluit (LIB). De Westeinderplassen en de Bovenlanden vormen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de zuidelijke polders langs de Amstel zijn weidevogelleefgebied. De Stelling van Amsterdam is UNESCO-Werelderfgoed.

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:
- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Voor alle ambities uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie die van toepassing zijn voor Kudelstaart zijn, ziet u
https://leidraadlc.noord-holland.nl/ensembles/aalsmeer-uithoorn/

(Bebouwings) linten
Linten zijn onlosmakelijk verbonden met het Noord-Hollandse landschap. Het zijn lineaire structuren die zijn ontstaan als organisch gegroeide, vaak historische routes en ontginningsassen met een eigen karakteristieke ontwikkelingsgeschiedenis.

Elk lint heeft een 'structuurdrager' waaraan het lint is gegroeid, meestal een dijk, een weg, een kanaal of een vaart. De woningen zijn op deze structuurdrager georiënteerd en het lint ontleent daar, samen met de opbouw van het landschap, zijn verschijningsvorm en identiteit aan. Vaak staan er aan een lint stolpen die de identiteit ervan versterken.

Voor alle ruimtelijke ambities uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie die van toepassing zijn voor het (bebouwings)lint Kudelstaart zijn, zie
https://leidraadlc.noord-holland.nl/erven-linten/linten/.

Voor de lintbebouwing in Aalsmeer (Kudelstaart) heeft de gemeente Aalsmeer de beleidsnota "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van Aalsmeer" (Het Lintenbeleid 1e herziening) vastgesteld. Zie tevens paragraaf 5.1.3 en 6.4.9.

Stelling van Amsterdam
De Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam zijn twee verdedigingslinies die Amsterdam en de steden in het westen van Nederland moesten beschermen. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een modernisering van de Oude Hollandse Waterlinie die in de 17e en 18e eeuw de steden van Holland beschermde door middel van vestingsteden en inundatiezones.

De Stelling van Amsterdam kreeg in 1996 een plaats op de UNESCO-Werelderfgoedlijst. De Nieuwe Hollandse Waterlinie werd in 2011, als uitbreiding van het bestaande Werelderfgoed de Stelling van Amsterdam, op de voorlopige Werelderfgoedlijst geplaatst.

Voor de ambities en ontwikkelprincipes voor de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zie
https://leidraadlc.noord-holland.nl/ensembles/aalsmeer-uithoorn/.
De fort bij Kudelstaart is gelegen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. De ambities met betrekking tot de Stelling van Amsterdam hebben hoofdzakelijk betrekking op de liniedijk/vuurlinie die in het plangebied is gelegen.

Beleidsnota Archeologie Aalsmeer
In de beleidsnota Archeologie gemeente Aalsmeer zijn voor het grondgebied van Aalsmeer diverse archeologiegebieden onderscheiden. Voor Kudelstaart betreft dit de volgende gebieden: historische kernen, bewoningslinten, kerkterreinen in de historische dorpskernen, Stelling van Amsterdam en overig onbebouwd grondgebied.

Historische kernen
De gemeente Aalsmeer kent vijf historische kernen, te weten Aalsmeer, Oosteinde, Vrouwentroost, Calslagen en Kudelstaart. Deze kernen bevatten sporen van bewoning vanaf de Late Middeleeuwen. De resten kunnen een veelheid aan informatie leveren over de ruimtelijke ontwikkeling van de kernen en het leven in steden en dorpen.

De archeologische waarde van historische kernen bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en

archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid aan historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern.

Ondanks het ontbreken van bekende archeologische waarnemingen in de meeste dorpskernen kunnen, gebaseerd op de geschiedenis, sporen van bewoning vanaf de Late Middeleeuwen verwacht worden. Deze kunnen zich reeds binnen enkele decimeters onder de oppervlakte bevinden en kunnen concreet bestaan uit fundamenten van huizen, ophogingen, afvalkuilen, waterputten, beerputten, paalsporen van huizen, slootvullingen, gebruiksvoorwerpen alsmede sporen van werkplaatsen en handelsactiviteiten. Binnen deze gebieden dient bij werkzaamheden met een oppervlakte van 50 m2 of groter en dieper dan 40 cm onder maaiveld rekening worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

Bewoningslinten
De oude bewoningslinten de Uiterweg, de Kudelstaartseweg, de Oosteinderweg en de Herenweg hebben een hoge archeologische waarde. De linten lagen te midden van veenplassen. Sporen van bewoning vanaf de Late Middeleeuwen worden in de linten verwacht. Deze kunnen zich reeds binnen enkele decimeters onder de oppervlakte bevinden en kunnen concreet bestaan uit huisplaatsen, ploegsporen, afvalkuilen, waterputten, slootvullingen, gebruiksvoorwerpen en gereedschappen.
De Kudelstaartseweg en de Herenweg maakten deel uit van de doorgaande landweg van Amsterdam naar Leiden. Dergelijke wegen zijn kenmerkend voor de Meerlanden-Amsterdam en lopen over kaden en dijken. De grenzen van de middeleeuwse ontginningsblokken: rechte en slingerende ontginningsassen en rechte zij- en achterkaden vormden vaak de basis van het wegenpatroon. De Kudelstaartseweg en de Herenweg komen voort uit een dergelijke ontginningsas en zijn nog duidelijk herkenbaar. De wegen hebben een ruimtelijke en genetische samenhang met de lintbebouwing van de nederzetting Kudelstaart. Binnen deze gebieden dient bij werkzaamheden met een oppervlakte van 50 m2 of groter en dieper dan 40 cm onder maaiveld rekening worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

Aan de Herenweg 83 staat een gemeentelijk monument. Deze woning ligt tegenover de funderingsresten van het kerkgebouw Calslagen en behoort tot het laatste overblijfsel van de voormalige dorpskern. Het is een bakstenen woning van voor 1830 uitgevoerd in gele IJsselsteen met getoonde voeg.

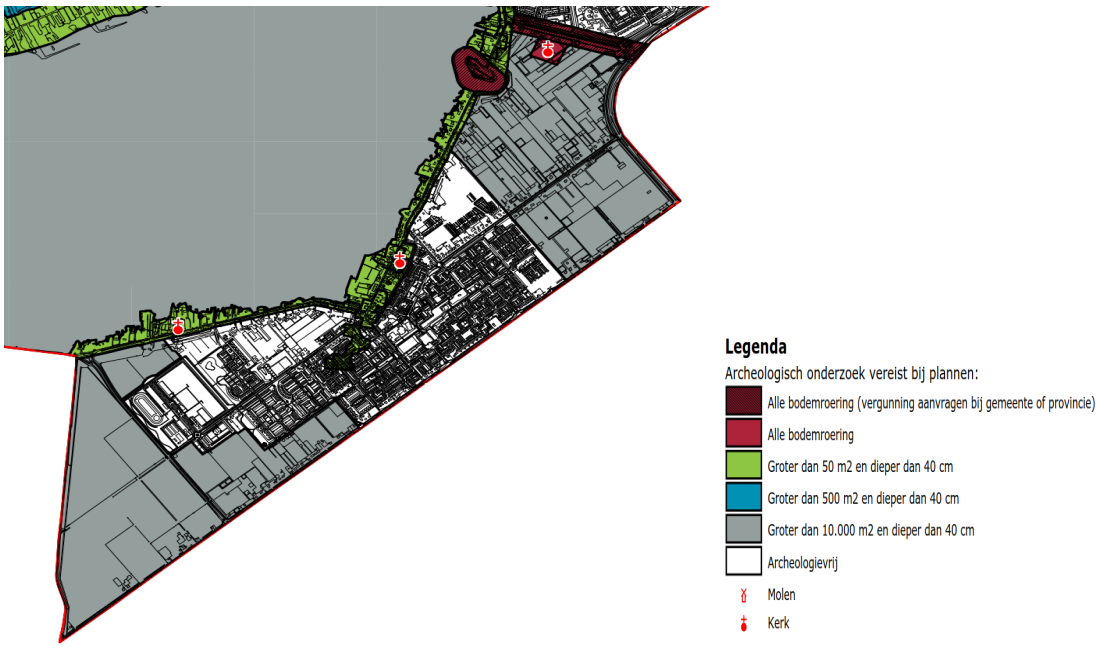
Kerkterreinen in de historische dorpskernen
De bestaande kerkterreinen kunnen resten uit de Late Middeleeuwen en later bevatten. In de ondergrond van deze terreinen zijn (mogelijk) fundamenten aanwezig van oudere voorlopers van de huidig kerkgebouwen, menselijke resten en sporen van grafrituelen. Dit is echter nog niet door middel van onderzoek geverifieerd.
Ter plaatse van deze terreinen is een bijzonder archeologieregime van kracht vanwege de aanwezigheid van belangwekkende archeologische bodemsporen en begravingen op een relatief klein oppervlakte.
Bij alle niet-reguliere grondroerende werkzaamheden in de bodem van deze terreinen moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van archeologische waarden, ook bij grondroerende werkzaamheden tijdens restauratiewerk.

Stelling van Amsterdam
Ter verdediging en afsluiting van de Herenweg en Westeinderplassen is in 1890 (het aardwerk) en 1906 (de bomvrije gebouwen) het fort bij Kudelstaart aangelegd. Het fort ligt langs de Westeinderplassen. Tussen dit fort en dat van Uithoorn ligt de Linie Kudelstaart-Uithoorn. De originele situatie van het water en de infrastructuur rond het fort zijn behouden. De rest van de polder is ingericht voor kassenteelt.

De Stelling van Amsterdam is voor de gemeente van sociaal- en cultuurhistorische waarde vanwege de rol die de gemeente speelde in de militaire geschiedenis en de versterkingsbouw in de periode 1874-1920. Bij alle grondwerkzaamheden op en rond de stelling van Amsterdam dient een vergunning te worden aangevraagd bij Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland.

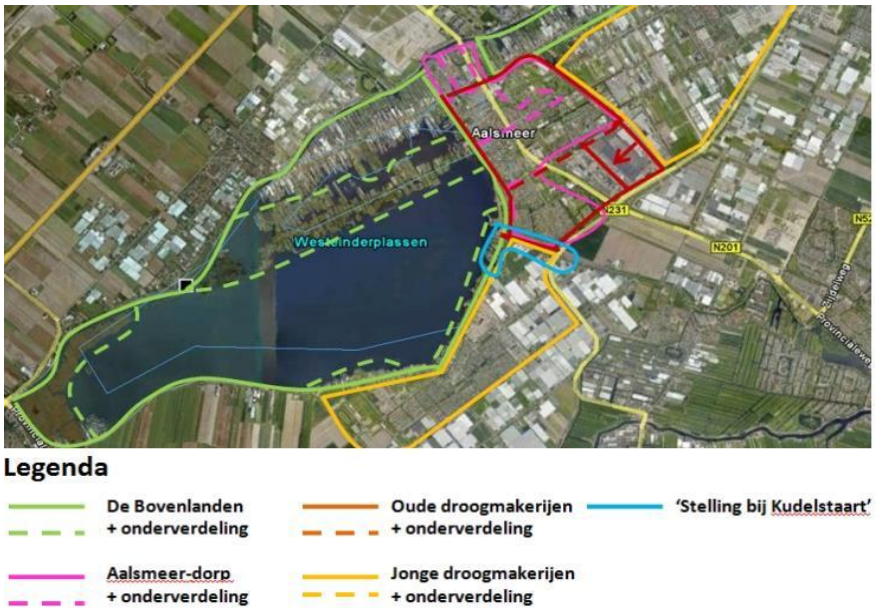
Overig onbebouwd grondgebied
Het grootste deel van Aalsmeer valt in deze categorie. Het gaat om onbebouwde of lichtbebouwde grond, die niet deel uitmaakt van De Bovenlanden of de drooggemaakte polders. De verwachting op het aantreffen van archeologische resten is er laag. Alleen bij grootschalige ontwikkelingen (groter dan 10.000 m2 en dieper dan 40 centimeter) bestaat de noodzaak nader archeologisch onderzoek uit te voeren.

Beleidskaart archeologie
Van alle gebieden in Aalsmeer met archeologische waarden is een beleidskaart opgesteld (zie tevens bijlage 4). Op deze kaart is te zien voor welke gebieden bij welke werkzaamheden onderzoek gedaan moet worden naar de archeologische waarden.



Voor Kudelstaart is sprake van 3 archeologische regimes. Deze zijn ook als dubbelbestemming met planregels in het bestemmingsplan geborgd. Voor de kerk en Stelling van Amsterdam (rood) geldt dat bij alle bodemingrepen onderzoek gedaan moet worden. Voor de gronden ten zuiden van de Westeinderplas (groen) geldt dat bij bodemingrepen groter dan 50 m2 en dieper dan 40 centimeter onderzoek gedaan moet worden. Voor het agrarisch gebied ten westen van de kern van Kudelstaart en de tuinbouwgronden ten oosten van de kern van Kudelstaart (grijs) geldt dat bij bodemingrepen groter dan 10.000 m2 en dieper dan 40 centimeter onderzoek gedaan moet worden.

Cultuurhistorische analyse Gebroken landen, geheelde gronden
Op basis van de 'Cultuurhistorische analyse Gebroken landen, geheelde gronden' is voor het grondgebied van Aalsmeer een onderverdeling gemaakt van gebieden met specifieke cultuurhistorische waarden en met daarbij beleidsaanbevelingen om de specifieke landschapskarakteristiek te behouden. Voor Kudelstaart zijn de deelgebieden 'jonge droogmakerijen' en de 'Stelling bij Kudelstaart' van toepassing.



Legenda

De Bovenlanden + onderverdeling
Oude droogmakerijen + onderverdeling
'Stelling bij Kudelstaart'
Aalsmeer-dorp + onderverdeling
Jonge droogmakerijen + onderverdeling

Kaart voorgestelde indeling in cultuurhistorische gebieden

Het deelgebied 'jonge droogmakerijen' betreft de Oosteinderpoelpolder, de Zuider-Legmeerpolder en de Schinkelpolder. Alle drie zijn in meerdere of mindere mate grootschalige droogmakerijen uit de tweede helft van de 19e eeuw, met een rationele en blokvormige verkaveling.

Voor het deelgebied 'jonge droogmakerijen' zijn de volgende aanbevelingen opgenomen:

- behoud - en eventueel versterking - van de ruimtelijke hoofdindeling behorend bij jonge droogmakerijen
- behoud van de bebouwingslinten met hun bebouwingskarakteristieken en variatie zoals die met name in de Oosteinderpoelpolder zichtbaar zijn
- behoud van de aanwezige cultuurhistorische objecten, structuren en samenhangen
- het beleid voortzetten van aan de oude huizentypen- en stijl aangepaste nieuwbouw

- handhaven - en eventueel versterken - van de historisch bepalende spoorwegtracés, wegen, dijken en kaden, zo nodig met inbegrip van hoogte, profiel en groene uitstraling
- behoud van historisch waardevolle molens en gemalen, inclusief hun ruimtelijke context (waterlopen, etc.)
- behoud van nog bestaande schoorstenen (en bijbehorende ketelhuizen)

Het deelgebied van de Stelling van Amsterdam bij Kudelstaart - tevens het meeste zichtbare deel van de vroegere Stelling in Aalsmeer - bestaat uit het fort en bijbehorende gebouwen, en uit de Bachlaan en de Geniedijk, op de grens van de Zuiderlegmeerpolder en de Hornmeer.

7.5 Geluid

7.5.1 Beleid en regelgeving

In het algemeen maakt een bestemmingsplan de aanwezigheid van geluidproducerende bronnen, zoals industrie en wegverkeer, ruimtelijk mogelijk. Ook worden bestemmingen mogelijk gemaakt die een zekere mate van rust behoeven, zoals woningen en ziekenhuizen.

Wet geluidhinder

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag voor spoor- en wegverkeerslawaai en gezoneerde industrieterreinen in de Wet geluidhinder en voor vliegverkeerlawaai in de Wet luchtvaart en het bijbehorende Luchthavenindelingbesluit. Daarnaast vindt de beoordeling van geluid zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening, op grond van een goed woon- en leefklimaat.

In de Wet geluidhinder zijn voorkeursgrenswaarden vastgesteld. Als daar niet aan voldaan kan worden, is het in bepaalde situaties mogelijk om zogenoemde hogere waarden vast te stellen. De gemeenteraad van Aalsmeer heeft de "Deelnota Hogere Waarden" Regio Amstelland-Meerlanden vastgesteld. In deze nota is de procedure uitgewerkt om de hogere waardenprocedure te doorlopen. In het hogere waardenbeleid is een aantal aspecten opgenomen die bij de afweging van een hogere waarde een rol speelt. Deze aspecten zijn:
1. het heersende geluidsniveau;
2. het toetsingskader om af te wijken van het heersende geluidsniveau;
3. cumulatie en compensatie.

Industrie algemeen
Voor de kleinere bedrijfsterreinen waarvoor zonering niet verplicht is geven de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening (VROM 1998) en de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', richtlijnen over de wijze waarop met het aspect geluid in bestemmingsplannen moet worden omgegaan. De Handreiking geeft onder meer, ter voorkoming van geluidshinder bij geluidsgevoelige bestemmingen, streefwaarden. Voor de grote industrieterreinen, spoor- en verkeerswegen is in de Wet geluidhinder (Wgh) een wettelijk kader ontwikkeld voor geluidzonering gekoppeld aan een systeem van grenswaarden.

Wegverkeer
Tijdens de voorbereiding van een bestemmingsplan moet inzicht worden gegeven in de geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die gesitueerd worden binnen de zone van een weg. In geval sprake is van aanleg van een nieuwe weg zal ook de geluidsbelasting veroorzaakt door verkeer op de nieuwe weg op de bestaande geluidgevoelige bestemmingen in beeld moeten worden gebracht.

Luchtverkeer
Bij de ingebruikname van de vijfde baan van Schiphol (Polderbaan) op 20 februari 2003 is het Luchthavenindelingbesluit (Lib) in werking getreden. Hiermee zijn nieuwe beperkingen gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven. Naast het luchthavengebied is een beperkingengebied aangegeven. In het beperkingengebied zijn een aantal deelgebieden onderscheiden, waarvoor verschillende regels gelden. Het gaat om o.a. een geluidssloopzone en een beperkingen geluidszone. Deze bepalingen moeten in de bestemmingsplannen worden verwerkt.

7.5.2 Relevantie plangebied

Industrielawaai
Het plangebied ligt niet binnen zones van een gezoneerd industrie- of bedrijventerrein. Een onderzoek naar industrielawaai is daarom niet aan de orde.

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

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

In het plangebied worden geen ontwikkelingen van geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt binnen zones van wegen.

Vliegtuiglawaai
Een tweetal delen van het plangebied Kudelstaart ligt binnen zone 4 van het Luchthavenindelingbesluit. Het gaat om een klein deel van het oostelijk plangebied en een groter deel aan de westkant van het plangebied.



Zone 4 LIB

Binnen deze zone is in principe geen nieuwbouw van geluidgevoelige objecten toegestaan behoudens bestaand gebruik, het toevoegen van 25 woningen per bouwplan of 3 woningen binnen lintbebouwing binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens is binnen deze zone de vervanging van een geluidgevoelig gebouw toegestaan mits van gelijke aard en schaal en is de herstructurering van een bestaand stedelijk gebied toegestaan, indien dit niet leidt tot een toename van meer dan 25 woningen.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk en leidt dus met betrekking tot het aspect geluid niet tot problemen.

Ontwikkeling hooibergwoning Kudelstaartseweg 67-73
Vanwege de verplaatsing van de hooibergwoning richting de Kudelstaartseweg, is een nieuw akoestisch onderzoek voor deze woning uitgevoerd. Onderzoek is gedaan naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeer (zie bijlage 5; rapport d.d. 22 april 2020, rapportnummer 20-07678.R01.V01). Het bouwplan is gelegen binnen de zone wegverkeerslawaai van de Kudelstaartseweg en Bachlaan te Aalsmeer. Het Vrouwentroostpad en de Geniedijk (beide doodlopend) zijn niet relevant voor het onderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat de berekende geluidsbelasting voldoet aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder.

- De berekende geluidbelasting (incl. aftrek) ten gevolge van de Kudelstaartseweg bedraagt ten hoogste 55 dB Lden;
- De berekende geluidbelasting (incl. aftrek) ten gevolge van de Bachlaan bedraagt ten hoogste 34 dB Lden.
- De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer bedraagt ten hoogste 60 dB Lden. Er is geen sprake van relevante cumulatie ten gevolge van andere zoneringsplichtige geluidsbronnen.

Uit het onderzoek is gebleken dat sprake is van een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde (48 dB) ten gevolge van de Kudelstaartseweg. Daarom dient de toepassing van geluidsreducerende maatregelen te worden onderzocht. Gebleken is dat geluidsreducerende maatregelen niet eenvoudig inpasbaar zijn. Het verlenen van ontheffing voor een hogere waarde is daarom de meest reële oplossing. In geen geval wordt de maximale ontheffingswaarde (63 dB) overschreden. Bij het verlenen van ontheffing voor een hogere waarde wordt rekening gehouden met de eisen ten aanzien van de maximale binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012 en met de eisen ten aanzien van het gemeentelijk geluidsbeleid. Het hogere waardenbesluit is opgenomen als bijlage 6.

Het Bouwbesluit 2012 stelt eisen aan de geluidwering van de buitengevels van woningen. In het kader van de Wabo-vergunning voor de activiteit bouwen zal aangetoond moeten worden dat wordt voldaan aan de gestelde eisen.

7.6 Luchtkwaliteit

7.6.1 Beleid en regelgeving

Sinds 15 november 2007 zijn de hoofdlijnen voor regelgeving van de luchtkwaliteitseisen vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Artikel 5.16 Wm geeft weer onder welke voorwaarden de bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (zoals wijzigingen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in principe geen belemmering:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Vanaf 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. In het NSL zijn alle maatregelen opgenomen die de luchtkwaliteit moeten verbeteren en tevens zijn ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren. Overheden zijn gehouden de in het NSL opgenomen maatregelen uit te voeren en kunnen het NSL gebruiken als onderbouwing bij plannen voor de NSL-projecten. Met het NSL laat de Nederlandse overheid zien hoe zij aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit gaat voldoen.

Grenswaarden
Voor de beoordeling van de situatie in de omgeving van het plan zijn met name de volgende grenswaarden uit de Wet milieubeheer relevant:
- de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide (NO2) moeten vanaf 2015 voldoen aan de grenswaarde van 40 µg/m3;

- voor fijn stof (PM10) geldt vanaf 2011 een grenswaarde van 40 µg/m3 voor de jaargemiddelde concentratie;
- de 24-uurgemiddelde waarde voor PM10 mag niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden worden (39 keer als rekening wordt gehouden met de zogenoemde zeezoutaftrek);
- voor PM2,5, deeltjes nog kleiner dan PM10, zijn ook grenswaarden vastgesteld. Deze zijn niet strenger dan de huidige norm voor daggemiddelde concentraties van PM10.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)
Met het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' - zoals een school of kinderopvang - in de nabijheid van provinciale wegen (binnen 50 meter) en rijkswegen (binnen 300 meter) beperkt. Dat geldt voor nieuwe situaties en bestaande situaties die worden uitgebreid, waarbij sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden voor NO2 of PM10. Binnen dit bestemmingsplan bevinden zich geen gevoelige bestemmingen.

Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)
In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM als het niet meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO2 en PM10 bijdraagt; concreet betekent dit een bijdrage van maximaal 1,2 µg/m3. Met name NO2 en PM10 zorgen in Nederland nog voor overschrijdingen van grenswaarden, vandaar dat deze grens is gekozen.
In de Regeling NIBM is een aantal categorieën met maximale groottes aangewezen die NIBM zijn, waaronder woningbouw, kantoren en bepaalde inrichtingen. Als een project binnen de grenzen van deze Regeling valt, is verdere toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

7.6.2 Relevantie plangebied
In algemeenheid kan worden gesteld dat de luchtkwaliteit in Aalsmeer voldoet aan de maximale grenswaarden. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die een nadere beoordeling hiervan nodig maakt, danwel waarvoor reeds een beoordeling is gemaakt in het kader van de verleende omgevingsvergunning.

7.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die derden lopen als gevolg van bepaalde activiteiten. In Aalsmeer gaat het met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen.

7.7.1 Beleid en regelgeving

Besluit externe veiligheid inrichtingen
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen in de omgeving van het bedrijf. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m2 en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10-6 per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes
Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen inwerking getreden. Deze wet vervangt de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het doel van Basisnet is om gevaarlijke stoffen te kunnen vervoeren tussen de belangrijkste industriële plaatsen in Nederland en in het buitenland en de risico's voor omwonenden langs de routes binnen de wettelijke grenzen te houden. Het systeem Basisnet heeft betrekking op het vervoer van gevaarlijke stoffen over grote vaarwegen, spoorwegen en autowegen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingsplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringenstroken met een aanlegvergunningenstelsel.

7.7.2 Relevantie plangebied
Het plangebied is gelegen buiten de invloedsgebieden van buisleidingen en risicovolle inrichtingen. Binnen het plangebied bevindt zich een inrichting (Kudelstaartseweg 117) waar gasflessen gevuld met propaan worden opgeslagen en petroleum in jerrycans. De opslag van petroleum in jerrycans en gasflessen moeten plaatsvinden in een opslagvoorzieningen, die voldoen aan de eisen zoals gesteld in PGS 15 'Opslag van verpakte gevaarlijke stoffen'. Het vullen van gasflessen en de opslag van propaan in een bovengronds reservoir moeten voldoen aan de eisen zoals gesteld in de PGS 23 ‘Vulstations van butaan- en propaanflessen’.
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen is niet van toepassing op de activiteiten die plaatsvinden op dit adres. Onderzoek naar externe veiligheid in het kader van buisleidingen en risicovolle inrichtingen is daarmee niet aan de orde.

Ten zuidoosten van het plangebied is de provinciale weg Legmeerdijk gelegen, ook wel de N231. Uit de Risicokaart wegtransport gevaarlijke stoffen blijkt dat deze weg geen risicocontour heeft.

De uiterst zuidwestelijke hoek van het plangebied is gelegen binnen zone 3 van het Luchthavenindelingbesluit. Binnen deze zone zijn met het oog op de externe veiligheid geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan, behoudens bestaand gebruik. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten met een kantoor- of bedrijfsfunctie zijn toegestaan, mits het aantal werknemers dat er verblijft niet meer dan 22 per hectare bedraagt. Binnen deze zone zijn bedrijfsgebouwen en kassen reeds aanwezig.

Explosieven
In een deel van het plangebied is sprake van een verhoogde kans op het aantreffen van achtergebleven Niet-Gesprongen Explosieven (NGE). Het NGE-risicogebied is vastgesteld op basis van een gemeentebreed historisch vooronderzoek (REASeuro, NGE-risicokaart Aalsmeer, RO-170098, 2017). Op basis van dit onderzoek is gebleken dat verschillende oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden in de gemeente Aalsmeer, waaronder diverse bombardementen, de aanleg van verdedigingswerken en mijnenvelden en het dumpen van munitie. Enkele oorlogshandelingen hebben geleid tot het afbakenen van NGE-risicogebieden waarbinnen een verhoogd risico geldt door mogelijke aanwezigheid van NGE in de bodem.

Binnen het plangebied is Fort Kudelstaart het enige aangewezen NGE-risicogebied. Het fort diende ter afsluiting en verdediging van de Westeinderplassen. Het maakte deel uit van de zogenaamde Vuurlinie, waaruit ook de nabijgelegen forten Fort bij Aalsmeer en Fort bij De Kwakel bestaan. Het is gebleken dat via het toegangskanaal en de sluiskom munitieoverslag heeft plaatsgevonden van en naar Fort Kudelstaart. Daarnaast is er in 1946 een dekschuit met munitie omgeslagen, waardoor er NGE in het water zijn terechtgekomen. Tevens blijkt dat er munitie is terechtgekomen in het water van de fortgracht. Poolse krijgsgevangenen en Nederlandse burgers hebben vanaf de tweede brug over de gracht NGE in het water gegooid. In het risicogebied zijn mogelijk NGE achtergebleven van KKM, hand- en geweergranaten, geschutmunitie, mijnen, ontstekingsinrichtingen, vernielingsmiddelen, vuurwerken en explosieve stoffen.

Binnen het bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - niet gesprongen munitie' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn regels opgenomen die het risico op het ontploffen van munitie moet voorkomen.

7.8 Natuur

7.8.1 Beleid en regelgeving

Wet natuurbescherming
De op 1 januari 2017 in werking getreden Wet natuurbescherming (Wnb) dient ter vervanging van de Natuurbeschermingswet, de Flora- en faunawet en de Boswet en heeft als doel te komen tot één integrale en vereenvoudigde regeling van de natuurbescherming. Hierbij is de Europese regelgeving als uitgangspunt genomen. Wanneer geen specifieke natuurbescherming in de Europese regelgeving is voorzien worden op rijksniveau regels vastgelegd, zodat een consistent, samenhangend en transparant stelsel van regels op het gebied van natuur ontstaat.

Gebiedsbescherming
Net als onder de hiervoor geldende wetgeving (Natuurbeschermingswet 1998) zijn in de Wnb gebieden aangewezen die onderdeel uitmaken van de Europese ecologische hoofdstructuur (Natura 2000-gebieden). Indien een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied (externe werking) moet worden onderzocht of de ontwikkeling de kwaliteit van het gebied kan verslechteren of verstoren. Indien het bestemmingsplan, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van een Natura 2000-gebied verslechtert of een significant verstorend effect heeft (dit wordt de verslechterings- en verstoringstoets genoemd) dient een vergunning op grond van de Wnb te worden aangevraagd. Het bevoegd gezag voor deze vergunning is Gedeputeerde Staten van de provincie waarin het Natura 2000-gebied is gelegen.

Indien het plan mogelijk significante negatieve gevolgen heeft voor deze gebieden dient bovendien een passende beoordeling te worden gemaakt. Significant negatieve

gevolgen treden op als de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied worden aangetast. Is dit het geval, dan kan alleen een vergunning worden verkregen indien wordt voldaan aan de zogenaamde ADC-criteria. Dat wil zeggen dat voor het plan geen alternatieven zijn, sprake is van een dwingende reden van groot openbaar belang en is voorzien in compenserende maatregelen.

Soortenbescherming
De Wnb beschermt net als de hiervoor geldende wet- en regelgeving (o.a. Flora- en faunawet) vele in het wild en van nature in Nederland voorkomende dieren. De wet kent verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten. De Wnb bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde diersoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

Voor van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels geldt dat het verboden is om nesten, rustplaatsen of eieren te vernielen. Ook is het verboden om vogels te verstoren, tenzij de verstoring geen wezenlijke invloed heeft op de staat van instandhouding van de soort.
Voor algemene soorten, geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen of beheer en onderhoud en op grond van de Verordening vrijstellingen soorten Noord-Holland vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wnb. Voor overige soorten is geen ontheffing nodig indien de Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) of de provincie een gedragscode heeft goedgekeurd voor het uitvoeren van de werkzaamheden. De gemeente Amsterdam heeft een gedragscode opgesteld die de minister van (destijds) LNV heeft goedgekeurd. Hoewel de gedragscode zijn basis vindt in de Flora- en faunawet, die inmiddels is vervallen, is de werking van de gedragscode door de staatssecretaris van Economische Zaken ambtshalve verlengd. Bij naleving van deze gedragscode geldt dan ook een vrijstelling voor de uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud en ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Ontheffingen mogen slechts worden verleend wanneer geen andere bevredigende oplossing bestaat, geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan en de ontheffing nodig is met het oog op in de Wnb bepaalde belangen.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wnb aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat. Dit zal zich voordoen wanneer de uitvoering van het bestemmingsplan tot ingrepen noodzaakt waarvoor geen vrijstelling geldt of geen ontheffing op grond van de Wnb kan worden verleend.

Natuurbeheerplan 2019 Provincie Noord-Holland
Het Natuurbeheerplan beschrijft waar in Noord-Holland natuur is en kan komen, welk soort natuur en beheer daar gewenst is en voor welke locaties, agrarische collectieven, grondeigenaren en natuurbeherende organisaties subsidie voor natuurbeheer kunnen aanvragen. Het Natuurbeheerplan bevat de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de Natuurverbindingen. De natuurdoelen strekken verder verder dan enkel de gronden die zijn aangewezen als NNN. Het is dus niet zo dat een Natuurbeheerplan de daadwerkelijke natuurwaarden vastlegt. Een Natuurbeheerplan heeft geen planologische werking zoals de PRV.

De natuur- en beheerdoelen buiten het NNN worden behaald door middel van bijvoorbeeld agrarisch natuurbeheer. Dit is gericht op de verbetering van leefgebieden. Er wordt onderscheid gemaakt in vijf typen leefgebieden.



Afbeelding 'Droge dooradering'

Delen van het agrarisch gebied aan de westzijde van Kudelstaart behoort toe aan het leefgebied ‘droge dooradering’. Het leefgebied droge dooradering is een half-open tot besloten landschap met aan elkaar grenzende (kleinschalige) akkers, graslanden, laanbeplanting, singels, hout- en tuinwallen, heggen en hagen, struweelranden, dijken en slaperdijken, bermen van wegen en paden, steilrandjes en ruigtezomen. In de herfst, winter en het vroege voorjaar zijn stoppelvelden aanwezig. Kleinere, geïsoleerde wateren die verspreid in deze gebieden voorkomen (poelen, kleine vennen en kleine doorbraakkolken) worden ook gerekend tot dit leefgebied. De aanwezigheid hiervan is van belang voor amfibieën (kikkers, salamanders en padden) en libellen. Het leefgebied herbergt soorten die er foerageren, maar ook broedvogels die er broeden maar buiten het leefgebied foerageren.
Het agrarisch natuur- en landschapsbeheer in dit leefgebied is gericht op het geschikt houden/maken van het leefgebied voor de doelsoorten. Van belang hierbij zijn opgaande landschapselementen (ruigte en struweel) en waterelementen, zodat ongestoord uitwisseling tussen de deelgebieden kan optreden.

Daarnaast ligt Kudelstaart binnen het leefgebied "Categorie water" (agrarisch waterbeheer). Het agrarisch waterbeheer is gericht op het bereiken van een goede toestand van al het water conform de Kaderrichtlijn Water (KRW) en het realiseren van een robuust, duurzaam en klimaatbestendig watersysteem. Hoewel de opgaven per waterschap verschillen, zijn de volgende doelen in alle gevallen relevant:

- het beschikbaar stellen van agrarische gronden voor waterberging bij veel neerslag en het vasthouden van water bij droogte, om waterproblemen elders in het watersysteem te voorkomen;
- het op een zodanige wijze inrichten en/of beheren van waterlopen en oevers -afgestemd op de gebiedsfuncties- dat een toekomstbestendig, duurzaam watersysteem ontstaat;
- het op een zodanige wijze beheren van het grond- en/of oppervlaktewaterpeil, dat een optimale situatie ontstaat voor waterkwantiteit en waterkwaliteit. Het gaat hierbij om drie hoofddoelstellingen: 1) het vergroten van het bergend vermogen in de bodem of in het oppervlaktewatersysteem; 2) het realiseren van een optimaal peilbeheer; 3) het verbeteren van de waterkwaliteit;
- groene zuivering: het beperken van de belasting van grond- en oppervlaktewater met verontreinigende stoffen vanuit de agrarische sector, zowel door het nemen van maatregelen aan de bron als end of pipe-maatregelen;

- duurzaam bodembeheer: het beperken en voorkomen van af- en uitspoeling van nutriënten en gewasbeschermingsmiddelen naar het grond- en oppervlaktewater.

De begrenzing van dit leefgebied is ruim vastgesteld en is een zoekgebied.

7.8.2 Relevantie plangebied

Natuurverbindingen
In het plangebied is een natuurverbinding gelegen op de Bilderdammerdijk, gelijklopend met de provincie- en gemeentegrens. Natuurverbindingen moeten de uitwisseling van planten en dieren tussen de natuurgebieden bevorderen. Natuurverbindingen zijn de "snoeren" waarlangs projecten worden uitgevoerd die vooral bijdragen aan verhoging van de algemene natuur- en landschapskwaliteit. Bijvoorbeeld aanleg van natuurlijke oevers, gevarieerd riet- en dijkbeheer, waterberging met oog voor ecologische aspecten, plas-dras bermen en aanleg van bosjes en struiken. Kortom de groenblauwe dooradering van het landschap.

De Bilderdammerdijk is in de huidige situatie vrij van bebouwing en wordt gebruikt voor begrazing door schapen en rundvee. De Bilderdammerdijk heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Groen' met de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' gekregen. Ten behoeve van het behoud van de ecologische waarden is in het bestemmingsplan een aanlegvergunningsstelsel opgenomen.

Natura 2000 gebieden
De dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden Botshol en Nieuwkoopse Plassen & De Haeck liggen op een afstand van circa 9 kilometer van het plangebied. Gelet op deze afstand zijn effecten bij eventuele ontwikkelingen voor deze gebieden uitgesloten. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die een negatief effect kunnen hebben op de Natura-2000 gebieden.

7.9 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf wordt de bereikbaarheid / ontsluiting van het gebied als gevolg van het plan globaal beschreven, voor: de auto, OV, fiets en voetganger. Ook het auto- en fiets parkeren wordt kort in beeld gebracht.

7.9.1 Verkeer
Autoverkeer
De randweg om Kudelstaart (Ambachtsheerweg-Hoofdweg-Legmeerdijk) is een belangrijke route van en naar de bloemenveiling Aalsmeer. De randweg is vooral bedoeld voor doorgaand verkeer.
De Bachlaan, de Mijnsherenweg en de Bilderdammerweg en in mindere mate het Robend, de Kudelstaartseweg en de Herenweg vormen de ontsluitingswegen van Kudelstaart. De overige wegen en straten zijn in gebruik als woonstraat. Binnen het plangebied zijn de Legmeerdijk en Ambachtsheerweg 80 km/u wegen. De Hoofdweg vanaf de Ambachtsheerweg tot aan de grens van het plangebied is een 60 km/u weg. De Mijnsherenweg (tot circa 50 meter voor de Einsteinstraat), Hoofdweg, Bilderdammerweg (tussen Ambachtsheerweg en Calslagen Bancken), en een deel van de Kudelstaartseweg (tussen Madame Curiestraat en de Bachlaan) zijn 50 km/u wegen. Voor de overige wegen en straten geldt een snelheid van 30 km/u of is er sprake van woonwijken.

Openbaar vervoer
Het plangebied wordt doorkruist door buslijn 358. Deze buslijn rijdt tussen Amsterdam Station Zuid en de Bilderdammerweg Kudelstaart (ter hoogte van de Wim Kan Dreef).

Langzaam verkeer
In het plangebied zijn fietspaden en fietsroutes aanwezig. Langs de Legmeerdijk, Hoofdweg en Ambachtsheerweg liggen vrijliggende fietspaden. Deze behoren tot de primaire fietsroutes. De secundaire fietsroutes lopen over de Kudelstaartseweg, Herenweg, Mijnsherenweg, Bachlaan. Madame Curiestraat, Bilderdammerweg en Corry Vonkpad. In de wijk Proosdij is een aantal fietspaden en is er een fietsroute door cluster I en II richting de Romeijnstraat (uitkomend op het Robend, vlakbij de Proosdijhal). Langs de dijksloot achter de Kudelstaartseweg is een wandelpad aanwezig. De Bilderdammerdijk is toegankelijk voor voetgangers en maakt onderdeel uit van de wandelroute "Landscheidingspad". De Geniedijk is onderdeel van de wandelroute "Pelgrimspad".

Op de Bilderdammerweg is vanaf de Spiegelstraat een eenzijdig fietspad aangelegd. Op de rest van de Bilderdammerweg zijn fietsstroken aangebracht. Vanaf het pleintje in het winkelcentrum is een recreatieve route aangelegd richting het recreatiegebied Loswal. Vanuit de wijk De Rietlanden is een fietsverbinding naar de Kudelstaartseweg gerealiseerd.

7.9.2 Parkeren
In de bestaande situatie vindt het parkeren in de dorpskern hoofdzakelijk plaats in parkeervakken op straat en in een deel van de voortuinen. In de woonwijken vindt het parkeren hoofdzakelijk op de openbare weg in parkeervakken plaats. In enkele gevallen zijn parkeervoorzieningen in de tuin aanwezig. Bij diverse woningen zijn ook (gebouwde) parkeervoorziening in de tuin aanwezig en verder zijn er een aantal autoboxen aanwezig. In het agrarische gebied vindt het parkeren plaats op eigen erf.

Het beleid van de gemeente Aalsmeer is erop gericht om in nieuwe woon- en werkgebieden voldoende parkeerplaatsen aan te leggen. Voldaan moet worden aan de parkeernorm zoals opgenomen in de op moment van ontwikkeling geldende nota parkeernormen Aalsmeer.

7.10 Duurzaam bouwen en energie

De kaders duurzaamheid Aalsmeer zijn vastgesteld door de gemeenteraad in december 2016. Hiermee heeft de gemeenteraad aangegeven dat Aalsmeer streeft naar duurzaam beleid in alle keuzes die zij maakt. Hierbij zijn drie focusgebieden benoemd:
1. Aalsmeer is fossielonafhankelijk in 2040;
2. Aalsmeer heeft een circulaire economie in 2040;
3. en iedereen kan meedoen in Aalsmeer (inclusieve stad).

Voor nieuwe ontwikkelingen is met deze focusgebieden op verschillende wijzen rekening te houden.

Een duurzaam gebouw verbruikt onder andere minder energie, is ecologisch verantwoord en maakt gebruik van duurzame materialen. Bij nieuwbouw is een belangrijk aandachtspunt, dat energiegebruik zoveel mogelijk wordt gereduceerd door o.a. isolatie en het efficiënt inzetten van installaties. Daarnaast is aandacht voor duurzame energie-opwek gewenst. Dit wordt door middel van het Bouwbesluit getoetst. De gemeente hecht er aan dat (toekomstige) bewoners de mogelijkheid wordt geboden zelf verdergaande maatregelen te treffen waarmee energieneutraliteit te bereiken is. Aansluiting op een collectieve WKO of een all-electric uitvoering van het plangebied door middel van individuele bodemenergiesystemen dragen bij aan het behalen van de ambitie fossielonafhankelijk. Binnen het plangebied zijn hiervoor geen belemmeringen voorzien. Het (wijzigings)besluit Bodemenergie en de Waterwet vormen bij toepassing van bodemenergie het wettelijk kader.

Daarnaast stimuleert de gemeente het realiseren van duurzame en energiezuinige gebouwen door middel van de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn voor duurzaam bouwen (GPR). GPR-gebouw is een digitaal instrument dat ontwerpgegevens omzet in prestatiegetallen per module. Aalsmeer streeft naar nieuwbouwontwikkelingen met een gemiddelde GPR van 7,5 met een score van 10 op de module energie.

De gemeente stelt haar licentie beschikbaar aan ontwikkelaars waarmee zij op basis van een voorlopig ontwerp kunnen toetsen waar nog verbeteringen mogelijk zijn. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet met een berekening aangeven wat het duurzaamheidgehalte van het te realiseren bouwwerk is (artikel 5.9 het eerste en tweede lid van het Bouwbesluit 2012). Het thema milieu van de GPR voldoet aan de indieningsvereisten bepaald in het Bouwbesluit.

Sinds 1 januari 2015 is op grond van het Bouwbesluit voor nieuwbouwwoningen een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van maximaal 0,4 vereist. Een hogere ambitie kan worden bereikt door extra isolatie, energiezuinige systemen, warmte - koude opslag gecombineerd met lage temperatuurverwarming en het benutten van de zon als energiebron. Gemeente Aalsmeer zoekt graag met de ontwikkelaar en (toekomstige) bewoners naar opties waarmee voor de nieuwe woningen een lagere EPC kan worden gehaald.

Ten slotte kan, vanwege toename van warme periodes, een toenemende behoefte aan koeling ontstaan. Door middel van toepassing van groendaken in combinatie met goede isolatie is dit effect te verminderen. Bovendien dragen groene daken bij aan vertraagde afvoer van hemelwater.